

**UNIONE DEI COMUNI VALLI DEL RENO, LAVINO E SAMOGGIA**  
**ASSOCIAZIONE AREA BAZZANESE**  
**Città Metropolitana di Bologna**  
**COMUNI DI MONTE SAN PIETRO, VALSAMOGGIA E ZOLA PREDOSA**  
**PIANO OPERATIVO COMUNALE**

**CRITERI E PARAMETRI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E LA DEFINIZIONE  
DEGLI INTERVENTI DA INSERIRE NEL POC**

**A) Scheda per l'analisi istruttoria delle proposte**

La scheda (*all. 1*) contiene in sintesi i dati fondamentali della proposta e gli elementi che, rispetto ai criteri definiti dalle Amministrazioni, rappresentano fattori significativi per valutare la proposta (ad es.: acquisizione di un'area strategica per il programma di opere pubbliche; disponibilità ad accogliere trasferimenti di diritti edificatori).

I criteri di ammissibilità (e/o pertinenza) della proposta sono definiti dall'avviso pubblico:

- appartenenza dell'intervento proposto ad uno degli ambiti elencati a pag. 4 dell'Avviso
- conformità della proposta alle previsioni del PSC (la proposta non può in alcun modo avere contenuto di variante al PSC approvato), sia per quanto riguarda le modalità di trasformazione ammesse dal PSC (sistema delle tutele, usi e trasformazioni ammesse), sia riguardo alle condizioni e criteri fissati per la formazione del POC (schede normative, criteri perequativi, contributo di sostenibilità)
- corretta compilazione dell'allegato A e contenuti minimi di cui all'allegato B

L'Ufficio di Piano provvede a comunicare al proponente, prima dell'eventuale esclusione, la richiesta di disponibilità a riformulare la proposta (ad esempio rendendola coerente con il PSC, entro limiti di flessibilità ammissibili per il POC).

Una parte della scheda istruttoria è dedicata ad un calcolo preliminare del contributo di sostenibilità, rapportando in termini sia qualitativi che quantitativi i dati della proposta presentata e il corrispondente calcolo derivante dall'applicazione dei criteri e parametri definiti dalle Amministrazioni (punto D).

(vedi ***Allegato 1 – scheda di sintesi dell'istruttoria***)

**B) Definizione preliminare da parte dei Comuni delle strategie per la programmazione di interventi sul territorio**

La definizione degli obiettivi prioritari e del coordinamento degli interventi previsti nel quinquennio nel territorio dei tre comuni è parte integrante del Documento Programmatico coordinato. A partire dal quadro degli obiettivi già perseguiti attraverso la programmazione in atto di opere pubbliche e di altri interventi di interesse generale, occorre porre particolare attenzione a quanto dettato dall'art. 5.2 del PSC in relazione ai criteri ed al dimensionamento delle dotazioni territoriali e di quelle ecologico-ambientali, ai quali riferirsi per l'individuazione delle opere da correlare al contributo di sostenibilità, come uno degli

elementi preferenziali nella valutazione delle proposte, qualora rispondenti agli obiettivi di breve-medio periodo dati dalla programmazione in materia da parte dei Comuni facenti parte dell'Associazione.

Costruzione del quadro degli interventi di opere pubbliche in corso, interventi programmati e finanziati, interventi previsti ma non ancora finanziati. Confronto con il quadro delle dotazioni esistenti, individuazione delle carenze.

### **C) Valutazione del contributo di altri interventi agli obiettivi e alle politiche generali**

Interventi che non rientrano nel gruppo "privilegiato" del diretto concorso agli obiettivi strategici; si tratta comunque di una valutazione utile, laddove comportano investimenti in attività economiche significative, concorso alle politiche di ERS, ecc.

### **D) Criteri e parametri per l'applicazione del contributo di sostenibilità**

#### **D1. CALCOLO DEL VALORE FONDIARIO ATTUALE (RAPPORTO CON VALORI IMU)**

Per le aree non edificate ma definite insediabili dal PSC (ambiti AN, aree libere in ambiti AR e AUC) il valore attuale può essere assunto pari a quello definito per il calcolo dell'IMU. Si tratta di valori riferiti alla superficie territoriale o fondiaria, calcolati attraverso un incremento del valore del terreno agricolo. Si effettuano arrotondamenti e/o unificazioni di valori per ambiti geografici sufficientemente estesi.

Per le aree edificate (ambiti AUC insediati, parti insediate di ambiti AR) il valore attuale corrisponde alle possibilità che il RUE assegna all'intervento sul patrimonio esistente in assenza di POC, oppure dalle possibilità e condizioni previste da convenzioni in essere: usi ammessi, superfici utili esistenti, eventuali incrementi consentiti.

Per gli ambiti che sono stati oggetto di Accordi ex art. 18 L.R.20/2000 e/o di Varianti di anticipazione del PSC le condizioni previste negli Accordi o nelle Varianti (adottate o approvate) possono essere modificate dal POC solo per migliorare i contenuti di interesse pubblico connessi agli interventi.

Per l'ambito AR.s8 di Zola Predosa (in cui il PSC prevede una disciplina transitoria da applicare prima dell'approvazione del POC), la normativa vigente dopo l'approvazione del POC è costituita:

- dal RUE vigente, nel quale con l'approvazione del POC decade il comma 11 dell'art.4.3.1
- dalla normativa ordinaria del POC, che sostituisce integralmente quella transitoria; le modalità di intervento ed i corrispondenti valori parametrici degli immobili in assenza di POC sono pertanto definiti dalle modalità ordinarie di intervento diretto (art. 4.3.1 commi 1-10 del RUE relativo agli interventi negli ambiti AR al di fuori della programmazione del POC).

Per le valutazioni economiche occorre fare riferimento ai corrispondenti valori immobiliari della sola quota riferita al diritto edificatorio, nei diversi contesti territoriali e per le diverse classi di usi. Quando ci si riferisce al riuso di patrimonio edilizio esistente, il valore di tale diritto edificatorio, rispetto al "valore pieno" delle tabelle IMU riferito ad un nuovo fabbricato, deve essere ridotto percentualmente in base alle condizioni di degrado e/o alla ridotta qualità dell'uso previsto nella condizione attuale rispetto a quella che sarebbe conse-

guente ad un intervento di completa riqualificazione dell'area (riduzione tra il 30% e il 60%).

Negli stessi ambiti AUC e AR per le parti non insediate (che non costituiscano SF di pertinenza degli edifici esistenti) si applicano come si è detto i valori relativi alla ST o SF prive di diritti edificatori.

(vedi **Allegati 2A e 2B - valori parametrici**)

## D2 CRITERI PER L'UTILIZZO DELLA FORBICE DI VALORI DEGLI INDICI PEREQUATIVI (PSC ART.4.8)

Scopo della "forbice" di valori previsti dal PSC per l'attribuzione dei diritti edificatori perequativi è quello di consentire al POC di "incentivare" interventi che si valutano strategici, e/o "compensare" particolari onerosità connesse alla tipologia dell'intervento.

Il significato dell'intervallo di valori dell'indice perequativo sta nella possibilità di valutare, da parte del Comune, situazioni e opportunità diverse rispetto a quelle "di base" costituite dai valori minimi previsti dal PSC, sia in sede di attribuzione di diritti edificatori, sia di corrispondenti quote richieste per il contributo di sostenibilità.

