

PEREQUAZIONE URBANISTICA - Legge Regione Puglia 18/2019

Norme in materia di perequazione, compensazione urbanistica e contributo straordinario per la riduzione del consumo del suolo e disposizioni diverse.



PEREQUAZIONE URBANISTICA: *premesse e definizioni*



DOCUMENTO REGIONALE DI ASSETTO GENERALE (DRAG)
INDIRIZZI CRITERI ORIENTAMENTI PER LA FORMAZIONE DEI PUG
CRITERI PER LA FORMAZIONE E LA LOCALIZZAZIONE DEI PUE
(L.R. 27 luglio 2001, n. 20, art. 4, comma 3, lett. b e art. 5, comma 10 bis)

Cosa è la perequazione urbanistica:

LA PEREQUAZIONE URBANISTICA CONSENTE DI EVITARE, DA UN LATO, I COSTI ECONOMICI E LE INCERTEZZE DELLE PROCEDURE ESPROPRIATIVE, DALL'ALTRO LE DIFFICOLTÀ ATTUATIVE DELLA PARTE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DI COMPETENZA DELL'ENTE PUBBLICO, CON OVVI RIFLESSI SU FATTIBILITÀ E QUALITÀ SOCIO-AMBIENTALE DEGLI INSEDIAMENTI

LA PEREQUAZIONE È INDICATA ANCHE COME LO STRUMENTO PER ACQUISIRE AL PATRIMONIO PUBBLICO, CON FINALITÀ DI TUTELA O DI VALORIZZAZIONE, LE AREE DI PREGIO AMBIENTALE O PER PROCURARE IMMOBILI O RISORSE DA DESTINARE ALL'USO PUBBLICO. QUESTE POSSIBILITÀ È NOTA ANCHE COME COMPENSAZIONE URBANISTICA.

La perequazione può essere:

A - GENERALIZZATA

se è applicata all'intero territorio comunale oggetto di trasformazione

B - PARZIALE

se applicata ad alcuni ambiti del territorio comunale opportunamente selezionati

La localizzazione dei diritti edificatori generati dal dispositivo perequativo può avvenire in

A - CONTIGUITÀ

nel caso in cui il trasferimento dei diritti edificatori avviene fra aree contigue

B - A DISTANZA

nel caso in cui il trasferimento di diritti avviene a distanza con vincolo di localizzazione

C - ... diritti edificatori senza vincolo di destinazione ...

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



Perequazione Urbanistica — Legge Regionale Puglia 18/2019
esperienze a confronto

IL QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

La disciplina nazionale

Legge n.179/92, Legge 493/1993, sui “programmi integrati” e sui “programmi complessi”;

Legge n.308/2004 legge delega in materia ambientale;

Legge n.244/2007, art.1, commi 258 e 259 (finanziaria 2008);

Legge n.133/2008, art.11 (Piano Casa);

D.lgs n.70/2011, art.5, comma 3 (Decreto sviluppo)

La disciplina regionale

L.R. n.20 del 27/07/2001: *Al fine di distribuire equamente, tra i proprietari interessati dagli interventi, i diritti edificatori attribuiti dalla pianificazione urbanistica e gli oneri conseguenti alla realizzazione degli interventi di urbanizzazione del territorio, il PUG può riconoscere la stessa suscettività edificatoria alle aree comprese in un PUE*

L.R. n. 24 del 13/12/2004 *i diritti edificatori sono attribuiti in % dell'entità catastale di ciascuna proprietà e sono liberamente commerciabili negli e tra gli ambiti individuati nella pianificazione comunale*

L.R. n.3 del 22/02/2005: *I Comuni, all'interno di piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, esecutivi dello strumento urbanistico vigente, possono riservarsi una quota dei diritti volumetrici di edificazione, per la perequazione volumetrica territoriale con aree da espropriare individuate fuori dal perimetro del piano. Tali diritti volumetrici possono essere attribuiti, con accordo di cessione volontaria stipulato ai sensi dell'articolo 45 del d.p.r. 327/2001 e successive modifiche, ai proprietari di terreni da espropriare per pubblica utilità, in luogo dell'indennità spettante per l'espropriazione*

L.R. n.12 del 21/05/2008: *Per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale sociale i comuni possono prevedere l'utilizzazione di ambiti destinati a servizi che siano in esubero rispetto alla dotazione di cui al DM 1444/1968, assegnando ad essi una previsione edificatoria secondo il metodo della perequazione urbanistica*

L.R. n.21 del 29/07/2008 *I comuni possono individuare edifici, da rimuovere in quanto contrastanti con il contesto circostante incentivando tali interventi con PUE che prevedano, come misura premiale, il riconoscimento di una volumetria supplementare nel limite massimo del 35 per cento di quella preesistente*

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



Perequazione Urbanistica – Legge Regionale Puglia 18/2019
esperienze a confronto

IL QUADRO DI RIFERIMENTO GIURISPRUDENZIALE: *il PRG di Roma*

Tar Lazio n. 1524/2010

Consiglio di Stato n. 4545/2010

Capo 4° Criteri e modalità di Perequazione

Art.17. Criteri di perequazione

a) ...la quota maggioritaria della SUL aggiuntiva è messa a disposizione del Comune, che la utilizza per finalità di interesse pubblico (riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano).

.... la cessione di aree realizzerebbe una forma larvata di ablazione della proprietà non trovante "copertura" normativa in alcuna espressa disposizione di legge, in violazione del diritto di proprietà (art. 42 Cost.)...

b), la quota maggioritaria delle principali valorizzazioni immobiliari generate dalle nuove previsioni urbanistiche è soggetta alla corresponsione di un contributo finanziario straordinario, che il Comune utilizza per il finanziamento di opere e servizi pubblici....

....il contributo straordinario integrerebbe un'imposizione patrimoniale non tributaria, in difetto di espressa previsione in violazione della riserva di legge (art. 23 Cost.)....

La disciplina perequativa si regge su due pilastri fondamentali:

- 1) la potestà conformativa del territorio di cui l'Amministrazione è titolare nell'esercizio della propria attività di pianificazione
- 2) la possibilità di ricorrere a modelli privatistici e consensuali per il conseguimento di finalità di pubblico interesse

l'operazione condotta dal Comune di Roma attraverso i meccanismi perequativi connessi all'attribuzione de futuro ai suoli di una cubatura aggiuntiva, lungi dal costituire un anomalo ibrido tra conformazione e espropriazione, rientri a pieno titolo nel legittimo esercizio della potestà pianificatoria e conformativa del territorio

l'Amministrazione ha proceduto prima all'assegnazione a ciascuna zona di un proprio indice di edificabilità e poi ha posto le basi per possibili incrementi futuri della cubatura edificabile, predisponendo i meccanismi con i quali questa potrà essere riconosciuta ai vari suoli in ragione della loro zonizzazione e tipologia e lasciando ai proprietari interessati la facoltà di avvalersi o meno dei relativi incentivi

la natura "facoltativa" degli istituti perequativi ha fatto escludere che dagli stessi possa ravvisarsi una forzosa ablazione della proprietà nonché che si tratti di prestazione patrimoniale imposta in violazione della riserva di legge ex art. 23 Cost.

la copertura "legislativa" dell'istituto della perequazione nel combinato disposto degli artt. 1, comma 1 bis e 11 della L. 241/90 ossia nella possibilità di ricorrere agli strumenti convenzionali per il perseguimento delle finalità perequative

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



Perequazione Urbanistica – Legge Regionale Puglia 18/2019
esperienze a confronto

IL QUADRO DI RIFERIMENTO GIURISPRUDENZIALE A LIVELLO REGIONALE

TAR Puglia n. 1962/2010 - (PUG di Palo del Colle) - CdS n.6040/2012

la pianificazione urbanistica non può deviare dai principi tradizionali dello zoning al punto tale da inserire comparti perequati in ogni angolo libero del territorio comunale

l'istituto del comparto perequativo è profondamente diverso dal comparto edificatorio, tanto vero che in letteratura si ritiene che la cornice giuridica nei quali essi vanno inseriti non sia quella del comparto edificatorio bensì quella della programmazione integrata

Non spetta al P.U.G. la perimetrazione dei comparti edificatori, né quella dei PUE: tale operazione comporta un vincolo di aggregazione tra aree che suppone valutazioni proprie della pianificazione di dettaglio e che, tra l'altro, preclude ai proprietari dei fondi di valutare diverse, e magari più proficue, ipotesi di aggregazione

