



**Comune di Pavullo nel Frignano**  
Provincia di Modena

COPIA

**DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE**

**N. 41 del 05/05/2015**

**OGGETTO:**

LINEE DI INDIRIZZO PER LA VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE IN RISPOSTA ALL'AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA E LA SELEZIONE DELLE PROPOSTE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DA PROGRAMMARE NEL POC 2015-2020. APPROVAZIONE.

L'anno duemilaquindici addì cinque del mese di Maggio alle ore 15:00 nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale

All'appello risultano :

CANOVI ROMANO	Sindaco	Presente
MINELLI MORENA	Vice-Sindaco	Presente
CHIODI MILENA	Assessore	Presente
ISEPPI STEFANO	Assessore	Presente
SALSI KATIA	Assessore	Presente
SCARUFFI STEFANO	Assessore	Presente

Presenti N. 6 Assenti N. 0

Assiste alla seduta il Segretario GIOVANELLI GIAMPAOLO il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. CANOVI ROMANO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



## OGGETTO:

LINEE DI INDIRIZZO PER LA VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE IN RISPOSTA ALL'AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA E LA SELEZIONE DELLE PROPOSTE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DA PROGRAMMARE NEL POC 2015-2020. APPROVAZIONE.

### la Giunta Comunale

Premesso che:

- la legge regionale 24 marzo 2000 n° 20: “*Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*“, e successive modifiche ed integrazioni, ha ridefinito la disciplina e l'uso del territorio, determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale, ridefinendo principi, contenuti e procedure della pianificazione territoriale ed urbanistica;
- la legge regionale sopra richiamata ha introdotto tre nuovi strumenti di pianificazione del territorio:
  - 1) il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
  - 2) il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.);
  - 3) il Piano Operativo Comunale (P.O.C.);
- con delibera del Consiglio Comunale n. 9 del 03.02.2011 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) elaborato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 20/2000 e s.m. ed i. avente, ai sensi dell'art. 20 della legge succitata, valore ed effetti della classificazione acustica del territorio di cui alla L.R. n.15/2001;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 24.11.2011 è stato approvato l'accordo territoriale, ai sensi dell'art.15 della L.R. n.20/2000 e s.m.ed i., relativamente aree produttive sovracomunali facenti parte dell'ambito “Madonna dei Baldaccini”;
- con delibera del Consiglio Comunale n.20 del 28.06.2012 è stato approvato il P.O.C., piano stralcio del più ampio Ambito Produttivo di rilievo sovracomunale n.6 “Madonna dei Baldaccini”, con valore ed effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi dell'art. 30, comma 4 della L.R. 20/2000 e s.m. ed i., relativamente all'ASP 2.7 già oggetto dell'accordo di programma con valore di accordo territoriale tra la Provincia di Modena, il Comune di Pavullo n/F ed il Comune di Serramazzoni, approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Modena n. 5 del 09.02.2011
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 31.10.2013 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) ai sensi dell'art. 33 e con le procedure dell'art. 34 della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m. ed i.;
- con delibera di Giunta Comunale n. 47 del 31.05.2014 l'Amministrazione Comunale ha attivato le procedure di evidenza pubblica previste dall'art. 30, comma 10, della L.R. 20/2000 e s.m. ed i., al fine di selezionare le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC, fissando al 06.09.2014 il termine per la presentazione delle stesse;
- con delibera della Giunta Comunale n. 65 del 02.09.2014 è stato prorogato al 06.10.2014 il termine di scadenza fissato per la presentazione delle manifestazioni di interesse;
- a seguito dell'avviso pubblico sono pervenute n. 84 manifestazioni di interesse;

Dato atto che.