Quindi l'indice-base è il valore minimo dell'intervallo di indice perequativo indicato all'art. 4.8 del PSC.

Rispetto ad esso l'incremento può essere assegnato:

- perché all'intervento è riconosciuto uno specifico valore strategico (dal PSC e dal POC): vedi il punto B) della nota del 5 febbraio u.s.;
- perché all'intervento è riconosciuto un valore particolare in quanto funzionale ad attuare politiche più articolate (ad esempio: l'intervento prevede l'accordo per la cessione di aree insediabili su cui il POC prevede l'atterraggio di diritti edificatori);
- perché l'area era insediabile nel PRG previgente, ed il nuovo regime urbanistico (che introduce modalità e oneri aggiuntivi, e in genere riduce la capacità insediativa) riconosce un incremento di diritti edificatori a titolo di parziale compensazione;
- perché sulla quota di diritti assegnati eccedenti l'indice perequativo di base viene proposto/accettato di applicare una quota di contributo (sotto forma di opere o aree) superiore a quella base prevista dal PSC (vedi anche il paragrafo successivo);
- perché l'attuazione dell'intervento richiede, per le condizioni oggettive dell'area (non per le caratteristiche particolari dell'intervento stesso), l'esecuzione di opere (bonifica dei terreni da sostanze inquinanti; urbanizzazioni primarie particolarmente onerose, ...) che mettono a forte rischio la fattibilità dell'intervento, se si assumono i valori – base della capacità edificatoria prevista.

In tutti questi casi la decisione di assegnare ad un intervento un valore di indice perequativo superiore a quello minimo deve essere adeguatamente motivato in sede di formazione del Piano, e trovare riscontro in documentazioni tecniche a supporto, e negli impegni richiesti e accettati dal soggetto attuatore in sede di atto d'obbligo.

Va ricordato che il PSC prevede che il POC garantisca, secondo criteri di corretto assetto urbanistico e di sostenibilità ambientale, che il carico insediativo globale sopportato dalla parte insediata dell'ambito sia conforme al sistema delle tutele, non superi i livelli di sostenibilità definiti dalla ValSAT e dalle schede di PSC, e soddisfi i criteri e i requisiti qualitativi definiti dallo stesso PSC; pertanto la densità insediativa edilizia che sarà stabilita dal POC per la parte insediabile dell'ambito di nuovo insediamento o di riqualificazione (indi-

ce di utilizzazione territoriale Ut) sarà definita, in applicazione della scheda normativa del PSC, secondo i valori urbanisticamente appropriati al contesto specifico, e quindi l'edificabilità complessiva di tale area potrà essere costituita dalla sommatoria di:

- l'indice IP spettante alla proprietà (indice perequativo);
- eventuali quote di edificabilità trasferite da altre aree non edificabili che l'Amministrazione Comunale è interessata ad acquisire;
- quote di edificabilità per il trasferimento di diritti edificatori, per rendere possibile l'attuazione di politiche del PSC (rilocalizzazione di funzioni da situazioni incongrue o comunque inadeguate, acquisizione di aree per dotazioni, ecc.);
- quota di edificabilità aggiuntiva definita dal POC, spettante all'Amministrazione Comunale per la realizzazione di ERS, da calcolare sulle aree acquisite dal Comune.

Per garantire condizioni di qualità insediativa, l'art. 6.4 del PSC limita i valori dell'indice di densità territoriale complessiva ad un intervallo compreso tra fra 0,20 e 0,30 mq di Su /mq di St.

#### D3. CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

In base all'art. 4.7 del PSC, il metodo di calcolo del contributo prevede il calcolo del differenziale di valore immobiliare prima e dopo l'assegnazione dei diritti edificatori e delle modalità d'uso, con applicazione della percentuale corrispondente alla tipologia dell'intervento:

$\text{CONTRIBUTO} = k * (\text{Valore fondiario futuro} - \text{Valore fondiario attuale})$

Con **k** = percentuale dell'incremento di valore fondiario:

**k = 0,50** dell'incremento di valore conseguente ai diritti edificatori assegnati negli ambiti di nuovo insediamento dei centri principali e dei capoluoghi, destinati a residenza, commercio e altre attività terziarie integrate alla residenza; nei centri intermedi il coefficiente si incrementa a 0,60 e nei centri minori a 0,70.

**k = 0,40** dell'incremento di valore conseguente ai diritti edificatori assegnati negli ambiti da riqualificare e negli ambiti dei Centri Storici e del Sistema insediativo storico, nei centri principali e nei capoluoghi (il calcolo della valorizzazione verrà determinato, in questo e nei casi seguenti, tenendo conto dei diritti edificatori e degli usi preesistenti e utilizzabili in assenza di POC o di variante); nei centri intermedi il coefficiente si incrementa a 0,45 e nei centri minori a 0,50.

**K = 0,40** dell'incremento di valore conseguente ai diritti edificatori assegnati negli ambiti produttivi sovracomunali (APS.Mi e APS.i) e comunali (APC.i).

**k = 0,25** dell'incremento di valore conseguente agli usi ed ai diritti edificatori assegnati negli ambiti soggetti a interventi convenzionati di qualificazione e integrazione (IUC) in ambiti urbani consolidati, nei centri principali e nei capoluoghi; nei centri intermedi il coefficiente si incrementa a 0,30 e nei centri minori a 0,35.

**k = 0,25** dell'incremento di valore conseguente agli usi ed ai diritti edificatori assegnati negli ambiti soggetti a interventi convenzionati in territorio rurale.

**K = 0,20** dell'incremento di valore conseguente agli usi ed ai diritti edificatori assegnati negli ambiti produttivi soggetti a interventi unitari convenzionati (IUC.P), fatte salve diverse indicazioni specifiche nel RUE.

#### D4. VALUTAZIONE DELL'EVENTUALE DISPONIBILITÀ A FORNIRE CONTRIBUTI IN MISURA MAGGIORE RI-

SPETTO AI VALORI MINIMI PERCENTUALI DEFINITI DAL PSC, E VALUTAZIONE DELLA TIPOLOGIA DELLA PROPOSTA DI "CONTROPARTITA": AREE, OPERE, CONTRIBUTI ECONOMICI FINALIZZATI AD UN PROGRAMMA DI OPERE.

In primo luogo va chiarito che il "maggior contributo" deve essere (come peraltro quello "base") di effettivo e specifico interesse dell'Amministrazione che lo riceve. L'acquisizione di un'area aggiuntiva rispetto alle dotazioni minime richieste per legge e norma urbanistica potrebbe infatti non essere di interesse per l'Amministrazione (sia in quanto le dotazioni presenti e previste sono adeguate, sia in quanto forma, dimensione e localizzazione dell'area sono considerate non adeguate o comunque di minore interesse rispetto da altre forme di contributo alle dotazioni territoriali).

Una volta deciso che il contributo aggiuntivo proposto è effettivamente utile nella logica del POC, la sua valutazione deve essere fatta applicando le tabelle parametriche (per valutare l'incremento di beneficio pubblico offerto), così da definire una specie di "indicatore di utilità" che motiva l'inserimento nel POC.