Il CDS ribaltando la sentenza TAR Puglia n. 1961/2010 ha accolto il ricorso della regione Puglia in relazione alla diretta capacità del PUG di delimitare direttamente le aree oggetto di perequazione tramite i comparti dando un'interpretazione estensiva dell'art.14 della l.20/2001. Inoltre ha ridimensionato la portata vincolante della zonizzazione urbanistica in funzione delle finalità economico sociali della collettività rappresentata (vedi la sent.2710 della stessa sez IV 2012 sul PRG di Cortina d'Ampezzo). Il potere di pianificazione urbanistica del territorio non è limitato alla individuazione delle destinazioni delle zone del territorio comunale, ed in particolare alla possibilità e limiti edificatori delle stesse. Al contrario, tale potere di pianificazione deve essere retamente inteso in relazione ad un concetto di urbanistica che non è limitato solo alla disciplina coordinata della edificazione dei suoli (e, al massimo, ai tipi di edilizia, distinti per finalità, in tal modo definiti), ma che, per mezzo della disciplina dell'utilizzo delle aree, realizzi anche finalità economico - sociali della comunità locale (non in contrasto ma anzi in armonico rapporto con analoghi interessi di altre comunità territoriali, regionali e dello Stato), nel quadro di rispetto e positiva attuazione di valori costituzionalmente tutelati.

Ing Amedeo D'Onghia

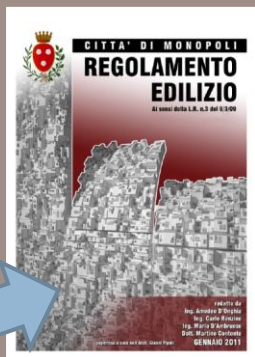
Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



Perequazione Urbanistica — Legge Regionale Puglia 18/2019
esperienze a confronto

GLI STRUMENTI DI GESTIONE DELLE PREVISIONI DI PUG

PUG - Piano Urbanistico Generale



IL REGOLAMENTO EDILIZIO

In attuazione del RET richiama la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e raccoglie la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, la quale, sempre al fine di assicurare la semplificazione e l'uniformità della disciplina edilizia, è ordinata nel rispetto di una struttura generale uniforme valevole su tutto il territorio statale ed adeguato alle NTA del PUG, oltre a disciplinare il risparmio energetico, il controllo degli agenti inquinanti, l'edilizia sostenibile, la qualità urbana, la tutela e valorizzazione degli insediamenti **andando ad individuare ulteriori eventuali meccanismi premiali e di incentivazione**

IL PIANO DEI SERVIZI

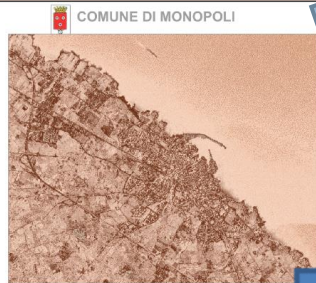
È uno strumento finalizzato alla gestione del PUG ed orientato alla pianificazione, programmazione e progettazione dell'“armatura urbana”; esso non contiene quindi moduli operativi o procedurali, né nuovi standard e parametri, **ma indirizzi non prescrittivi per l'attuazione del PUG** relativamente alle aree pubbliche, di uso pubblico e per ERS nei Contesti della Trasformazione **orientando la progettazione del sistema dei servizi, degli spazi pubblici e del verde verso requisiti di qualità e sostenibilità;**

(parte I del DRAG PUE, Tipologie di piani urbanistici esecutivi)

SCHEMA DI ASSETTO GENERALE

Nel campo della progettazione esecutiva **“la valutazione e ponderazione delle scelte e delle alternative possibili”** richiedano **“che la stesura definitiva del PUE sia preceduta da un progetto preliminare”**. **“Pertanto, appare utile, in ragione del tipo di PUE considerato (di settore, attuativo, integrato), esplicitare una prima organizzazione del progetto che precede la fase di formalizzazione, dove si sintetizza la fase di analisi e si delineano le scelte strategiche, anche attraverso una ipotesi morfologica di assetto, ovvero un masterplan, finalizzato ad un primo controllo dell'esito spaziale delle trasformazioni proposte, su cui la cittadinanza sia chiamata a esprimersi”**

(parte II del DRAG PUE, Il metaprogetto, pag. 83)



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista
Prof. Arch. Federico Oliva
FOA - Federico Oliva Associati



Collaboratori per le analisi e il progetto
Arch. Maria Macina
Ing. Francesco Rotondo

Collaboratori per le analisi
Ing. Grazia Maggio
Ing. Carmelo Torre

23 luglio 2010
Conferenza di Servizi

Analisi Specialistiche
Dott. Mario Rotolo
Dott. Giovanni Sardiella
Dott. Giovanni Zaccaria
Avv. Antonio Pirelli
Dirigente Ripartizione Urbanistica
Ing. Amedeo D'Onghia



Progettisti
FOA-Federico Oliva Associati
prof. arch. Federico Oliva
ing. Francesco Rotondo
ing. Carmelo Maria Torre

INDIRIZZI NORMATIVI PER I CONTESTI URBANI DI NUOVO IMPIANTO

1 maggio 2012



Contesti urbani residenziali integrati di nuovo impianto
Ambiti Urbani
AG-A7-AB-A9-A10

Progettazione
Ing. Amedeo D'Onghia
Ing. Francesco Rotondo
Ing. arch. Carmelo Pirelli
Ing. arch. Marco Selicato

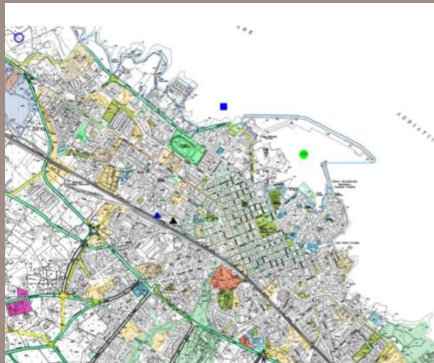
Consulenza urbanistica
prof. ing. Francesco Selicato

Relazione illustrativa e indirizzi normativi



IL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi (PS) conformemente all'attuale normativa regionale, è uno strumento finalizzato a supportare la gestione del PUG da parte degli uffici preposti, assumendo anche un ruolo di indirizzo per i Piani e Progetti di iniziativa pubblica e privata in attuazione dello stesso PUG



Città di Monopoli

AREA ORGANIZZATIVA
Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente
UFFICIO DI PIANO

PIANO dei SERVIZI (PS) del Piano Urbanistico Generale

PROGRAMMA PARTECIPATIVO E AVVISO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE RELATIVE ALLE PREVISIONI PER LA FORMAZIONE DEL PS

IL DIRIGENTE

PREMESSO che il Comune di Monopoli ha approvato il PUG (Piano Urbanistico Generale) ai sensi della Legge regionale n° 20/2001, coerentemente agli indirizzi del Documento Regionale di Assetto Regionale (DRAG) il quale prevede che "... in privilegiata sede di redazione del Piano dei Servizi, con validità quinquennale e da aggiornarsi ogni cinque anni, sulla base delle domande sociali e dell'offerta di servizi realizzata ..." (pg. 198/24 BURP n° 120 del 29/08/2007 - DRAG - Indirizzi, criteri e orientamenti per la formazione del Piano Urbanistico Generale).

CONSIDERATO che l'Amministrazione Comunale intende procedere formalmente alla redazione del Piano dei Servizi (PS) per consentire una pianificazione del territorio comunale in base alla nuova legge regionale e che detta pianificazione dovrà essere concertata con la cittadinanza,

CHE pertanto occorre avviare il processo partecipativo che assiste il procedimento formativo del Piano dei Servizi,

COMUNICA

CHE il programma di partecipazione, sarà aperto alla cittadinanza ed articolato per Focus come di seguito programmati:

09 giugno 2011 - Sala Consiliare I. Perrici - ore 16:00 -

Objetto del Focus: verificare le previsioni del Programma Triennale delle OO.PP. e confrontarle con la distribuzione dei bacini di utenza elaborata dai progettisti, **partecipanti:** Dirigenti Area URBANISTICA e LL.PP.; progettisti PS; Rappresentanti Ordini Professionali (ingegneri, Archetti, Geometri, geologi, ecc.) operanti nel territorio comunale.