- l'eterogeneità e complessità delle richieste pervenute rende opportuna una valutazione complessiva degli strumenti, da attivarsi per le singole tipologie di intervento, al fine di garantire un approccio equo e sostenibile per ogni singola richiesta;
- le richieste pervenute possono essere raggruppate in sei macro tipologie ed in particolare:



1. Ambiti di nuovo insediamento (produttivi e residenziali) attuabili in POC e già previsti in sede di PSC;
2. Nuovi insediamenti agricoli per allevamenti, eccedenti i limiti previsti dal RUE, attuabili in conformità con le indicazioni fornite dal PSC che ne demanda al POC la valutazione di sostenibilità;
3. Ampliamento di attività produttive esistenti (che ricadano in ambiti consolidati o nel territorio rurale), in coerenza quindi con l'articolo A-14bis LR 20/2000 (per le attività ricadenti in ambiti consolidati) o con le prescrizioni del PSC (per le attività produttive già presenti in ambito rurale);
4. Densificazione dei tessuti residenziali o produttivi, o cambi di destinazione d'uso, all'interno delle perimetrazioni vigenti;
5. Previsioni di singoli lotti residenziali in adiacenza al tessuto urbanizzato, in attuazione dell'art.5.5 del PSC;
6. Manifestazioni di interesse frutto di accordi già stipulati con l'Amministrazione Comunale.

Ritenuto pertanto necessario definire indirizzi operativi ed integrativi dell'atto deliberativo n.47 del 31.05.2014 al fine di assicurare l'attuazione della pianificazione operativa ed in particolare fornire indirizzi in merito a:

- Selezione delle proposte;
- Perequazione urbanistica;
- Edilizia residenziale sociale;
- Valori parametrici;
- Indirizzi generali per gli ambiti di nuovo insediamento.

Visti:

- il D.Lgs. n.267/00 e s.m. ed i.;
- la L.R. n.20/2000 e s.m. ed i.;
- la delibera di Consiglio Comunale n.9 del 03/02/2011 di Approvazione del Piano Strutturale Comunale;
- la delibera di Consiglio Comunale n.33 del 31/10/2013 di Approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio
- la deliberazione di Giunta Comunale n.47 del 31.05.2014 e relativi allegati con cui l'Amministrazione Comunale ha attivato le procedure di evidenza pubblica previste dall'art. 30, comma 10, della L.R. 20/2000 e s.m. ed i., al fine di selezionare le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC.

Viste inoltre le linee indirizzo per la valutazione proposte pervenute in risposta all' avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica da



programmare nel POC 2015-2020, integrative dell'atto deliberativo n.47 del 31.05.2014, allegate al presente provvedimento;

Ritenuto inoltre opportuno approvare le linee indirizzo per la valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute in risposta all' avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica da programmare nel POC 2015-2020 ad integrazione dell'atto deliberativo n. 47 del 31.05.2014;

Visto il parere favorevole, espresso ai sensi di legge, in calce alla presente atto;

Con voti unanimi, legalmente resi;

### **DELIBERA**

1. Di approvare le linee indirizzo per la valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute in risposta all' avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica da programmare nel POC 2015-2020, allegate al presente provvedimento;
2. Di demandare agli uffici competenti la cura dei successivi adempimenti.

-----  
Successivamente,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Riconosciuta l'urgenza di provvedere;  
Con voti unanimi, espressi per alzata di mano,

### **DELIBERA**

di dare Immediata Eseguità alla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267.



## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE**

Oggetto:

LINEE DI INDIRIZZO PER LA VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE PERVENUTE IN RISPOSTA ALL'AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA E LA SELEZIONE DELLE PROPOSTE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DA PROGRAMMARE NEL POC 2015-2020. APPROVAZIONE.

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA E CONTROLLO DI REGOLARITA' AMMINISTRATIVA**

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Si attesta, altresì, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, sul presente atto, ai sensi dell'art. 147 – bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 suddetto.

Il Direttore dell'Area  
Pianificazione e Uso del Territorio  
F.to (DE LUCA GRAZIA)

Pavullo nel Frignano, 02/05/2015

Assessore Proponente  
F.to ISEPPI STEFANO



Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
F.to CANOVI ROMANO

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dr. GIOVANELLI GIAMPAOLO

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Della adozione della presente deliberazione è stata data comunicazione ai Capigruppo Consiliari contestualmente alla data di pubblicazione (Art. 125 D.Lgs. 18.08.2000, n.267).