Se – come possibile – l'offerta di un maggior contributo si associa alla richiesta di diritti edificatori aggiuntivi, occorre stabilire che:

- il contributo di sostenibilità per i diritti aggiuntivi rispetto a quelli "base" deve essere superiore (se essi non sono motivati da oneri particolari): pertanto l'entità della percentuale da applicare all'incremento del valore immobiliare per calcolare il contributo di sostenibilità (art. 4.7 del PSC) deve essere aumentata - per questa quota incrementale di diritti assegnati - del 20% rispetto alle percentuali minime definite dal PSC.

D5. CALCOLO DEL VALORE PARAMETRICO DEI DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI DAL POC (IN RAPPORTO AGLI USI E AGLI AMBITI TERRITORIALI), PER DETERMINARE IL VALORE FUTURO

Il parametro è costituito dal diritto edificatorio assegnato (non quello massimo teoricamente assegnabile all'area), misurato in mq. di superficie utile; esso va articolato per ambiti geografici e per classi di destinazioni d'uso, con riferimento ai valori immobiliari definiti nelle tabelle per il calcolo dell'IMU.

(vedi **Allegati 2A e 2B - valori parametrici**)

D6. CALCOLO PARAMETRICO DEI VALORI UNITARI DELLE "CONTROPARTITE" (AREE CON DIVERSA LOCALIZZAZIONE E DIVERSA POSSIBILE DESTINAZIONE URBANISTICA, OPERE DI VARIA NATURA, ERS).

La tabella di **valori parametrici di aree e opere** ha il ruolo di quantificare i benefici che attraverso il POC le Amministrazioni possono acquisire per migliorare la sostenibilità degli interventi e più in generale la qualità dell'assetto del territorio.

La tabella è costruita con riferimento ad appalti di opere pubbliche recenti nell'ambito geografico di competenza, e per le aree ai costi di esproprio (aree per dotazioni) o di compravendita (aree insediabili); in quest'ultimo caso tuttavia il valore deve essere "al netto" del diritto edificatorio, che viene assegnato/trasferito attraverso specifica decisione del POC.

Il valore parametrico dell'opera da realizzare è utilizzato per quantificare l'impegno assunto dal soggetto attuatore, in termini di opere da realizzare e/o aree da cedere, a prescindere dal costo effettivo che lo stesso soggetto, in quanto attuatore, dovrà sostenere; tale accordo fa parte integrante dell'atto d'obbligo o dell'accordo sottoscritto prima

dell'adozione del POC.

Per la quota di contributo costituito dall'ERS, vedi il punto E successivo.

(vedi **Allegato 3 –tabellavalori parametrici di aree da acquisire e opere da realizzare**)

**E) Definizione di criteri per la programmazione della quota di ERS richiesta dalla Legge regionale.**

Ai sensi dell'art. A6 bis comma 2 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii, *“È stabilita la quota del 20 per cento di alloggi di edilizia residenziale sociale, riferita al dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti residenziali previsti dalla pianificazione comunale. La medesima quota è riferita, nei Comuni che si dotino di piani intercomunali o di piani elaborati in forma associata, al dimensionamento complessivo delle nuove previsioni insediative residenziali stabilite per l'insieme dei Comuni stessi.”* All'art A6 ter della stessa legge si precisano le forme attraverso le quali si ottempera all'obbligo stabilito: *“a) la cessione al Comune, a titolo gratuito di una quota di aree definita dal POC, pari al 20 per cento delle aree destinate a nuove costruzioni, nel caso di nuovi insediamenti residenziali; b) il riconoscimento a favore del Comune di un contributo alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, definito dal POC a seguito di accordi di cui all'articolo 18, nel caso di interventi di riqualificazione nonché nel caso di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso. Il contributo non è dovuto per l'ampliamento in aree limitrofe degli insediamenti esistenti, aventi le destinazioni produttive appena citate.”*

Per il calcolo del numero di alloggi ERS da prevedere nel POC si fa riferimento all'art. 5.1 comma 11 delle Norme del PSC: *“... il PSC assume l'obiettivo che in ciascun POC una quota non inferiore al 20 per cento del dimensionamento complessivo delle previsioni di residenze programmabili con il POC sia costituita da ERS..... A tal fine, almeno il 20% del dimensionamento complessivo programmato attraverso ilPOC (comprese le quote residue degli interventi di PUA in corso di attuazione e gli IUC) sarà rappresentato da ERS”*. Quest'ultima frase dell'art.5.1 deve essere interpretata, nel primo POC, alla luce del fatto che il residuo dei PUA vigenti è stato calcolato dall'Ufficio di piano in 145.000 mq., corrispondenti a quasi 2.000 alloggi teorici (in gran parte destinati a rimanere tali nel medio periodo); dal momento che si tratta di interventi convenzionati (per i quali le condizioni attuative sono già definite e non modificabili se non per volontà anche degli operatori), il rispetto della condizione citata comporterebbe un carico sui nuovi interventi inseriti nel POC assolutamente sproporzionato, e probabilmente superiore alla dimensione totale programmata.

La quota del 20% deve pertanto necessariamente escludere tutti gli interventi convenzionati (ancorché registrati dal POC con valore ricognitivo) e ovviamente anche gli altri interventi (attuabili senza inserimento nel POC). Devono invece essere inclusi nel calcolo del dimensionamento dell'ERS tutti gli interventi inseriti ex novo nel POC non già convenzionati, compresi i PUA derivanti dalle varianti di anticipazione e da accordi ex art.18 sottoscritti.

Nel bilancio rientra, a seguito del recepimento della riserva della Provincia alla Variante di anticipazione del Comune di Zola Predosa, l'impegno (riferito al comparto C13) a “compensare le carenze nelle successive fasi pianificatorie del PSC e del POC, dove una quo-



ta di capacità edificatoria privata assegnata ai soggetti attuatori sarà da destinare ad ERS, nell'obiettivo di tendere al soddisfacimento della percentuale prevista dall'art. A-6ter della L.R. 20/2000 assunta all'interno del Documento preliminare.

Ai sensi dell'art. 4.7 comma 12 delle Norme del PSC, la cessione delle aree (pari al 20% della St negli ambiti AN) è una condizione obbligatoria, il cui valore rientra nel conteggio complessivo del contributo di sostenibilità. Allo stesso modo il contributo richiesto per la realizzazione dell'ERS (una volta parificato tra i vari interventi attraverso un meccanismo di calcolo perequativo) rientra, ai sensi dello stesso articolo del PSC, nel corrispettivo dovuto in base al calcolo del contributo di sostenibilità.

Viene inoltre definita la casistica dei contributi economici alternativi alla realizzazione diretta di ERS: sia negli interventi residenziali (ad esempio viene fissata una soglia dimensionale minima, corrispondente ad un alloggio di dimensioni medie), che nel caso degli interventi in ambiti produttivi e terziari, come richiesto dal PTCP.

Il POC introduce la possibilità, in alternativa o in aggiunta alla quota di ERS da realizzare direttamente con gli interventi programmati, di concorrere all'ERS attraverso il convenzionamento per la vendita o per l'affitto di alloggi già realizzati e disponibili al momento dell'adozione del POC.

Nell'allegato 4 sono inoltre indicate le forme di offerta abitativa da includere nella definizione di ERS, e se ne quantifica il valore parametrico (proporzionato al beneficio sociale) come quota del contributo di sostenibilità. Oltre alle forme più consuete di edilizia sociale (affitto permanente concordato; affitto con patto di futura vendita; vendita a prezzo convenzionato) si include tra le tipologie di ERS anche il co-housing, con riferimento alle soluzioni che prevedono forme di assistenza e solidarietà sociale, e che presentano pertanto uno specifico contenuto sociale.