14 giugno 2011 - Sala Consiliare I. Perrici - ore 16:00 -

Objetto del Focus: valutare le indicatori già forniti dall'Area V e confrontarli con la distribuzione dei bacini di utenza elaborata dai progettisti, **partecipanti:** Dirigenti Area V PUBBLICA Istruzione, Sport e Servizi Sociali e Urbanistica e LL.PP.; progettisti PS; Rappresentanti Associazioni del terzo settore e rilevanti servizi sociali comunali.

23 giugno 2011 - Sala delle "Terre Parlati" - ore 16:00 -

Objetto del Focus: valutare le indicatori già forniti dall'Area V con quelle provenienti dai Presidi e Dirigenti scolastici comunali e confrontarli con la distribuzione dei bacini di utenza elaborata dai progettisti, **partecipanti:** Dirigenti Area V PUBBLICA ISTRUZIONE, SPORT e SERVIZI SOCIALI e Urbanistica e LL.PP.; progettisti PS; Presidi e Dirigenti scolastici comunali.

Alla fine di contribuire alla formazione partecipata del predetto PS l'Amministrazione comunale con il presente avviso, intende raccogliere le manifestazioni d'interesse da parte di privati cittadini e operatori economici in merito alle previsioni di assetto del territorio previste nel PUG, tali manifestazioni d'interesse pervenute, saranno oggetto di valutazione per la formazione del Piano dei Servizi.

L'Amministrazione Comunale si conseguentemente disponibile ad esaminare le proposte di progetto dei privati cittadini interessate alla compartecipazione delle scelte urbanistiche, in applicazione dell'art. 27.01/9 della NTA del PUG l'Amministrazione Comunale potrà valutare preventivamente l'impegno a realizzare opere pubbliche anche mediante l'adozione di interventi ex novo su aree di proprietà comunale a/o rinveranti da superficie di cessione ubicata in altri siti, oppure di interventi di recupero e ristrutturazione di immobili di proprietà comunale purché di valore equivalente e se inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche qui di seguito elencato.

1. REALIZZAZIONE DI STRUTTURE PER IL LIBERO ACCESSO AL MARE
2. PROGETTO DI COMPLETAMENTO DEL PERCORSO PROMISCUE CICLO-PEDONALE DI COLLEGAMENTO CON LE AREE LITORANEE
3. MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMMOBILI COMUNALI - CHIASSO BARBACANA
4. RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO FUNZIONALE IMMOBILE PRO MONOPOLI
5. RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO FUNZIONALE PALAZZO RENDELLA
6. AMPLIAMENTO PUBBLICA ILLUMINAZIONE NELLE CONTRADE
7. REALIZZAZIONE DI STRUTTURE A SOSTEGNO DEGLI IMPIANTI TELEVISIVI DA DELOCALIZZARE
8. RISTRUTTURAZIONE IMMOBILE EX TEATRO RADAR
9. REALIZZAZIONE DI CENTRO COMUNALE DI RACCOLTA DI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI
10. RIASSETTO DEI LIBERI ACCESSI AL MARE (COSTA SUD)
11. RECUPERO IDROGEOLOGICO DEL TERRITORIO
12. RISTRUTTURAZIONE RECUPERO E VALORIZZAZIONE IMMOBILE COMUNALE CINEMA RADAR ED ALBERGO SAVIA
13. REALIZZAZIONE DELLA NUOVA CASERMA DEI VV.F.

14. REALIZZAZIONE DEL MUSEO DEL MARE
15. OPERE PER RIFASCIMENTO SPAGNOLE (PROGETTO PILOTA)
16. CONSOLIDAMENTO COSTE (PROGETTO PILOTA)
17. REALIZZAZIONE DI BRETTELLA ZONA INDUSTRIALE PIT PUGLIA
18. STRUTTURA POLIFUNZIONALE PER POLO RECREATIVO, MERCATO SETTIMANALE E MERCATO ORTOFRUTTICOLO
19. REALIZZAZIONE DI IMPIANTI FOTOVOLTAICI SULLE STRUTTURE SCOLASTICHE
20. MANUTENZIONE STRAORDINARIA E ADEGUAMENTO A NORMA DEL TRIBUNALE
21. ADEGUAMENTO AREE SU VIA VITTORIO VENETO PER SVILUPPO MERCATO GIORNALIERO
22. TERMOSTRUTTURA SPORTIVA
23. RIASSETTO DEI LIBERI ACCESSI AL MARE (COSTA NORD)
24. RECUPERO PALAZZO MARTINELLI - COMPLETAMENTO
25. REALIZZAZIONE DI NUOVO MERCATO FTICO
26. RISTRUTTURAZIONE PALESTRA STADIO COMUNALE
27. REALIZZAZIONE AREA PER GRANDI EVENTI

Eventuali altre opere rispetto a quelle già inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche potranno essere prese in considerazione dall'Amministrazione comunale nel rispetto delle procedure di cui all'art. 128 del D.Lgs. 463/2006.

AVVISA

La cittadinanza che è possibile, parallelamente alla redazione del Piano dei Servizi, formulare proposte di progetti e di iniziative private.

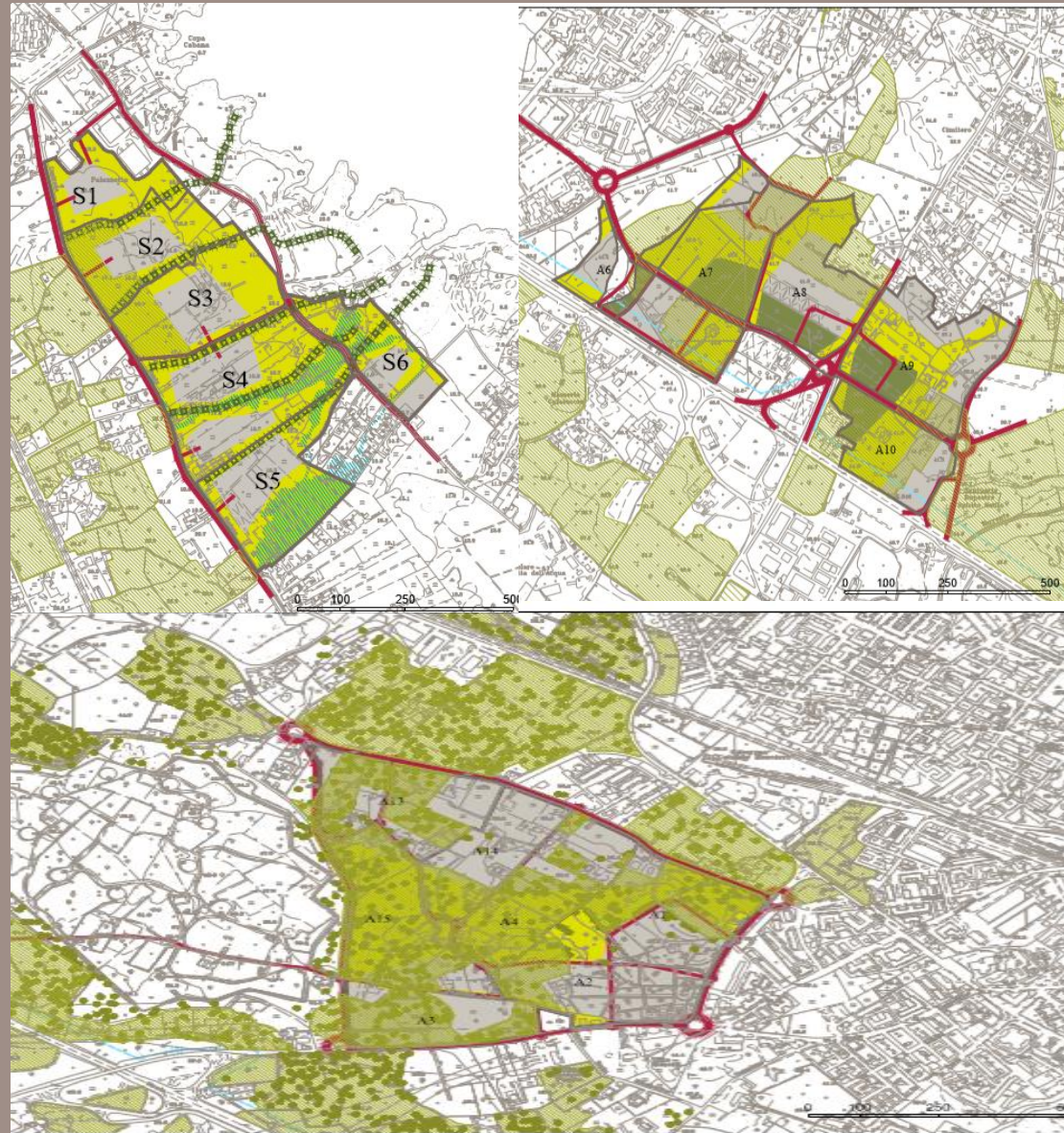
Le proposte dovranno pervenire, entro il 20/07/2011, esclusivamente all'ufficio protocollo del comune, indirizzate al Dirigente A.D. IV - Ufficio di Piano - via Ippolito, 14 - Monopoli. Le manifestazioni di interesse e le proposte dovranno essere accompagnate da esplicativi elaborati grafici e documentali, corredati anche di eventuali rendering che serviranno ad inquadrare l'intervento nell'ambito territoriale di riferimento tal da consentire l'esame della richiesta e la sua pubblicazione sul sito comunale, per opportuna divulgazione.