Pavullo li 20/05/2015

IL MESSO COMUNALE  
F.to Claudio Bonucchi

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dr. Giampaolo Giovanelli

La presente deliberazione, che consta di pagine di numero pari a quelle numerate è copia conforme all'originale e viene rilasciata per uso amministrativo.

Pavullo li, 20/05/2015

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dr. Giampaolo Giovanelli

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio

### **A T T E S T A**

-che la presente deliberazione:

è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_, decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3 D.Lgs. 18.08.2000, n.267);

è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4 D.Lgs.18.08.2000, n.267);

Addi

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to Dr. GIOVANELLI GIAMPAOLO

---

La presente deliberazione, che consta di pagine di numero pari a quelle numerate è copia conforme all'originale e viene rilasciata per uso amministrativo.

Pavullo li

IL SEGRETARIO GENERALE



**Comune di Pavullo nel Frignano**  
Provincia di Modena

Allegato alla deliberazione  
di G.C. n. 41 del 05/05/2015  
IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to (Dr. Giampaolo Giovanelli)

E' copia conforme all'originale  
dell'allegato alla deliberazione  
di G.C. n. 41 del 05/05/2015  
IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr. Giampaolo Giovanelli)

# **LINEE INDIRIZZO PER LA VALUTAZIONE PROPOSTE PERVENUTE IN RISPOSTA ALL' AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA E LA SELEZIONE DELLE PROPOSTE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DA PROGRAMMARE NEL POC 2015-2020**

## **Premesse**

L'Amministrazione Comunale con la delibera di Giunta Comunale n.47 del 31.05.2014 ha attivato le procedure di evidenza pubblica previste dall'art. 30, comma 10, della L.R. 20/2000 e s.m. e i., al fine di selezionare le proposte di intervento più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PSC.

Contestualmente all'avviso pubblico è stato approvato il documento denominato "*Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU)*"; introdotto nella normativa urbanistica regionale dalla L.R.6/2009, che modifica la L.R.20/2000, quale documento essenziale nell'elaborazione del Piano Operativo Comunale.

A seguito della pubblicazione dell'avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica ed edilizia da programmare nel POC 2015-2020 sono pervenute n. 84 manifestazioni di interesse che possono essere, in relazione alla tipologia di richiesta suddivise in sei macrocategorie.

Successivamente alla presentazione i competenti servizi hanno svolto le preliminari verifiche e chieste le dovute integrazioni.

Risulta necessario attivare il confronto con i proponenti al fine di evitare il rallentamento dell'iter complessivo del Piano, permettendo in tal modo un rapido avvio di tutte le proposte i cui contenuti abbiano già raggiunto sufficienti livelli di maturità e mantenendo valide le altre per una successiva fase attuativa.

Le presenti linee di indirizzo, in relazione a quanto sopra esplicitato, hanno l'obiettivo di fornire indirizzi operativi e integrativi dell'atto deliberativo n. 47 del 31.05.2014 al fine di assicurare l'attuazione della pianificazione operativa ed in particolare occorre fornire indirizzi in merito a:

- Selezione delle proposte
- Perequazione urbanistica
- Edilizia Residenziale sociale
- Valori parametrici
- Indirizzi generali per gli ambiti di nuovo insediamento

## **Selezione delle proposte**

La selezione delle manifestazioni di interesse dovrà essere preceduta da un istruttoria tecnica finalizzata a verificare la coerenza delle proposte rispetto alla pianificazione generale approvata, la sostenibilità della proposta con quanto riportato nella Valsat del PSC, la qualità complessiva del progetto ivi comprese le dotazioni territoriali proposte e la coerenza della proposta con progetti dell'Amministrazione Comunale e/o di interesse pubblico. A tal fine si ritiene necessaria la costituzione di un gruppo di lavoro.

In gruppo di lavoro dovrà essere costituito da:

- Consulente del Piano;
- Funzionario appartenete all'Area Pianificazione ed Uso del Territorio;



- Funzionario appartenete all'Area Servizi tecnici;
- Funzionari di Servizi interessati da specifica competenza ove necessario.