(vedi ***Allegato 4, esempio applicativo***)

## **F. Valutazione della fattibilità tecnico-economica degli interventi proposti**

Nella valutazione vanno considerati il livello di approfondimento della proposta e la sua affidabilità complessiva: anche in questo caso è necessario – anche ai fini di un perfezionamento della proposta nel POC – definire criteri che consentano alla fase istruttoria di effettuare valutazioni a supporto delle decisioni da assumere, anche attraverso una valutazione dell'efficacia dell'intervento (e del suo possibile incremento da richiedere in sede negoziale).

Fondamentale risulta una valutazione della solvibilità del soggetto proponente, e delle garanzie che è in grado di assumere, in particolare riguardo alla cessione di aree e alla realizzazione di opere.

Questa attività, come le precedenti, sfocia nella definizione dei contenuti degli accordi art.18 o atti unilaterali d'obbligo.

E' opportuno considerare come criterio preferenziale per la definizione di accordi e per l'inserimento nel POC l'impegno ad avviare l'intervento (attraverso richiesta di permesso di costruire convenzionato o deposito del PUA) entro un tempo ridotto rispetto al massimo di cinque anni definito dalla legge come tempo limite per evitare la decadenza dei diritti assegnati: ad esempio un tempo massimo di un anno per l'intervento IUC, e di due anni per la presentazione del PUA. Dal momento che non è possibile far decadere i diritti

assegnati prima del termine fissato dalla legge regionale, la disposizione da prevedere è costituita dall'impegno (con garanzia fidejussoria) alla cessione di aree e alla corrispondenza del contributo di sostenibilità alla scadenza fissata dal POC (o in alternativa dall'impegno, entro termini temporali precisi, alla richiesta di variante al POC con stralcio dell'intervento).

#### **G. Definizione dei contenuti specifici dell'accordo (o dell'atto d'obbligo)**

---

Si approva uno schema-tipo di atto d'obbligo (vedi allegato 5), per far sì che la definizione della proposta – una volta definito di massima il suo inserimento nel POC – si accompagni ad una parallela definizione degli impegni: in termini di tempo (vedi punto F), di garanzie, di qualità e importanza delle condizioni poste e accettate nell'attuazione dell'intervento. Si precisa che l'importo delle fidejussioni a garanzia delle opere da realizzare deve essere comprensivo dell'IVA.

(vedi **Allegato 5, Schema di atto unilaterale d'obbligo**)

#### **H. Criteri di valutazione delle proposte in relazione alla tipologia**

---

Si tratta di criteri qualitativi, che assumono un rilievo significativo nella valutazione delle proposte in quanto si riferiscono direttamente agli obiettivi delle Amministrazioni e si riflettono nelle scelte del POC e nella definizione dei relativi accordi.

(vedi **Allegato 6, Criteri di valutazione**)

#### **I. Contenuti "ricognitivi" del POC**

---

Il POC effettua, per gli interventi che rientrano "d'ufficio" nel POC, una stima dell'entità qualitativa e quantitativa (alloggi, spazi produttivi, posti di lavoro, servizi, infrastrutture, ...) del contributo fornito alle politiche di offerta, anche nei termini (pure stimati) della probabile distribuzione nel tempo della loro effettiva attuazione. Si tratta di una valutazione importante in quanto propedeutica al dimensionamento del POC e alla motivazione delle sue scelte in esso contenute.

### **ALLEGATI**

---

- 1 Scheda di sintesi dell'attività istruttoria sulle proposte presentate
- 2
  - 2A Tabella valori attuali aree nude in ambiti per nuovi insediamenti (residenziali e produttivi) definiti dal PSC
  - 2B Tabella valori parametrici a mq. di Su di capacità edificatoria residenziale o produttiva assegnata ai diversi ambiti di PSC soggetti a POC
- 3 Valori parametrici di aree da acquisire e opere da realizzare ai fini del calcolo del corrispettivo del contributo di sostenibilità
- 4 Interventi per edilizia residenziale sociale (ERS)
- 5 Schema di atto unilaterale d'obbligo
- 6 Criteri di valutazione delle proposte in relazione alla tipologia



| N.                 | PROT. | DATA         | PROPONENTE |           |  |               | RICHIESTE COLLEGATE |
|--------------------|-------|--------------|------------|-----------|--|---------------|---------------------|
|                    |       |              |            |           |  |               |                     |
| TITOLO RICHIEDENTE |       | PROPRIETARIO |            | OPERATORE |  | (altro) ..... |                     |

|                                                                       |             |         |                |                 |                      |                |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|---------|----------------|-----------------|----------------------|----------------|
| COMUNE / MUNICIPIO                                                    |             |         |                |                 |                      |                |
| LOCALIZZAZIONE                                                        |             |         |                |                 |                      |                |
| DATI CATASTALI                                                        | Foglio      |         | Mappali        |                 |                      |                |
| SUPERFICIE TERRITORIALE                                               | mq          |         |                | Quota Ambito    | .... %               |                |
| CLASSIFICAZIONE PSC                                                   |             |         |                |                 |                      |                |
| OGGETTO DELLA RICHIESTA                                               |             |         |                |                 |                      |                |
| MAX INDICE AMMESSO                                                    |             |         |                |                 |                      |                |
| CAPACITA' EDIFIC. PROPOSTA                                            |             |         |                |                 |                      |                |
| TIPO DI INTERVENTO                                                    |             |         |                |                 |                      |                |
| ARTICOLI PSC INTERESSATI                                              |             |         |                |                 |                      |                |
| AMBITI INTERESSATI PER TRASFERIMENTI                                  |             |         |                |                 |                      |                |
| VINCOLI PRESENTI NELL'AREA                                            |             |         |                |                 |                      |                |
| ASPETTI CARATTERIZZANTI                                               |             |         |                |                 |                      |                |
| <b>VALUTAZIONI – GRADO DI RISPONDEZZA AI CRITERI DI AMMISSIBILITÀ</b> |             |         |                |                 |                      |                |
| SINTESI DELLA VALUTAZIONE                                             | AMMISSIBILE |         |                | NON AMMISSIBILE |                      | NON PERTINENTE |
| CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ PROPOSTO                                  | St          | Su      | Valorizzazione |                 | Quota valorizzazione |                |
|                                                                       | .....mq     | .....mq | €              |                 | ...%                 | €              |
| CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ VALUTATO                                  | St          | Su      | Valorizzazione |                 | Quota valorizzazione |                |
|                                                                       |             |         | €              |                 | ...%                 | €              |
| NOTE                                                                  |             |         |                |                 |                      |                |
| CONTATTI                                                              |             |         |                |                 |                      |                |

Stralcio della Tav. .... del PSC

Vista aerea dell'area interessata

Schema di assetto proposto (se disponibile)