Monopoli,

Il Dirigente
Ing. Amedeo D'Onghia



GLI SCHEMI DI ASSETTO



L'attuazione degli interventi nei quali si applica la perequazione urbanistica avviene attraverso un PUE esteso all'intero ambito d'intervento individuato negli elaborati del PUG/P; qualora vengano interessati più ambiti l'attuazione sarà subordinata ad un unico PUE. Solo per gli ambiti di maggiore estensione è consentita, sulla base di una disposizione del Dirigente dell'Ufficio, l'articolazione in più PUE; in tal caso i vari PUE saranno comunque coordinati da uno **Schema di Assetto** nel quale dovranno essere evidenziate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le cessioni della Superficie di Compensazione SC, la localizzazione degli interventi di edificabilità privata e, dove previsti, di quelli di ERS; lo Schema di Assetto può essere presentato dai proprietari o aventi causa secondo le modalità di cui al comma successivo, ovvero dallo stesso Comune.

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



Perequazione Urbanistica – Legge Regionale Puglia 18/2019
esperienze a confronto

SPERIMENTAZIONE DI CASI CONCRETI: LA PEREQUAZIONE



Art. 25/P

Are di origine di diritti edificatori da trasferire nei Contesti adiacenti

Obiettivi

Acquisizione di aree pubbliche per la realizzazione di servizi e attrezzature per la balneazione e il turismo

Riquilificazione del territorio costiero e sviluppo sostenibile delle attività di balneazione

Indici

$E_t = 0,04 \text{ mq/mq}$

Prescrizioni

In questi Contesti si applica la Perequazione urbanistica di cui al precedente Art. 7/P

I Contesti per insediamenti turistici di nuovo impianto (art. 24/P) adiacenti, che accettano i diritti edificatori (Sul) originati nelle aree di cui all'art. 25/P, hanno diritto ad una premialità pari al 10% della Sul trasferita

DA PEREQUAZIONE PARZIALE IN CONTIGUITA'.....

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



Perequazione Urbanistica – Legge Regionale Puglia 18/2019
esperienze a confronto

SPERIMENTAZIONE DI CASI CONCRETI: LA CIRCOLAZIONE

IL PPTR: SOLUZIONI PER L'ADEGUAMENTO

L'adeguamento del PUG, già adeguato al PUTT, al nuovo PPTR pone un problema di metodo che continua a trovare soluzione mediante la perequazione, quale strumento idoneo per continuare ad acquisire aree pubbliche per la realizzazione di servizi e attrezzature per la balneazione e il turismo finalizzate alla riqualificazione del territorio costiero e sviluppo sostenibile delle attività di balneazione.

Qui si inserisce la perequazione urbanistica ... **come strumento coerente con la funzione sociale della proprietà e quindi con il soddisfacimento dei bisogni della città in quanto consente il reperimento di suoli occorrenti alla realizzazione di beni di utilità sociale riconducendo in tal modo alla collettività i benefici conseguenti al dispiegarsi della rendita** (cit. Luigi Fusco Girard)



..... A PEREQUAZIONE PARZIALE A DISTANZA

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



Perequazione Urbanistica — Legge Regionale Puglia 18/2019
esperienze a confronto

SPERIMENTAZIONE DI CASI CONCRETI: LE MISURE PREMIALI

Art. 27/P
Contesti per servizi di nuovo impianto

Obiettivi
Acquisizione aree di dimensione significativa già destinate a servizi pubblici e preordinate all'esproprio, per le quali tuttavia risultano decaduti i vincoli espropriativi

Indici base
Ef = 0,10 mq/mq
SC minima = 70% St

Premialità
accorpamenti di aree Ef=0,15 mq/mq
realizzazione di opere pubbliche: L'incremento potrà essere compreso tra il 50% e il 200% dell'edificabilità di base, purché l'opera pubblica realizzata abbia un valore non inferiore al 30% del valore dell'incremento di Sul concesso. Tale valore si calcola con riferimento al costo di costruzione di un edificio residenziale in base alle tabelle parametriche regionali

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



Perequazione Urbanistica – Legge Regionale Puglia 18/2019
esperienze a confronto

SPERIMENTAZIONE DI CASI CONCRETI: LA COMPENSAZIONE

L.R. n.3 del 22/02/2005: I Comuni, all'interno di piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata, esecutivi dello strumento urbanistico vigente, possono riservarsi una quota dei diritti volumetrici di edificazione, per la perequazione volumetrica territoriale con aree da espropriare individuate fuori dal perimetro del piano. Tali diritti volumetrici possono essere attribuiti, con accordo di cessione volontaria stipulato ai sensi dell'articolo 45 del d.p.r. 327/2001 e successive modifiche, ai proprietari di terreni da espropriare per pubblica utilità, in luogo dell'indennità spettante per l'espropriazione

ALLEGATO 2: Bozza di convenzione con cessione volontaria e costituzione di crediti edilizi.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno +++++ il giorno +++++ del mese di +++++, in Monopoli nella sede del Servizio Appalti e Contratti del Comune di Monopoli.

Imnazzi a me +++++, Segretario Generale del Comune di Monopoli autorizzata a rogare gli atti nella forma pubblico-amministrativa nell'interesse del Comune stesso,

sono presenti:

da una parte

- COMUNE DI MONOPOLI con sede alla via Garibaldi nr.6, rappresentato da +++++, nato a +++++ il +++++, il quale dichiara di intervenire in questo atto nella qualità di Dirigente dell'Area Organizzativa IV Tecnica Edilizia Privata, Urbanistica e Ambiente del Comune di Monopoli, ove per la carica domiciliata, alla via Garibaldi nr.6, in nome e per conto del Comune di Monopoli, per il quale agisce e stipula ai sensi e per gli effetti dell'art.107 del D. Lgs. 18 Agosto 2000, nr.267 (T.U. dell'ordinamento degli Enti Locali);

dall'altra:

- +++++ in appresso chiamata "parte privata".

Io Segretario Generale sono certo della identità personale dei componenti i quali

premettono

- che la parte privata è proprietaria dei seguenti immobili:

a) suolo +++++ confini: +++++ in catasto: +++++ pervenuto +++++

il detto suolo ha la seguente destinazione urbanistica, come risultante dal certificato di destinazione urbanistica appresso allegato:

b) suolo +++++ confini: +++++ in catasto: +++++ pervenuto +++++

il detto suolo ha la seguente destinazione urbanistica, come risultante dal certificato di destinazione urbanistica appresso allegato:

- che le predette aree risultano tipizzate dal vigente strumento urbanistico generale - parte strutturale - quali +++++

- che l'amministrazione comunale con decreto di esproprio nr. +++++ del +++++ ha disposto - in favore del Comune di Monopoli - l'espropriazione di quota parte dell'originaria particella +++++ (successivamente oggetto di frazionamento che ha portato alla identificazione delle particelle +++++);

- che con propria nota prov. nr. +++++ del +++++ la parte privata ha manifestato la volontà di procedere alla cessione volontaria di tutte le aree comprese nel procedimento espropriativo a condizione che il Comune provveda a riconoscere alla ditta esproprianda i diritti volumetrici previsti dal Piano Urbanistico Generale per aree a medesima destinazione urbanistica;

- che la disciplina regionale in materia di urbanistica ed espropri ha introdotto, con l'art.21 della L.R. 22 Febbraio 2005, nr.3, l'istituto della permuta di terreno in esproprio con diritti volumetrici consentendo - nel caso di cessione volontaria ex art.45 del D.P.R. 327/2001 - la corresponsione di diritti volumetrici in luogo dell'indennità spettante per l'espropriazione;



SPERIMENTAZIONE DI CASI CONCRETI: IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO



IL COMUNE DI BITONTO HA APPROVATO IL D.P.P. DEL P.U.G. QUALE DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA RIGENERAZIONE URBANA (D.P.R.U.), AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 21 DEL 29.07.2008 "NORME PER LA RIGENERAZIONE URBANA".