A seguito dell'istruttoria si dovrà avviare, una fase di incontri formali con i proponenti al fine di:

- confrontarsi in merito ai contenuti urbanistico-progettuali delle proposte, anche proponendo disegni di assetto alternativi da concordare con gli attuatori;
- esplicitare gli impegni perequativi a carico dei privati, in particolare in relazione al tema dell'Edilizia Residenziale Sociale;
- analizzare la coerenza delle proposte rispetto agli obiettivi per il rafforzamento della città pubblica previsti dal DPQU, anche avanzando ulteriori richieste relative alla sostenibilità dei singoli interventi.

Al termine dell'istruttoria la Giunta Comunale selezionerà le proposte in relazione ai criteri esplicitati nel bando, a quanto contenuto nel presente atto di indirizzo e alla tempistica con cui tali proposte potranno essere approfondite ed avviate.

### **Perequazione urbanistica**

Il POC del Comune di Pavullo affronta il tema dell'attuazione perequativa del Piano in attuazione della L.R.20/2000 e successive modificazioni.

La LR 20/2000 prevedeva, sin dalla propria stesura originaria, lo strumento perequativo come modalità di attuazione del Piano, demandando ai singoli strumenti comunali le regole dello strumento stesso, nel rispetto degli indirizzi forniti dalla Legge. Anche il tema della Edilizia Residenziale Sociale, che ne costituisce un importante tassello, trova inquadramento nella legislazione regionale, in particolare agli art.7bis e A-6ter, introdotti nella LR 20/2000 dalla revisione operata con la LR 6/2009.

Il PSC del Comune di Pavullo aveva già definito gli indirizzi al POC per quanto concerne le regole perequative da rispettare nell'attuazione di tutti gli ambiti di nuovo insediamento.

*Il Piano, in coerenza con la legislazione regionale in materia definiva una soglia minima pari al 20% di Edilizia Residenziale Sociale da prevedersi all'interno di ogni singolo Piano operativo. Tale potenzialità veniva prevista come potenzialità aggiuntiva rispetto al Diritto Edificatorio.*

In aggiunta a tali indicazioni, il PSC e la VALSAT avevano altresì definito gli interventi eventualmente ritenuti indispensabili per la attuazione di ciascun singolo intervento di trasformazione (in relazione alla propria localizzazione o alle proprie caratteristiche) o a porzioni definite del territorio (come, ad esempio, il condizionamento riguardante il sistema di smaltimento reflui per la zona sud del Capoluogo).

Un ultimo recente riferimento legislativo è, infine, costituito dal cosiddetto Decreto "Sblocca Italia", che introduce un "contributo straordinario". Tale previsione, tuttavia, pur andando a rafforzare la logica perequativa adottata non è immediatamente applicabile come evidenziato dalla RER (in quanto connesso ad un necessario susseguente provvedimento regionale) né pienamente confacente con l'attuazione del POC (in quanto pare riferirsi ad un'attuazione in variante del Piano). Si ritiene però opportuno assumere tal riferimento quale elemento di raffronto, per verificare la congruità complessiva della partecipazione dei soggetti attuatori allo sviluppo della città pubblica.

La eterogeneità e complessità delle richieste pervenute rende opportuna una valutazione complessiva degli strumenti da attivarsi per le singole tipologie di intervento, al fine di garantire un approccio equo e sostenibile per ogni singola richiesta.

Le richieste pervenute possono essere suddivise in base alle seguenti tipologie:

1. Ambiti di nuovo insediamento (produttivi e residenziali) attuabili in POC e già previsti in sede di PSC;
2. Nuovi insediamenti agricoli per allevamenti, eccedenti i limiti previsti dal RUE, attuabili in conformità con le indicazioni fornite dal PSC che ne demanda al POC la valutazione di sostenibilità;
3. Ampliamento di attività produttive esistenti (che ricadano in ambiti consolidati o nel territorio rurale), in coerenza quindi con l'articolo A-14bis LR 20/2000 (per le attività ricadenti in ambiti consolidati) o con le prescrizioni del PSC (per le attività produttive già presenti in ambito rurale);
4. Densificazione dei tessuti residenziali o produttivi, o cambi di destinazione d'uso, all'interno delle perimetrazioni vigenti;
5. Previsioni di singoli lotti residenziali in adiacenza al tessuto urbanizzato, in attuazione dell'art.5.5 del PSC;
6. Manifestazioni di interesse frutto di accordi già stipulati con L'Amministrazione Comunale.