**AMBITI DI NUOVO INSEDIAMENTO - VALORE ATTUALE**

| RESIDENZA                                      | €/mq St |
|------------------------------------------------|---------|
| MONTE SAN PIETRO                               |         |
| BADIA - OCA                                    | 6,2     |
| VALSAMOGGIA                                    |         |
| BAZZANO: Est Samoggia                          | 6,4     |
| BAZZANO: Ovest Samoggia                        | 6,4     |
| BAZZANO: MAGAZZINO                             | 4,3     |
| CASTELLO DI SERRAVALLE                         | 4,6     |
| CRESPELLANO                                    | 6,7     |
| SAVIGNO                                        | 3,9     |
| SAVIGNO: CASA BORTOLANI                        | 3,6     |
| ZOLA PREDOSA                                   |         |
| ZOLA PREDOSA - RIALE                           | 12,8    |
| PONTE RONCA                                    | 15,1    |
| GESSO / GESSI / RIVABELLA                      | 10,3    |
| PRODUTTIVO                                     | €/mq St |
| MONTE SAN PIETRO                               | 3,1     |
| VALSAMOGGIA: BAZZANO                           | 4,4     |
| VALSAMOGGIA: CASTELLO DI SERRAVALLE            | 3,1     |
| VALSAMOGGIA: CRESPELLANO                       | 3,9     |
| VALSAMOGGIA: MONTEVEGLIO                       | 3,5     |
| VALSAMOGGIA: SAVIGNO                           | 2,9     |
| VALSAMOGGIA: SAVIGNO BORTOLANI e centri minori | 2,5     |
| ZOLA PREDOSA                                   | 5,3     |

| COMUNE DI MONTE SAN PIETRO         |                                                                                                                                    |             |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPLEMENTARI |                                                                                                                                    | €/mq. di Su |
| <b>A1</b>                          | <b>Macroarea 1 – San Martino in Casola – Chiesa Nuova – San Lorenzo in collina</b>                                                 |             |
| A1.1                               | AUC                                                                                                                                | 400         |
| A1.2                               | AR                                                                                                                                 | 365         |
| <b>A2</b>                          | <b>Macroarea 2 – Calderino – Ponte Rivabella - Bacchello</b>                                                                       |             |
| A2.1                               | AUC                                                                                                                                | 370         |
| A2.2                               | AR                                                                                                                                 | 235         |
| <b>A3</b>                          | <b>Macroarea 3 – Monte San Giovanni – Badia - Oca</b>                                                                              |             |
| A3.1                               | AUC                                                                                                                                | 240         |
| A3.2                               | AR                                                                                                                                 | 210         |
| <b>A4</b>                          | <b>Macroarea 4 – Montemaggiore – Monte San Pietro Loghetto – Ca' di Dio – Casina Frascaroli – Sartorano – Poggio – Ca' Gardini</b> |             |
| A4.1                               | NR                                                                                                                                 | 305         |
| <b>A5</b>                          | <b>Macroarea 5 – Montepastore – Borra – Zone agricole</b>                                                                          |             |
| A5.1                               | AUC                                                                                                                                | 200         |
| <b>PRODUTTIVO</b>                  |                                                                                                                                    | €/mq. di Su |
| B                                  |                                                                                                                                    | 130         |

| COMUNE DI VALSAMOGGIA – BAZZANO    |                                             |             |
|------------------------------------|---------------------------------------------|-------------|
| RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPLEMENTARI |                                             | €/mq. di Su |
| <b>A1</b>                          | <b>Macroarea 1 – Bazzano centro</b>         |             |
| A1.1                               | AUC                                         | 230         |
| A1.2                               | AR                                          | 180         |
| <b>A2</b>                          | <b>Macroarea 2 - Bazzano Est Samoggia</b>   |             |
| A2.1                               | AUC                                         | 195         |
| A2.2                               | AR                                          | 160         |
| <b>A3</b>                          | <b>Macroarea 3 - Bazzano Ovest Samoggia</b> |             |
| A3.1                               | AUC                                         | 180         |
| A3.2                               | AR                                          | 160         |
| <b>A4</b>                          | <b>Macroarea 4 – Magazzino</b>              |             |
| A4.1                               | AUC                                         | 105         |
| A4.2                               | AR                                          | 55          |
| <b>PRODUTTIVO</b>                  |                                             | €/mq. di Su |
| B                                  |                                             | 170         |

| COMUNE DI VALSAMOGGIA – CASTELLO DI SERRAVALLE |                                                        |             |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------|
| RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPLEMENTARI             |                                                        | €/mq. di Su |
| <b>A1</b>                                      | <b>Macroarea 1 – Castelletto</b>                       |             |
| A1.1                                           | AUC                                                    | 165         |
| A1.2                                           | AR                                                     | 130         |
| <b>A2</b>                                      | <b>Macroarea 2 – Zappolino – Bersagliera - Fagnano</b> |             |
| A2.1                                           | AUC                                                    | 140         |
| A2.2                                           | AR                                                     | 105         |
| <b>PRODUTTIVO</b>                              |                                                        | €/mq. di Su |
| B                                              |                                                        | 130         |

| COMUNE DI VALSAMOGGIA – CREPELLANO |                                                   |             |
|------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------|
| RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPLEMENTARI |                                                   | €/mq. di Su |
| <b>A1</b>                          | <b>Macroarea 1 – Crespellano</b>                  |             |
| A1.1                               | AUC                                               | 160         |
| A1.2                               | AR                                                | 165         |
| <b>A2</b>                          | <b>Macroarea 1 – Calcara – Muffa - Martignone</b> |             |
| A2.1                               | AUC - AR                                          | 140         |
| <b>PRODUTTIVO</b>                  |                                                   | €/mq. di Su |
| B1                                 | Via Lunga                                         | 125         |
| B2                                 | Martignone                                        | 90          |

| COMUNE DI VALSAMOGGIA – MONTEVEGLIO |                                  |             |
|-------------------------------------|----------------------------------|-------------|
| RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPLEMENTARI  |                                  | €/mq. di Su |
| <b>A1</b>                           | <b>Macroarea 1 – Monteveglio</b> |             |
| A1.1                                | AUC                              | 235         |
| A1.2                                | AR                               | 160         |
| <b>A2</b>                           | <b>Macroarea 2 – Stiore</b>      |             |
| A2.1                                | AUC                              | 165         |
| A2.2                                | NR                               | 110         |
| <b>A3</b>                           | <b>Macroarea 2 – Ziribega</b>    |             |
| A3.1                                | AUC                              | 105         |
| A3.2                                | AR                               | 80          |
| <b>PRODUTTIVO</b>                   |                                  | €/mq. di Su |
| <b>B</b>                            |                                  | 175         |

| COMUNE DI VALSAMOGGIA – SAVIGNO    |                                                |             |
|------------------------------------|------------------------------------------------|-------------|
| RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPLEMENTARI |                                                | €/mq. di Su |
| <b>A1</b>                          | <b>Macroarea 1 – Savigno</b>                   |             |
| A1.1                               | AUC                                            | 140         |
| A1.2                               | AR                                             | 65          |
| <b>A2</b>                          | <b>Macroarea 2 – Bortolani</b>                 |             |
| A2.1                               | AUC                                            | 115         |
| <b>A3</b>                          | <b>Macroarea 3 – Nuclei minori</b>             |             |
| A3.1                               | AUC - NR                                       | 100         |
| <b>PRODUTTIVO</b>                  |                                                | €/mq. di Su |
| <b>B1</b>                          | <b>Macroarea 1 – Savigno</b>                   |             |
| <b>B2</b>                          | <b>Macroarea 2 – Bortolani e Centri minori</b> |             |
|                                    |                                                | 110         |
|                                    |                                                | 65          |