ALL'INTERNO DI TALE PROCESSO DI RIGENERAZIONE I PRIVATI HANNO PRESENTATO LE LORO PROPOSTE DI RIGENERAZIONE IN COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL DPRU ED HANNO AVVIATO IL PROCEDIMENTO DI CUI ALLA LR 21/2008, IN VARIANTE RISPETTO AL VIGENTE PRG.

LA SOLUZIONE PREVEDE LA RICUCITURA DI UN VUOTO URBANO, DA SEMPRE DESTINATO A SERVIZI IN UN COMPLESSO DI OPERE PRIVATE, A CARETTERE RESIDENZIALE E MISTO CON LA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI PER LA CITTA'



SPERIMENTAZIONE DI CASI CONCRETI: IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il contributo straordinario ... è commisurato al maggior valore generato dalla trasformazione dell'immobile è pari alla differenza tra il valore di trasformazione calcolato con riferimento all'edificabilità di cui alla proposta di intervento (VT1) e il valore della trasformazione del medesimo immobile calcolato con riferimento alla edificabilità di cui alla disciplina urbanistica previgente (VT0). Il valore di trasformazione dell'immobile (VT) è dato dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'immobile (VM) e il costo di trasformazione (CT)

Configurazione di cui al Piano Regolatore Generale															
Ambito	Proprietà	Voci	Dettaglio	Note	Dimensione			Valore unitario	Valore complessivo	Momento temporale			Saggio di sconto	Coef. di attualizzazione	Valore attualizzato
					SU	Coef. di ragguagl	SV			Iniziale	Finale	Intermedio			
					m ²		m ²	euro/m ²	euro	anno	anno	anno	per.		
					a	b	c=a*b	d	e= a*d c*d	f	g	h=f+g/2	i	j=(1+i) ^f	k=e*j
Riquilificazione															
	Risvolti U Ricavi		Residenza	(1)				0	0	4	8	6	4,97%	0,747	0
			Piano interrato con box auto		0,00	0,00	0,00	0	0	4	8	6	4,97%	0,747	0
			Box mercatali	(2)	1.220,00	1,00	1.220,00	1.000	1.220.000	4	9	6,5	4,97%	0,730	890.094
Parziale: Rigenerazione Risvolti Urbani															890.094
	Risvolti U Costi		Residenza (fuori terra)												
			Residenza (entro terra)	(3)											
			Altre funzioni	(2)	1.220,00			-400	-488.000	3	8	5,5	4,97%	0,766	-373.733
			Spese tecniche	(4)				8%	-39.040	3	9	6	4,97%	0,747	-29.182
			Contributo costo costruz.	(5)				10%	-48.800	2	2	2	4,97%	0,908	-44.288
			Profitto del promotore					15%	-183.000	4	9	6,5	4,97%	0,730	-133.514
Parziale: Rigenerazione Risvolti Urbani															-580.718
Valore COMPLESSIVO del progetto da PRG per l'ambito di RIGENERAZIONE RISVOLTI URBANI															309.377
(1) La Superficie Vendibile (SV) della residenza è assunta pari al 15% in più rispetto alla Superficie Utile (SU)															
(2) Comprende: funzioni terziarie e commerciali															
(3) Le superfici realizzate entro terra non contribuiscono al computo della Superficie Utile Lorda (SUL)															
(4) Le spese tecniche (oneri professionali per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, direzione lavori, collaudi, ecc) sono assunte pari all'8% dei costi di costruzione															
(5) L'incidenza del contributo è stata individuata quale media ponderata di 5% per la residenza e 10% per le altre funzioni															
(6) Comprende: funzioni terziarie, commerciali e produttive															

SPERIMENTAZIONE DI CASI CONCRETI: IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il costo di trasformazione (CT) è costituito dalla sommatoria dei costi sostenuti per realizzare la trasformazione e deve tener conto delle seguenti voci:

- costo di costruzione del fabbricato fissato dal comune in relazione alle diverse tipologie di intervento;
- costo relativo ai contributi di cui all'articolo 16 del d.p.r. 380/2001;
- costo relativo alle spese tecniche, che è fissato nella misura massima del 10 per cento del costo di costruzione del fabbricato e include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura;
- onere complessivo, che è fissato nella misura massima del 20 per cento del costo di costruzione del fabbricato e include l'utile di impresa o profitto del promotore, gli oneri finanziari e gli oneri per la commercializzazione degli immobili.

Progetto di cui all'Accordo di Programma															
Ambito	Proprietà	Voci	Dettaglio	Note	Dimensione			Valore unitario	Valore complessivo	Momento temporale			Saggio di sconto	Coef. di attualizzazione	Valore attualizzato
					SU	Coef. di raggug	SV			Iniziale	Finale	Intermedio			
					mq		mq	euro/mq	euro	anno	anno	anno	perc		euro
					a	b	c=xb	d	e=xd cxd	f	g	h=f+g/2	i	j=(1+i) ^f	k=ej
Ambito di Riqualificazione															
	Risvolti Urbani	Ricavi	Residenza	(1)	#####	1,20	#####	1.950	#####	4	7	5,5	4,97%	0,766	22.544.360
			Piano interrato con box auto		#####	0,25	950,00	1.200	1.140.000	4	7	5,5	4,97%	0,766	873.064
			Altre funzioni	(2)	0,00	1,00	0,00	0	0	4	6	5	4,97%	0,785	0
			Parziale: Rigenerazione Risvolti Urbani												23.417.425
	Risvolti Urbani	Costi	Residenza (fuori terra)		#####			-1.200	#####	3	6	4,5	4,97%	0,804	-12.135.802
			Residenza (entro terra)	(3)	#####			-700	#####	2	3	2,5	4,97%	0,886	-2.356.235
			Altre funzioni	(2)	0,00			0	0	3	5	4	4,97%	0,824	0
			Spese tecniche	(4)				8%	#####	2	7	4,5	4,97%	0,804	-1.141.936
			Contributo costo costruz.	(5)				3%	-532.680	2	2	2	4,97%	0,908	-483.433
			Profitto del promotore					15%	#####	4	7	5,5	4,97%	0,766	-3.512.614
			Parziale: Rigenerazione Risvolti Urbani												-19.630.020
Urbanizzazioni (ambito di Riqualificazione)															
		Costi	Urbanizzazione primaria	(7)				-440.000	#####	2	4	3	4,97%	0,865	-360.415
			Urbanizzazione secondaria	(7)				#####	#####	2	4	3	4,97%	0,865	-1.080.896
			Parziale: Riqualificazione, Urbanizzazioni												-1.461.311
			Valore del progetto per l'ambito di rigenerazione RISVOLTI URBANI												2.326.094
<p>(1) La Superficie Vendibile (SV) della residenza è assunta pari al 15% in più rispetto alla Superficie Utile (SU)</p> <p>(2) Comprende: funzioni terziarie e commerciali</p> <p>(3) Le superfici realizzate entro terra non contribuiscono al computo della Superficie Utile (SU)</p> <p>(4) Le spese tecniche (oneri professionali per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, direzione lavori, collaudi, ecc) sono assunte pari all'8% dei costi di costruzione</p> <p>(5) L'incidenza del contributo è stata individuata quale media ponderata di 5% per la residenza e 10% per le altre funzioni</p> <p>(6) Comprende: funzioni terziarie, commerciali e produttive</p> <p>(7) Fonte: Computo metrico opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Palestra sociale, anfiteatro, skatepark, campo polivalente e sistemazioni a verde urbano)</p>															

SPERIMENTAZIONE DI CASI CONCRETI: IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Poiché l'intervento rientra nella casistica di cui al punto 2 a) dell'art 9 «*variante urbanistica con incremento di volumetria/superficie o con una diversa destinazione dell'area*» il contributo straordinario di urbanizzazione è pari al 50 per cento del maggior valore generato dalla variante, secondo la seguente formula:

$$\text{CSU} = 50\% (\text{VT1} - \text{VT0}) = 50\% [(\text{VM1} - \text{CT1}) - (\text{VM0} - \text{CT0})]$$

Pertanto la stima del valore dell'area nella configurazione di cui al PRG assomma ad € 309.377,00 mentre nella configurazione della variante assomma a €2.326.094,00 con un plus valore indotto dalla variante di €2.018.717,00 . Pertanto la parte privata deve riconoscere all'ente, sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, opere per **€1.009.358,00**.