1) Ambiti di nuovo insediamento.

Il PSC contiene già, come evidenziato, le regole perequative, individuando, sia per i comparti di tipo residenziale, sia per quelli produttivi, il Diritto Edificatorio spettante ad ogni soggetto attuatore.

L'Amministrazione propone di assumere come valori da utilizzare nel presente POC i seguenti:

- 0,15 mq/mq per i comparti residenziali
- 0,25 mq/mq per i comparti di tipo produttivo

L'apporto perequativo del singolo intervento risulterà, come previsto dalle regole definite dal PSC, per differenza rispetto alla potenzialità insediativa prevista dal POC in base alle scelte urbanistiche definite per ogni contesto.

Il POC assume l'obiettivo di attivare esclusivamente comparti che presentino caratteristiche tali da potere farsi carico, secondo tali regole, del contributo perequativo, almeno nella misura minima del 20% di ERS obbligatorio.

Qualora un comparto, o una porzione di comparto intendesse richiedere comunque l'attuazione, non permettendo per ragioni di sostenibilità tale obiettivo, dovrà farsi carico di tale onere, in compressione del Diritto Edificatorio previsto.

Per i comparti di tipo produttivo, l'apporto perequativo relativo all'ERS potrà essere convertito nel previsto contributo per la realizzazione di alloggi di edilizia pubblica.

Oltre alla applicazione delle regole perequative illustrate, potrà essere chiesto al singolo ambito di farsi carico, per la propria quota parte, degli interventi di sostenibilità ad esso relativi (come individuati dalla VALSAT).

2) Nuovi insediamenti agricoli per allevamenti.

Qualora l'attuazione faccia riferimento ad imprenditori agricoli non è richiesto alcun contributo perequativo (nemmeno per la componente relativa alla Edilizia Residenziale Sociale). Sarà richiesto all'attuatore di farsi carico di quegli interventi di sostenibilità che

emergessero dalla VALSAT effettuata dal POC in relazione alla proposta avanzata (in particolare in relazione ai servizi a rete);

3) Ampliamento attività produttive esistenti.

Il Piano non prevede l'attuazione di meccanismi perequativi complessivi, ma appare necessario contribuire agli interventi di edilizia residenziale sociale attraverso un contributo che si prevede corrispondente al valore del 20% delle area introdotte dal Piano detratti i costi per le urbanizzazioni.

Oltre a tale contributo sarà chiesto al singolo intervento di farsi carico, esclusivamente, degli interventi di sostenibilità ad esso relativi (come individuati dalla VALSAT).

4) Densificazione dei tessuti residenziali o produttivi, o cambi di destinazione d'uso, all'interno delle perimetrazioni vigenti.

Il Piano non prevede l'attuazione di meccanismi perequativi complessivi, né appare necessario contribuire agli interventi di edilizia residenziale sociale in base alla normativa vigente.

In base agli effetti derivanti da una potenziale crescita del carico urbanistico, sarà tuttavia richiesto al singolo intervento di farsi carico degli interventi di sostenibilità ad esso relativi (come individuati dalla VALSAT).

5) Previsioni di singoli lotti residenziali in adiacenza al tessuto urbanizzato, in attuazione dell'art.5.5 del PSC.

Il Piano non prevede l'attuazione di meccanismi perequativi complessivi, ma appare necessario contribuire agli interventi di edilizia residenziale sociale attraverso un contributo che si prevede corrispondente al valore del 20% delle area introdotte dal Piano.

Oltre a tale contributo potrà essere chiesto al singolo intervento di farsi carico, esclusivamente, degli interventi di sostenibilità ad esso relativi (come individuati dalla VALSAT).

6) Manifestazioni di interesse frutto di accordi già stipulati con l'Amministrazione Comunale.