| COMUNE DI ZOLA PREDOSA             |                                               |             |
|------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|
| RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPLEMENTARI |                                               | €/mq. di Su |
| <b>A1</b>                          | <b>Macroarea 1 –Zola Predosa - Riale</b>      |             |
| A1.1                               | AUC                                           | 540         |
| A1.2                               | AN.e                                          | 325         |
| A1.3                               | AR                                            | 300         |
| <b>A2</b>                          | <b>Macroarea 2 –Zola Predosa collinare</b>    |             |
| A2.1                               | AUC                                           | 635         |
| <b>A3</b>                          | <b>Macroarea 3 –Ponte Ronca</b>               |             |
| A3.1                               | AUC                                           | 590         |
| A3.2                               | AN.e                                          | 390         |
| <b>A4</b>                          | <b>Macroarea 4 –Gesso - Gessi - Rivabella</b> |             |
| A4.1                               | AUC                                           | 410         |
| A4.2                               | AN.e                                          | 255         |
| <b>A5</b>                          | <b>Macroarea 5 –Tombe – Madonna dei Prati</b> |             |
| A5.1                               | AUC                                           | 355         |
| <b>PRODUTTIVO</b>                  |                                               | €/mq. di Su |
| <b>B</b>                           |                                               | 165         |



## VALORI PARAMETRICI DI AREE DA ACQUISIRE E OPERE DA REALIZZARE AI FINI DEL CALCOLO DEL CORRISPETTIVO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

### VALORI PARAMETRICI ACQUISIZIONE/CESSIONE AREE:

I valori parametrici per l'acquisizione/cessione delle aree sono determinati per le diverse zone territoriali con riferimento ai valori riportati all'allegato 2A (Ambiti di nuovo insediamento – Valore Attuale). Al fine di incentivare la cessione delle stesse per ospitare diritti edificatori o localizzare edifici per attrezzature pubbliche tali valori possono essere incrementati di una percentuale massima del 50%.

(Es. Area posta in loc. Ponte Ronca di Zola Predosa: €. 15,10 + 50% = €. 22,65

Area posta in loc. Crespellano di Valsamoggia: €. 6,70 + 50% = € 10,05)

### VALORI PARAMETRICI (INDICATIVI) DI OPERE DI URBANIZZAZIONE:

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Nuova strada                                              | € 200,0/mq  |
| Adeguamento strada esistente                              | € 60,0 /ml  |
| Parcheggio pubblico a raso                                | € 115,0/mq  |
| Piazza pedonale pubblica                                  | € 150,0/mq  |
| Pista ciclabile                                           | € 60,0/mq   |
| Percorso pedonale                                         | € 50,0/mq   |
| Parco pubblico                                            | € 40,0/mq   |
| Area per impianti sportivi                                | € 60,0/mq   |
| Sistemazione area a verde pubblico                        | € 30,0/mq   |
| Sistemazione fasce verdi di mitigazione                   | € 20,0/mq   |
| Rotatoria diametro esterno 50 m – diametro interno 25-28m | € 300.000 € |
| Rotatoria diametro esterno 35 m – diametro interno 20 m   | € 150.000 € |
| Rotatorie diametri minori: valutazioni specifiche         |             |

*I calcoli sono effettuati (ovviamente in forma sintetica, in assenza di strumenti urbanistici attuativi e di progetti definiti) utilizzando parametri economici di riferimento. Tali parametri per quanto riguarda i costi non sono il risultato di una descrizione analitica delle opere da realizzare (che potrà variare di caso in caso), ma sono desunti da esperienze recenti sviluppate nell'Area Bazzanese e in ambiti prossimi, e sono da considerare attendibili, soprattutto se si tiene conto del fatto che il loro uso è limitato alla istituzione di parametri da utilizzare per rendere omogenei i criteri di calcolo nelle diverse situazioni.*

*Si tenga presente che l'obiettivo del lavoro è quello di sottoporre dapprima al privato e successivamente al Consiglio comunale una proposta di intesa volontaria, che consiste nell'assunzione di impegni relativi alla realizzazione di opere che qualificano il territorio ed anche, indirettamente, gli stessi investimenti effettuati. L'eventuale presenza di differenze nelle*

*intese, motivabili attraverso la considerazione di situazioni specifiche, sarebbe comunque legittima e non inficerebbe l'utilità di un'impostazione "perequativa" attraverso la quale l'Amministrazione pubblica garantisce al processo una correttezza metodologica di fondo*

*L'impegno inserito nell'accordo (o nell'atto unilaterale d'obbligo) è relativo alla realizzazione delle opere e alla cessione delle aree, pertanto la parametrizzazione economica costituisce soltanto uno strumento finalizzato a garantire l'equità del procedimento perequativo.*

Comune di Monte San Pietro - Protocollo n. 7799/2016 del 16/05/2016  
Firmato digitalmente da: Marco Lenzi il 16/05/2016 11:03:03

In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e s.m.i., ai sensi degli artt. 52 e 55 del PSC e del Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC, approvato dalla G.C. il 20/05/2015 (par. 11 "Politiche abitative sociali"), la quota dei interventi di edilizia abitativa sociale soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere complessivamente pari almeno al 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile negli ambiti AN, AR, e negli interventi convenzionati soggetti a POC in ambiti perimetrati come "IUC" e "riq" entro ambiti urbani consolidati AC.

La realizzazione degli interventi può essere attuata:

- dal Comune attraverso il conferimento di capacità edificatoria pubblica per ERS ad operatori privati, in diritto di superficie su aree acquisite dalla proprietà pubblica, nei termini previsti dall'art. A-6-ter comma 8 della L.R. 20/2000;
- dai soggetti privati, sulle aree che restano di proprietà privata, attraverso accordi definiti dal POC e dalla convenzione urbanistica (art. A-6 ter comma 6), utilizzando a tal fine parte dei diritti edificatori calcolati con l'indice perequativo e/o di diritti edificatori aggiuntivi, destinati ad ERS, rientranti nel carico urbanistico massimo definito dal PSC per l'ambito.

I termini del convenzionamento sono individuati attraverso delibera di Giunta Comunale nel rispetto dei seguenti criteri generali:

**EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE:** nel complesso degli interventi inseriti nel Piano Operativo Comunale il Comune di ..... persegue l'obiettivo che il 20% della Su residenziale programmata nel POC sia costituita da ERS); tale quantità complessiva si articola per tipologia di offerta nelle seguenti tipologie:

- **edilizia residenziale per l'affitto a canone concordato (durata minima 15 anni; canone annuo non superiore al 4% del prezzo di vendita convenzionato)**
- **edilizia residenziale per l'affitto con proprietà differita (quota iniziale pari al 30% del prezzo di vendita convenzionato; durata minima affitto 15 anni e quota finale di riscatto)**
- **vendita convenzionata (con riduzione minima del 20% rispetto ai prezzi convenzionali di mercato).**

Il calcolo si effettua escludendo i primi 100 mq. di Su residenziale assegnata all'ambito.

Per quote di Su, risultanti dall'applicazione dei parametri di cui sopra, inferiori alla superficie minima di 80 mq., l'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione delle quote di Su non convenzionate. Tale criterio di monetizzazione può essere applicato anche alle quote di Su risultanti come differenza tra la Su calcolata per il convenzionamento a fini ERS e quella degli alloggi effettivamente convenzionati. È prevista la possibilità di convertire, previo accordo con l'Amministrazione, la quota di vendita convenzionata o di affitto in alloggi ceduti gratuitamente al Comune.