A tale valore del contributo straordinario occorre applicare un coefficiente di incremento pari a 1,2 in quanto l'intervento determina un incremento del carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici comunali e ricadono in contesti territoriali prevalentemente già edificati o urbanizzati al quale si applica la riduzione di 0,2 in quanto trattasi di intervento realizzato nell'ambito di programmi integrati di rigenerazione urbana ai sensi della LR 21/2008 per cui al contributo straordinario come sopra calcolato si applica un coefficiente di 0,96 per cui il **contributo straordinario dovuto è pari a € 968.983**.

Nello specifico le opere prospettate ammontano a **€ 1.840.200,00** così come dettagliatamente descritte dai proponenti: Palestra per €1.056.000,00 - sistemazioni esterne è pari a €440.000,00 - skatepark €75.700,00 - campo polivalente in resina €118.500,00 - sistemazione area a verde in prossimità ex macello € 150.000,00

SPERIMENTAZIONE DI CASI CONCRETI: IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO



Ing Amedeo D'Onghia
Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



Perequazione Urbanistica – Legge Regionale Puglia 18/2019
esperienze a confronto

SPERIMENTAZIONE DI CASI CONCRETI: IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO PORTUALE P1 IN COMUNE DI MONOPOLI STIMA DEL MAGGIOR VALORE DELLE AREE A SEGUITO DELL'INTRODUZIONE DELLA VARIANTE STRUTTURALE IN AMBITO P1

Configurazione di cui al Piano Urbanistico Generale

Ambito	Proprietà	Voci	Dettaglio	Note	Dimensione		Valore		Momento temporale			Saggio di sconto	Coef. di attualizzazione	Valore attualizzato	
					SUL	Coef. di ragguaglio	SV	unitario	complessivo	Iniziale	Finale				Intermedio
					mq		mq	euro/mq	euro	anno	anno	anno			
					a	b	c=axb	d	e=axd cxd	f	g	h=ftg/2	i	j=(1+i) ^t	k=exj
Riqualificazione															
Solemare + Oleificio	Ricavi	Residenza	(1)	20.096,64	1,20	24.115,97	2.700	65.113.114	3	8	5,5	4,97%	0,766	49.866.614	
		Piano interrato con box auto		7.052,86	0,25	1.763,22	2.700	4.760.681	3	8	5,5	4,97%	0,766	3.645.948	
		Ricettivo		8.326,96	1,00	8.326,96	2.500	20.817.400	7	8	7,5	4,97%	0,695	14.468.966	
		Altre funzioni	(2)	21.818,00	1,00	21.818,00	2.500	54.545.000	5	10	7,5	4,97%	0,695	37.911.063	
		Parziale: Riqualificazione, Solemare ricavi													105.892.591
Solemare + Oleificio	Costi	Residenza (fuori terra)	(3)	20.096,64			-925	-18.589.392	3	7	5	4,97%	0,785	-14.586.100	
		Residenza (entro terra)	(3)	7.052,86			-925	-6.523.896	2	3	2,5	4,97%	0,886	-5.778.884	
		Ricettivo		8.326,96	1,00	8.326,96	-875	-7.286.090	6	7	6,5	4,97%	0,730	-5.315.826	
		Altre funzioni	(2)	21.818,00			-1.050	-22.908.900	3	8	5,5	4,97%	0,766	-17.544.688	
		Spese tecniche	(4)				8%	-4.424.662	2	10	6	4,97%	0,747	-3.307.417	
		Contributo costo costruz.	(5)				5%	-2.765.414	2	2	2	4,97%	0,908	-2.509.746	
		Profitto del promotore					15%	-21.785.429	3	10	6,5	4,97%	0,730	-15.894.334	
Parziale: Riqualificazione, Solemare costi													-64.936.996		
Attività portuali															
Solemare	Ricavi	Altre funzioni	(6)	3.401,65				Invariante nell'Accordo di Programma e nel Piano Urbanistico Generale							
Solemare	Costi	Altre funzioni	(6)	3.401,65				Invariante nell'Accordo di Programma e nel Piano Urbanistico Generale							
Oleificio	Ricavi	Altre funzioni	(6)	1.875,44				Invariante nell'Accordo di Programma e nel Piano Urbanistico Generale							
Oleificio	Costi	Altre funzioni	(6)	1.875,44				Invariante nell'Accordo di Programma e nel Piano Urbanistico Generale							
Urbanizzazioni (ambito di Riqualificazione)															
	Costi	Urbanizzazione primaria	(7)				-3.324.228	2	4	3	4,97%	0,865	-2.874.056		
		Urbanizzazione secondaria	(7)				-1.334.850	2	4	3	4,97%	0,865	-1.154.083		
		Parcheggio pubblico P2 raso		9.641,64			-49	-472.440	2	4	3	4,97%	0,865	-408.462	
		Parcheggio pubblico P2 interrato		5.848,24			-700	-4.093.768	2	4	3	4,97%	0,865	-3.539.384	
Parziale: Riqualificazione, Urbanizzazioni													-7.975.984		
Valore del progetto per l'ambito P1													32.979.612		
Valore complessivo del progetto													32.979.612		

1) La Superficie Vendibile (SV) della residenza è assunta pari al 20% in più rispetto alla Superficie Utile Lorda (SUL)

2) Comprende: funzioni terziarie e commerciali ad esclusione di quelle turistiche che nella proposta sono assunti paria 8.326,96 mq

3) Le superfici realizzate entro terra non contribuiscono al computo della Superficie Utile Lorda (SUL)

4) Le spese tecniche (oneri professionali per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, direzione lavori, collaudi, ecc) sono assunte pari all'8% dei costi di costruzione

5) L'incidenza del contributo è stata individuata quale media ponderata di 5% per la residenza e 10% per le altre funzioni

6) Comprende: funzioni terziarie, commerciali e produttive

7) Fonte: Stima opere di urbanizzazione dell'Accordo di Programma eseguita dal progettista al netto dei parcheggi a raso e dei parcheggi interrati

SPERIMENTAZIONE DI CASI CONCRETI: IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO PORTUALE P1 IN COMUNE DI MONOPOLI STIMA DEL MAGGIOR VALORE DELLE AREE A SEGUITO DELL'INTRODUZIONE DELLA VARIANTE STRUTTURALE IN AMBITO P1