In questo caso si demanda a quanto definito negli accordi già sottoscritti dall'Amministrazione Comunale.

### **Edilizia Residenziale Sociale**

La realizzazione della Edilizia Residenziale Sociale potrà essere attuata:

- Dal Comune attraverso il conferimento della capacità edificatoria pubblica per ERS ad operatori privati, attraverso lo strumento del bando pubblico, nei termini previsti dall'art.A-6ter LR20/2000;
- Dai soggetti privati, sulle aree che restano di proprietà privata, attraverso accordi definiti dal POC e dalla convenzione urbanistica (art.A-6ter comma 6).

Con successivo atto deliberativo di Giunta Comunale delibererà in maniera più dettagliata le tipologie di intervento, in attuazione alle seguenti linee di indirizzo:

- edilizia residenziale sociale per l'affitto a canone concordato durata minima 10 anni;

- edilizia residenziale per affitto e proprietà differita durata minima affitto 10 anni e quota finale di riscatto;
- vendita convenzionata.

I lotti di cessione per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale dovranno essere individuati specificatamente all'interno della proposta e ceduti urbanizzati all'Amministrazione Comunale. Qualora la dimensione dell'intervento particolarmente ridotta non permetta la realizzazione di un singolo lotto organico, o qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga opportuno per esigenze di maggiore fattibilità, tali cessioni potranno essere aggregate o traslate in altri ambiti.

### **Valori parametrici**

Gli interventi inseriti in POC in relazione a quanto specificato nel paragrafo denominato "perequazione urbanistica" devono concorrere alla costruzione della "città pubblica" nei modi specificati nel suddetto paragrafo, si pone pertanto la necessità di procedere alla determinazione dei valori di mercato degli ambiti oggetto di manifestazione di interesse espresso in euro al fine di valutare i diritti edificatori riconosciuti dal POC e la congruità dei benefici offerti alla collettività da parte dei soggetti privati interessati alla realizzazione delle previsioni urbanistiche negli ambiti.

Il valore dei diritti edificatori, riferito al momento in cui vengono costituiti, viene stimato in relazione al valore di mercato che avrebbe l'area nell'ipotesi che fosse edificabile. In altri termini, lo scopo della stima consiste nel cogliere l'apprezzamento che il mercato manifesta – sotto forma di incremento di valore – per l'attribuzione di una capacità edificatoria ad un'area.

Sotto il profilo estimativo, si distinguono tre situazioni:

- nel caso in cui l'area che genera i diritti sia effettivamente utilizzabile per l'edificazione, il valore dei diritti edificatori coincide tout court con il valore dell'area;
- nel caso in cui l'area che genera i diritti debba essere ceduta all'Amministrazione Comunale a titolo non oneroso, il valore dei diritti edificatori corrisponde al valore che l'area avrebbe se fosse qualificata come edificabile;
- se invece il suolo che genera i diritti non rientra in uno dei casi precedenti, il valore è individuato nella differenza tra il valore che l'area avrebbe se fosse qualificata come edificabile e il valore della medesima area con la destinazione agricola. Nel caso in cui l'area venga ceduta urbanizzata viene valutata nel valore agricolo incrementato dai costi medi unitari per l'urbanizzazione. I costi medi di urbanizzazione che incidono sul valore dell'area variano da 30- 40 euro al mq di ST.

La metodologia di stima utilizzata nella determinazione del più probabile valore di mercato è analitica e successivamente verificata con il procedimento analitico.

### **Stima analitica**

La stima analitica del valore di mercato di un'area fabbricabile può conseguirsi attraverso la determinazione del suo 'valore di trasformazione', prendendo in considerazione la trasformazione 'ordinaria' del suolo. Il valore di mercato di un'area edificabile viene individuato nella differenza, scontata all'attualità, tra il valore di mercato del prodotto dell'edificazione e tutti i costi sostenuti, tra cui il costo di costruzione, le spese tecniche, i contributi di costruzione, gli oneri finanziari, la pubblicità immobiliare e il profitto per il promotore dell'intervento. La trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente.