I valori immobiliari di riferimento (Sc di alloggi finiti) che vengono utilizzati per i calcoli sono desunti dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare rese disponibili dall'Agenzia delle Entrate.

L'impegno alla partecipazione dell'offerta di ERS viene assunto con il riferimento-base del 20% della Su realizzata da l'operatore. Tale quota di offerta può essere costituita da una delle tre formule sopra richiamate, o da una combinazione di esse. La valutazione dell'offerta di alloggi in affitto va resa

equivalente, in termini economici, al beneficio sociale costituito dalla riduzione del 20 % del prezzo di vendita rispetto ai prezzi medi di mercato per l'area urbana in oggetto. Tale valutazione viene effettuata in sede di convenzione.

Rispetto a tale "impegno-base" di riferimento, il POC può definire per ciascun intervento, tenuto conto della sua specificità:

- la monetizzazione parziale o totale dell'impegno
- la premialità assegnata ad un intervento che incrementi l'offerta di ERS.

La **monetizzazione** è calcolata come 50% della differenza di valore costituito dalla vendita a prezzi ridotti del **20%** rispetto al valore medio di mercato<sup>1</sup>: Se il valore medio è di 2.250 €/mq., la riduzione economica del 20% per la vendita risulta pari a 450 € per mq. di Su, e la monetizzazione richiesta è pari a 225 €/mq. di Su.

I diritti edificatori per usi terziari concorrono a l'obiettivo dell'ERS attraverso una quota di monetizzazione, calcolata nella misura del 50% della riduzione economica del **10%** per la vendita.

La **premialità** è costituita da un incentivo che il POC prevede per un'eventuale quota aggiuntiva di ERS realizzata rispetto al minimo del 20%: viene conteggiata nel contributo di sostenibilità (si traduce cioè in una riduzione del contributo dovuto), e viene fissata dal POC in misura pari al 30% del valore della corrispondente monetizzazione. Se il valore medio è di 2.250 €/mq., la riduzione economica del 20% per la vendita risulta pari a 450 € per mq. di Sc, e la monetizzazione richiesta è pari a 225 €/mq. di Sc, l'incentivo all'incremento dell'offerta di ERS è pari a:  $225 \text{ €} \times 0,30 = 67,5 \text{ €/mq. di Sc}$ .

---

<sup>1</sup> La monetizzazione viene fissata nel 50% della differenza di valore per tener conto del fatto che l'impegno economico viene assunto dall'operatore al momento del convenzionamento, mentre la quota di offerta abitativa può essere programmata nell'arco di vigenza del POC (5 anni) e dell'eventuale PUA (10 anni)

I/l sottoscritto/i: ....., nato a ..... il ..... e residente a ....., via .....,

C.F. ...., in qualità di legale rappresentante della Soc.....

[com]proprietario/a dell'area contraddistinta presso il N.C.E.U. del Comune di ..... al Fg. ....mapp. ....;

....., nato/i a ..... il ..... e residente/i in via ..... C.F. ...., in qualità di com/proprietari/o del Fg. .... mapp. .... di cui sopra;

#### PREMESSO CHE:

- il / i sig / sig.ri ....., nella suddetta qualità, è/sono proprietario/i degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di ....., al Fg. ... mapp.li .....
- il Comune per identificare preventivamente gli interventi da inserire nel POC ha pubblicato un Avviso pubblico per richiedere la presentazione da parte degli operatori economici di proposte di intervento che attuino le previsioni e le strategie del Piano Strutturale Comunale nei prossimi 5 anni;
- la Proprietà in data ..... prot. .... ha presentato richiesta di inserimento nel POC;
- con deliberazione di G.C. n. ...del ..... è stato approvato l'AVVISO PUBBLICO e il I documento "Contenuti e criteri per la redazione del POC", e con Del. G.C. n. .... del .....è stato approvato il documento .....

#### CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione comunale ha valutato l'intervento proposto sugli immobili in esame -alle condizioni richiamate nel seguito -idoneo all'inserimento nel Piano Operativo Comunale, in coerenza con gli Indirizzi e Direttive sopra richiamate, fissandone le modalità nella scheda di sintesi che fa parte integrante del presente atto;
- pertanto i soggetto/i proponenti/e di cui sopra, nella richiamata qualità, è/sono titolare/i alle condizioni definite dai suddetti Indirizzi e Direttive del conferimento in sede di POC di diritti edificatori (SC) a destinazione.....sulla (SF) evidenziata nella scheda allegata, a fronte [della cessione di un'area da destinare a spazi collettivi] [dell'impegno a corrispondere al comune l'importo previsto. in qualità di "contributo di sostenibilità", oltre agli oneri di urbanizzazione nella quota dovuta, finalizzato a concorrere al miglioramento della qualità urbana e alle politiche per l'edilizia residenziale sociale (ERS). Tale contributo è aggiuntivo rispetto alle dotazioni richieste in sede di rilascio del titolo abilitativo per l'assetto urbanistico-edilizio del sub-ambito di intervento privato;
- che i/l Sig./ri..... in questa sede dichiara/no di aver preso conoscenza ed accettare le condizioni poste dall'Amministrazione comunale per l'assegnazione dei diritti edificatori;

#### CONSIDERATO INOLTRE CHE

##### a) Oggetto del presente atto d'obbligo

Il presente atto d'obbligo ha per oggetto l'inserimento della proposta di trasformazione, descritta nella scheda allegata, nel P.O.C. del Comune di ....., in coerenza con il P.S.C. vigente e alle condizioni di seguito indicate. La presente proposta è impegnativa per il privato proprietario dalla data della sua sottoscrizione, pur essendo tale proposta conclusa sotto condizione sospensiva del recepimento delle sue previsioni, da parte del Consiglio Comunale, tramite l'approvazione del P.O.C. Solo a decorrere da tale approvazione l'accordo diverrà impegnativo

anche per il Comune. Nel caso in cui non dovesse concludersi favorevolmente la procedura di approvazione del Piano Operativo Comunale nei termini previsti dal presente atto unilaterale, ovvero dovesse per qualsiasi motivo indipendente dalla volontà dell'Amministrazione (compreso l'inadempimento da parte di terzi o di Enti chiamati ad esprimersi nel corso del procedimento), non concludersi positivamente l'iter amministrativo, il presente atto sarà automaticamente reso nullo, e nulla sarà richiesto all'Amministrazione comunale in termini di indennizzo.

**b) Oggetto dell'intervento urbanistico-edilizio**

Immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di ..... al Fg. ... Mapp.li ....., secondo i parametri riportati nella scheda allegata. Il rilascio dei titoli abilitativi, nel caso di permesso di costruire convenzionato dovrà essere preceduto dall'approvazione di una valutazione preventiva (art. 21 L.R. 15/2013), subordinata alla successiva approvazione e convenzionamento, mentre in caso di PUA il rilascio dei titoli è sospensivamente condizionato all'approvazione del PUA e alla sottoscrizione della convenzione attuativa.