Progetto di cui all'Accordo di Programma															
Ambito	Proprietà	Voci	Dettaglio	Note	SUL	Dimensione	SV	Valore	Valore	Momento temporale			Saggio di	Coef. di	Valore
					mq	Coef. di ragguaglio	mq	unitario	complessivo	Iniziale	Finale	Intermedio	sconto	attualiz- zazione	attualizzato
					a	b	c=axb	euro/mq d	euro e=axd cxd	anno f	anno g	anno h=f+g/2	perc. i	j=(1+i) ^t	euro k=exj
Riqualificazione															
Solemare + Oleificio	Ricavi	Residenza	(1)	27.813,14	1,20	33.375,77	3.000	100.127.304	3	7	5	4,97%	0,785	78.564.534	
		Piano interrato con box auto		11.562,97	0,25	2.890,74	3.000	8.672.226	3	7	5	4,97%	0,785	6.804.631	
		Ricettivo						-	-	-	-	-	-	-	
		Altre funzioni	(2)	1.265,38	1,00	1.265,38	2.500	3.163.450	4	6	5	4,97%	0,785	2.482.190	
		Parziale: Riqualificazione, Solemare ricavi													
Solemare + Oleificio	Costi	Residenza (fuori terra)		27.813,14			-925	-25.727.155	3	6	4,5	4,97%	0,804	-20.682.278	
		Residenza (entro terra)	(3)	11.562,97			-925	-10.695.745	2	3	2,5	4,97%	0,886	-9.474.320	
		Ricettivo						-	-	-	-	-	-	-	
		Altre funzioni	(2)	1.265,38			-1.050	-1.328.649	3	5	4	4,97%	0,824	-1.094.333	
		Spese tecniche	(4)				8%	-3.020.124	2	7	4,5	4,97%	0,804	-2.427.903	
		Contributo costo costruz.	(5)				3%	-1.132.546	2	2	2	4,97%	0,908	-1.027.840	
		Profitto del promotore					15%	-16.794.447	3	7	5	4,97%	0,785	-13.177.703	
Parziale: Riqualificazione, Solemare costi														-47.884.378	
Attività portuali															
Solemare	Ricavi	Altre funzioni	(6)	3.401,65			Invariati nell'Accordo di Programma e nel Piano Urbanistico Generale								
Solemare	Costi	Altre funzioni	(6)	3.401,65			Invariati nell'Accordo di Programma e nel Piano Urbanistico Generale								
Oleificio	Ricavi	Altre funzioni	(6)	1.875,44			Invariati nell'Accordo di Programma e nel Piano Urbanistico Generale								
Oleificio	Costi	Altre funzioni	(6)	1.875,44			Invariati nell'Accordo di Programma e nel Piano Urbanistico Generale								
Urbanizzazioni (ambito di Riqualificazione)															
	Costi	Urbanizzazione primaria	(7)				-4.084.459	2	4	3	4,97%	0,865	-3.531.336		
		Urbanizzazione secondaria	(7)				-901.885	2	4	3	4,97%	0,865	-779.750		
		Parziale: Riqualificazione, Urbanizzazioni													
Valore del progetto per l'ambito P1															35.655.891
Valore complessivo del progetto															35.655.891

(1) La Superficie Vendibile (SV) della residenza è assunta pari al 20% in più rispetto alla Superficie Utile Lorda (SUL)

(2) Comprende: funzioni terziarie e commerciali

(3) Le superfici realizzate entro terra non contribuiscono al computo della Superficie Utile Lorda (SUL)

(4) Le spese tecniche (oneri professionali per la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, direzione lavori, collaudi, ecc) sono assunte pari all'8% dei costi di costruzione

(5) L'incidenza del contributo è stata individuata quale media ponderata di 5% per la residenza e 10% per le altre funzioni

(6) Comprende: funzioni terziarie, commerciali e produttive

(7) Fonte: Computo metrico stimatico delle opere di urbanizzazione dell'Accordo di Programma comprensivo dei parcheggi a raso e dei parcheggi interrati

SPERIMENTAZIONE DI CASI CONCRETI: IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Prospetto dei Costi parametrici di riferimento

Opera	Tipologia	Unità di misura	Fonte (1)	Valore di base	Allineamento cronologico (2)	Allineamento territoriale (3)	Valore di riferimento (4) (5)
Residenza	Alta densità	euro/mq	A1: Edificio a torre (altezza 8 piani)	1.028	1,010	0,900	925
Residenza	Media densità	euro/mq	A7: Edificio residenziale pluripiano (altezza da 2 a 4 piani)	1.240	1,010	0,900	925
Residenza	Bassa densità	euro/mq	A4: Villa "Tipo A"	1.469	1,010	0,900	1.325
Altre funzioni		euro/mq	D3: Fabbricato uffici isolato; D26: Nuovo edificio per concessionaria (valore medio)	1.145	1,010	0,900	1.050
Ricettivo		euro/mq	D8: Complesso alberghiero (4 stelle)	963	1,010	0,900	875
Ricettivo		euro/mq	D8: Complesso alberghiero (3 stelle e 4 stelle, valore medio)	818	1,010	0,900	750
Urbanizzazioni	Verde	euro/mq	I2: Giardino pubblico; I3: Giardino condominiale (valore medio)	40	1,010	0,900	25
Urbanizzazioni	Parcheggi	euro/mq	H3: Parcheggio a raso	49	1,010	0,900	49
Urbanizzazioni	Parcheggi	euro/mq	H12: Parcheggio interrato multipiano; H11: Confronto autorimesse in presenza d'acqua	778	1,010	0,900	700
Urbanizzazioni	Viabilità	euro/mq	I4: Strada pubblica	94	1,010	0,900	75

(1) Casistica tratta dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" (2014), curata dal Collegio Ingegneri e Architetti di Milano, edita da DEI - Tipografia del Genio Civile

(2) Allineamento eseguito mediante indici Istat di variazione dei costi di costruzione, dalla data di riferimento dei prezzi al maggio 2017 (ultimo dato disponibile)

(3) Allineamento eseguito per tenere conto della minore incidenza dei costi di costruzione nel meridione rispetto al nord Italia

(4) Arrotondamento a 25 euro

(5) Per la destinazione ricettiva, il costo unitario per mq presente una incidenza moderata in quanto fa riferimento all'intera superficie da edificare, compresa la porzione entro terra

Esiti delle indagini di mercato

Destinazione	Tipologia	Unità di misura	Fonti accreditate	Note
Ambito Portuale				
Residenza				
	Alta densità	euro/mq	2.700	Indagine da atti notarili (notaio R.Carino)
	Media densità	euro/mq	3.000	Indagine da atti notarili (notaio R.Carino)
Altre funzioni	Comm./Terz.	euro/mq	2.500	Indagine da atti notarili (notaio R.Carino)
Altre funzioni	Ricettivo	euro/mq	2.500	Indagine da atti notarili (notaio R.Carino)

Saggio di sconto: Costo medio ponderato del capitale

	Incidenza	Remunerazione	Cmpc (Wacc)	Note
Capitale di rischio	50%	7,06%		(1)
Capitale di debito	50%	2,88%		(2)
Saggio di sconto			4,97%	(3)

(1) Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento del Tesoro, dati statistici, Rendimenti Composti Lordi all'Emissione nel II trimestre 2017, tasso di base: rendimento medio dei BTP a 10 anni, premio per il rischio: rendimento medio dei BTP a 10 anni moltiplicato per un parametro b di esposizione al rischio di mercato pari a 1,3, premio per l'immobilizzazione del capitale: 2%

(2) Fonte: Banca d'Italia, Bollettino Statistico II 2017, TAEG sulle operazioni a scadenza del settore produttivo, durata originaria del tasso tra 1 e 5 anni, Italia meridionale

(3) Cmpc: costo medio ponderato del capitale (Wacc nella dicitura anglosassone: Weighted average cost of capital)

SPERIMENTAZIONE DI CASI CONCRETI: IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

A ciò va aggiunto il costo stimato per la messa in sicurezza delle ciminiere, mediante opportuna cerchiatura strutturale e rivestimento esterno.¶

I dati dimensionali delle ciminiere sono i seguenti:¶

Diametro Base Ø 5,00 mt – Diametro sommità Ø 3,00 mt – Diametro medio Ø 4,00 mt¶

Altezza torre 50,00 mt ¶

Perimetro ciminiera = 12,56 ml.¶

Superficie perimetrale ciminiera = 628,00 mq¶

Di seguito si dettaglia l'analisi di costo unitario per gli interventi richiesti con riferimento al prezzario regionale delle opere pubbliche.¶

Rif. Prezzario Regionale O.P. Puglia	Descrizione sintetica	U.M.	P.U.	Incidenza	Prezzo
S 03.12	Ponteggio o incastellatura metallica fino a 20 mt per i primi 6 mesi o frazione	mq	€ 12,50	1,00	€ 12,50
S 03.13f	Compenso addizionale al ponteggio per esecuzione oltre i 20 m	mq	€ 9,90	1,00	€ 9,90
E 22.03b	Ciclo di ripristino del calcestruzzo	mq	€ 117,31	0,40	€ 46,92
E 22.14a	Placcaggio con fascia di carbonio	mq	€ 165,41	0,40	€ 66,16
E 16.28	Rivestimento ai silossani	mq	€ 20,20	1,00	€ 20,20
Totale incidenza ristrutturazione torri					€ 155,69


Per cui il costo totale per la ristrutturazione delle ciminiere (2 x 628,00mq x 155,69 €/mq) è pari ad € 195.546,64, al quale costo bisogna aggiungere le spese tecniche generali e di coordinamento della sicurezza stimabili nella misura del 30% dell'importo delle opere, oltre IVA per un complessivo importo di € 310.136,57.

agenzia entrate
 Direzione Provinciale di Bari
 Ufficio provinciale Territorio

oggetto

Relazione di stima per la determinazione del valore di mercato dell'immobile denominato "ex Gaslini", ubicato in Monopoli alla via Nazario Sauro.