Nella determinazione del valore si tiene conto anche della disomogeneità tra le il valore di mercato dei fabbricati misurato in euro/mq di Superficie commerciale vendibile (Sv) e i parametri edilizi indicati negli strumenti di pianificazione che si esprimono Superficie Complessiva (SC) .

I parametri di conversione, per il residenziale, che vengono assunti nella trasformazione tra SV e Sc sono i seguenti:

- abitazione plurifamiliare la SV è 1.23 volte rispetto alla SC – la SC è 0,81 volte rispetto alla SV
- villetta unifamiliare la SV risulta 1.31 volte la SC – la SC risulta 0.76 volte la SV

Nella determinazione dei valori si è tenuto conto di fonti accreditate inerenti il mercato immobiliare locale: Osservatorio del Mercato immobiliare curato dall'agenzia dell'entrate, il recente rapporto regionale "osservatorio del sistema immobiliare abitativo" e l'andamento del mercato immobiliare locale.

I valori di seguito riportati fanno riferimento ad aree urbanizzate.

### **VALORE PARAMETRICO RESIDENZIALE**

Per il Capoluogo

- per i nuovi ambiti residenziali 200 - 250 € /mq di SC

Sant'Antonio - Crocette

- per i nuovi ambiti residenziali da 160 - 180 € /mq. SC

Per le Frazioni

- per i nuovi ambiti residenziali 100 – 150 € /mq. di SC

Previsioni di singoli lotti residenziali in adiacenza al tessuto urbanizzato, in attuazione dell'art.5.5 del PSC;

- ricuciture 100 – 120 € /mq. di SC

### **• VALORE PARAMETRICO PRODUTTIVO**

**Capoluogo**

- per i nuovi ambiti industriali e artigianali 130 - 150 € /mq di SC

**Sant'Antonio**

- per i nuovi ambiti industriali e artigianali 100- 110 € /mq di SC

**Capoluogo**

- turistico – ricettivo 40- 50 € /mq di SC

### **• VALORI PARAMETRICI OPERE DI URBANIZZAZIONE**

I valori sotto riportati sono stati forniti dal competente servizio comunale ( servizio lavori pubblici).

Nuova strada € 130 / mq

Adeguamento strada esistente € 60 / mq

Parcheggio pubblico a raso € 70 / mq

Piazza pedonale pubblica, compresi arredi fissi € 140 / mq

Pista ciclabile € 100 / mq

Percorso pedonale € 80 / mq

Parco pubblico attrezzato € 25 / mq

Sistemazione area a verde pubblico € 12 / mq

Sistemazione fasce verdi di mitigazione € 15 / mq

**Valori parametrici rotatorie:**

Diametro esterno 50 m – diametro interno 25-28m € 320.000

Diametro esterno 35 m – diametro interno 20 m € 180.000

Diametri minori: valutazioni specifiche

**Cessione di aree nude:**

Destinate dal POC a verde pubblico € 10 - 15 / mq

Strada extra territorio urbanizzato € 8-12 / mq

Area insediabile per attrezzature pubbliche € 15-20 / mq

Area insediabile per trasferimento diritti

edificatori o per ERS € 25-35 / mq

**Valore-base aree agricole:** valore agricolo medio commissione provinciale espropri

Per il calcolo dei valori delle aree da acquisire da parte dell'Amministrazione Comunale e delle opere di urbanizzazione da realizzare, sono assunti i valori parametrici riportati di cui sopra. A questi valori di riferimento può essere applicata in sede di redazione del POC una variazione entro il  $\pm 15\%$  per tener conto delle specifiche situazioni locali e delle peculiarità delle opere.

**Indirizzi generali per ambiti di nuovo insediamento:**

Per gli ambiti di nuovo insediamento si definiscono i principali parametri quali indirizzi da adottarsi nella fase di confronto con i soggetti proponenti:

- Individuazione opere sostenibilità da VALSAT
- Individuazione UF minimo ove concentrare il diritto edificatorio del privato
- Individuazione delle aree cessione
- Qualificazione degli obiettivi opere pubbliche da POC contenute nel documento di qualità urbana in relazione
- Possibilità monetizzazione standard in relazione alla proposta urbanistica