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

**LE PROPRIETÀ** per loro, successori ed aventi causa, **DICHIARANO DI OBBLIGARSI**, in ordine al Piano Operativo Comunale 2016 di cui in premessa, alle condizioni specificate nei seguenti punti:

- 1 accettare tutte le condizioni previste dalla scheda e/o a monetizzare le relative aree da cedere laddove previsto;
- 2 a progettare e a realizzare, a propria cura e spese, le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento interne all'ambito, in quanto necessarie al suo idoneo funzionamento e a cedere tali opere e le relative aree di sedime così come saranno meglio definite in sede di convenzione;
- 3 a corrispondere all'Amministrazione comunale, in sede di rilascio del/i titolo/i abilitativi, oltre alla quota di contributo di costruzione relativa al costo di costruzione, anche gli oneri di urbanizzazione secondaria; saranno eventualmente dovuti inoltre gli oneri di urbanizzazione primaria in funzione della differenza tra lo scomputo dovuto ed il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria al netto delle spese tecniche e dell'IVA di legge;
- 4 a curare, a propria cura e spese:
  - a) gli studi richiesti dalle normative vigenti ai fini della valutazione di sostenibilità ambientale dell'intervento (valutazione del clima o dell'impatto acustico; indagini richieste da Enti e/o Aziende, dalle Norme nazionali e regionali in materia di riduzione del rischio sismico; valutazione dell'idoneità delle reti tecnologiche ed esigenze di adeguamento; valutazione dell'idoneità della rete stradale in funzione del carico urbanistico atteso; ecc.)
  - b) l'individuazione e attuazione delle eventuali opere di mitigazione richieste dagli enti competenti, e l'eventuale indicazione di specifiche misure di salvaguardia;
  - c) la realizzazione delle eventuali opere necessarie per dare attuazione agli interventi, quali: realizzazione degli allacciamenti e adeguamento delle reti tecnologiche, anche fuori comparto, che dovessero risultare necessari secondo gli studi e gli approfondimenti progettuali, nonché ogni intervento ordinariamente necessario per la trasformazione urbanistico-edilizia dell'area, adeguamento e raccordo della viabilità esistente esterna al comparto con quella interna;
- 5 a presentare entro ..... dall'approvazione del POC una richiesta di titolo abilitativo per una Su come sopra specificata, redatto nel rispetto di tutte le norme, i requisiti e le prescrizioni vigenti dando atto che trascorso tale termine i diritti edificatori decadono;
- 6 a stipulare una convenzione attuativa con l'AC in cui verranno precisati:

- opere e impianti da realizzare;
- ubicazione degli stessi;
- tempi e modi della loro realizzazione;
- garanzia per il rispetto degli impegni assunti;
- tempi e modi per il trasferimento al Comune della proprietà di quanto da realizzare;

7 a prestare garanzia dell'obbligo degli adempimenti individuati nella convenzione attuativa a mezzo di fidejussione bancaria di adeguato importo.

#### IL PRIVATO INOLTRE, ACCETTA CHE

- le superfici, i volumi e gli importi economici indicati dal presente atto potranno subire variazioni di modesta entità in sede di frazionamento e/o presentazione dello stato legittimato degli immobili;
- alla presente proposta si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti;
- sono a carico del privato proprietario le spese per imposta di bollo, diritti di segreteria e registrazione, quando dovute, ed il medesimo trattamento riceveranno le modifiche delle superfici ottenute tramite frazionamento;
- sono a carico del privato gli oneri di stipula e fiscali degli atti conseguenti l'attuazione della presente proposta preliminare;
- sono a carico del privato gli oneri fiscali connessi alla cessione al Comune di ..... delle aree di cui sopra.

Laddove il proponente, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte, il Comune, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà:

- adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno;
- oppure, in caso di inadempimento totale, eliminare dal Piano Operativo Comunale la previsione di intervento di cui trattasi, analizzando ed eventualmente includendo altre proposte di intervento mediante apposita variante.

Il presente atto sarà registrato in caso d'uso integralmente nei suoi articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione del presente atto, la sua eventuale registrazione, e conseguenti tutti sono a carico del proponente.

Costituiscono parte integrante del presente Atto d'obbligo i seguenti allegati:

- copia del Codice Fiscale e documento d'identità, in corso di validità, dei sottoscrittori;
- scheda tecnica con eventuale stralcio cartografico e sintesi dei dati relativi all'intervento;

Letto, approvato e sottoscritto

....., lì .....

Sig. ....

Sig. ....

sig. .... in qualità di legale rappresentante della società.....

**Allegato A: Scheda di trasformazione**

**Allegato B: Copia del Documento di identità**

**AMBITI DA RIQUALIFICARE**

- Strategicità rispetto al disegno di Piano
- Localizzazione dell'intervento rispetto ad ambiti residenziali e misti
- Interventi collocati in aree con connotazione di centralità urbana
- Capacità di contribuire alla riqualificazione di ambiti più vasti
- Proposte di interventi con pluralità di usi
- Contenimento delle volumetrie degli interventi di sostituzione edilizia verso usi residenziali e misti, riducendo quelle non coerenti con il tessuto
- Riqualificazione dei centri minori e delle frange urbane nell'ottica del perseguimento della qualità urbana
- Interventi che consentano il miglioramento della qualità dei servizi e delle attrezzature collettive intesa nell'ottica del perseguimento della qualità urbana, privilegiando una maggiore distribuzione delle dotazioni piuttosto che la loro semplice quantità
- Interventi che propongono una gradualità temporale certa nell'attuazione.

**AMBITI PRODUTTIVI**

- Capacità di contribuire alla riqualificazione dell'ambito produttivo nel complesso
- Recupero di edifici produttivi dismessi
- Capacità di produrre occupazione
- Accessibilità dal sistema delle infrastrutture di livello superiore (servizio pubblico per gli addetti; rete della grande viabilità, ...)
- Interventi che prevedano la bonifica ed il ripristino ambientale dei siti occupati da edifici produttivi dismessi, con priorità per i complessi situati in prossimità delle zone residenziali
- Interventi in ambiti in cui è richiesto il concorso al completamento/ricucitura delle dotazioni territoriali esistenti

**STRUTTURE PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO**

- Recupero di edifici dismessi
- Localizzazione rispetto alla potenziale utenza
- Accessibilità
- Interventi che concorrano all'integrazione e alla qualificazione della dotazione di attrezzature commerciali

**INTERVENTI DI VARIO TIPO IN TERRITORIO RURALE**

- Presenza di un piano di sviluppo
- Qualità della proposta dal punto di vista ambientale: interventi indirizzati alla specializzazione, all'utilizzo di tecnologie ad elevata compatibilità ambientale ed alla tutela e



conservazione del sistema dei suoli agricoli produttivi, senza trascurare la conservazione/tutela del paesaggio locale

- Interventi che prevedano la bonifica e la qualificazione ambientale, con priorità per i complessi situati in prossimità all'abitato, in zone di tutela dell'acquifero ad elevata vulnerabilità ed in aree caratterizzate da ricarica diretta della falda.

Rispetto a tali obiettivi, l'Amministrazione valuta l'interesse specifico della proposta di inserimento e in sede istruttoria viene formulato un giudizio sintetico di importanza, qualità e coerenza:

|                                                                 |                   |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|
| intervento strategico e prioritario                             | valore massimo    |
| intervento coerente con il quadro degli obiettivi prioritari    | valore intermedio |
| intervento non rientrante nel quadro degli obiettivi prioritari | valore nullo      |