(nel C.F. di MONOPOLI - Foglio 11 particella 6414 sub. 5/parte)



Provinciale - Territorio
 - @ - bar urbanistica@agenziaentrate.it

RIEPILOGO STIMA

Stima del maggior valore delle aree

Valore delle aree nella configurazione di cui al Piano Urbanistico Generale	32.979.612
Valore delle aree nella configurazione di cui all'Accordo di Programma	35.655.891
Maggior valore	2.676.279

Il contributo quantificato in termini di cessione di aree, immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, ed opere pubbliche da cedere al Comune in applicazione del comma 4.d-ter dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 è così determinato:¶

- cessione immobile denominato ex Gaslini: → € 1.360.800¶

- messa in sicurezza delle ciminiere: → € 310.136¶

- immobili da destinare ad altre funzioni: → € 490.404¶

TOTALE → → → → → € 2.161.340¶

¶
 A tale valore bisognerà detrarre l'importo dovuto per la monetizzazione della SUL residenziale pari a € 322.787 e quindi il contributo straordinario sarà pari a € 1.838.553, pari quindi al 68% della "valutazione del maggior valore" generato dall'intervento in variante urbanistica sul valore degli immobili coinvolti, rispetto alla situazione urbanistica prevista dal PUG.¶

SPERIMENTAZIONE DI CASI CONCRETI: IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

L'aspetto economico da esaminare nella fattispecie, in relazione allo scopo della stima, è quello del più probabile valore di mercato dell'immobile, valutato ex ante ed ex post rispetto al progetto di ampliamento previsto.

Trattandosi di un complesso immobiliare avente destinazione alberghiera, dunque non ordinaria, non è agevole il reperimento di espressioni di mercato, né in termini di prezzi noti e recenti di compravendita, né in termini di canoni locativi o di altri indici di mercato, da utilizzare negli usuali procedimenti estimativi previsti dal criterio del valore di mercato, ossia il metodo comparativo o quello analitico, quantomeno nella sua formulazione monopercodale - reddituale. È evidente che il mercato immobiliare riguardante questa tipologia di beni non è confrontabile con quello di immobili appartenenti ad altre destinazioni d'uso, sia nella frequenza delle transazioni che nell'attendibilità delle informazioni. Altrettanto impervia risulterebbe la determinazione dell'incidenza del progetto di ampliamento sul valore di mercato del bene immobiliare nella sua interezza. Impostare dunque un'analisi comparativa, tanto nel procedimento diretto quanto in quello analitico, è operazione non fattibile, mancando gli elementi di paragone.

Conseguentemente, è stato applicato il procedimento analitico secondo l'approccio di tipo finanziario o di attualizzazione dei flussi di cassa che, articolato su di un orizzonte temporale pluriperiodale, permette di tener conto simultaneamente di tutti i fattori economici, in termini di costi e ricavi, ancorché in forma previsionale, che l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova produce per la proprietà. Un ulteriore vantaggio offerto da tale metodologia estimativa è costituito dalla possibilità di effettuare agevolmente analisi previsionali di scenari multipli, che tengano conto di variazioni intercorse nel bene e/o nel mercato di riferimento: modificando i dati di input, sempre desunti tramite analisi di mercato, diviene così possibile valutare gli effetti economici del progetto di ampliamento e la sua incidenza sui flussi di cassa complessivi e, quindi, sul valore di mercato del bene trasformato.



AMPLIAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO DESTINATO AD EVENTI ALL'INTERNO DEL COMPLESSO ALBERGHIERO "BORGO EGNAZIA" Borgo Egnazia, Fasano (BR)

Determinazione del contributo straordinario ai sensi del D.P.R. 380/2001



Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



Perequazione Urbanistica – Legge Regionale Puglia 18/2019
esperienze a confronto

IL CONSUMO DEL SUOLO: IL MONITORAGGIO DEL PUG



Il DRAG Puglia definisce monitoraggio la:

osservazione costante e sistematica dell'attuazione del Piano, supportata da adeguati indicatori. Essa è finalizzata alla valutazione degli effetti del piano e degli eventuali scostamenti dai risultati attesi per ridefinirne, eventualmente, contenuti e modi di attuazione al fine di migliorarne le prestazioni. Il monitoraggio ambientale mira a verificare e giudicare i risultati e gli effetti ambientali delle azioni poste in essere dal Piano.

ed ancora prevede che:

la conclusione del processo di formazione del PUG non dovrebbe interrompere l'aggiornamento del sistema delle conoscenze. Questo dovrebbe continuare ad essere alimentato dal flusso delle informazioni e dei dati sulle trasformazioni del territorio, necessari ad esempio per valutare gli effetti del piano nella fase attuativa e per disporre di informazioni aggiornate in occasione delle modifiche al PUG - parte programmatica

L'art. 18 del D.Lvo 152/2006 prevede che:

Le informazioni raccolte attraverso il monitoraggio sono tenute in conto nel caso di eventuali modifiche al piano e comunque sempre incluse nel quadro conoscitivo dei successivi atti di pianificazione

L'ufficio VAS Regionale con nota 754/2012 in risposta alla applicabilità del Decreto Sviluppo rimette al prudentiale apprezzamento del Comune la verifica delle condizioni espresse dal parere motivato sul PUG rispetto ai PUE con particolare riferimento alla attuazione del monitoraggio previsto dall'art. 18 del D.lvo 152/2006

Art. 45/P

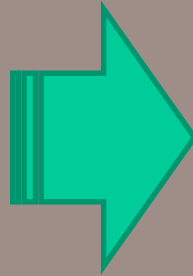
Monitoraggio del PUG

45.01 Coerentemente con quanto previsto dal DRAG (Monitoraggio del PUG) e dal parere motivato dell'ufficio VAS (Determina Regionale n°457/2010 e Dichiarazione di Sintesi, allegata alla Delibera di Consiglio Comunale n°68/2010) sugli indicatori di attuazione, di previsione e al quadro delle risorse necessarie per il monitoraggio si stabilisce che con frequenza annuale, mediante verifiche quadrimestrali, l'Ufficio di Piano provvederà a redigere apposito Studio Urbanistico da sottoporre alla approvazione della Giunta Comunale finalizzato al monitoraggio delle variazioni d'uso del suolo per effetto degli interventi di pianificazione attuativa e per monitorare lo stato di attuazione del PUG tanto rispetto a indicatori ambientali quanto rispetto ad indicatori urbanistici.

45.02 Il set di indicatori ambientali (di stato e di attuazione) da prendere a riferimento saranno quelli rilevabili dagli esiti degli studi del Laboratorio sul Monitoraggio Vas dei piani di scala locale istituito presso il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare (Direzione Generale per le Valutazioni Ambientali - PON GAT - Linea 2 VIA-VAS).

45.03 Il set di indicatori urbanistici da prendere a riferimento saranno quelli legati alla valutazione dei fabbisogni previsti dalla parte strutturale del piano e saranno periodicamente raffrontati, mediante detto studio urbanistico, con l'andamento degli stessi previsto nella parte programmatica

La disciplina normativa



Necessità di uno studio urbanistico che dia conto, con cadenza quadrimestrale, degli esiti del monitoraggio tanto per guidare le politiche del piano tanto per garantire l'informazione prevista dal comma 3 dell'art. 8 del D.lvo 152/2006



indicatori di efficienza energetica (vedi RE)
Indice di permeabilità
Densità arborea e arbustiva
Indicatore di accorpamento ulivi
Suolo urbanizzato per abitante (mq/ab)
Reti infrastrutturali per abitante (Km/ab)



Numero stanze realizzate
Numero abitanti insediati
Numero addetti impiegati
Qualità e quantità di standard
Rimodulazione dei fabbisogni
Qualità e quantità dei servizi

Ing Amedeo D'Onghia

Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



Perequazione Urbanistica – Legge Regionale Puglia 18/2019
esperienze a confronto

**Voglio che all'uscita delle fabbriche e miniere stia la mia poesia
fissa alla terra, all'aria, alla vittoria dell'uomo maltrattato.**

Pablo Neruda



grazie per l'attenzione

Ing Amedeo D'Onghia
Dirigente Area Tecnica
Comune di Monopoli



Perequazione Urbanistica — Legge Regionale Puglia 18/2019
esperienze a confronto