



COMUNE DI PERUGIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 15 DEL 24.01.2011

L'anno **DUEMILAUNDICI** il giorno **VENTIQUATTRO** del mese di **GENNAIO**, alle ore **18,09**, nella consueta sala delle adunanze del Palazzo dei Priori, convocato nelle forme e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Eseguito l'appello nominale risultano:

| | Pres. | Ass. | | Pres. | Ass. |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| BOCCALI WLADIMIRO (Sindaco) | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | | | |
| 1 MICCIONI LEONARDO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 21 CARDONE FILIPPO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 MIRABASSI ALVARO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 22 PAMPANELLI EMILIANO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 LUPATELLI FEDERICO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 23 FABBRI CARLO | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4 BRUGNONI SIMONA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 24 NERI PIER LUIGI | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 5 CHIFARI ANTONINO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 25 SBRENNA GIUSEPPE | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 6 BORI TOMMASO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 26 MONNI MASSIMO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 7 CAVALAGLIO PATRIZIA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 27 ROMIZI ANDREA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 8 PUCCIARINI CRISTIANO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 28 PRISCO EMANUELE | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 9 ROMA GIUSEPPE | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 29 VALENTINO ROCCO ANTONIO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 10 BARGELLI SAURO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 30 CORRADO GIORGIO | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 11 CONSALVI CLAUDIO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 31 CENCI GIUSEPPE | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 12 MARIUCCI ALESSANDRO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 32 BALDONI RENZO | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 13 CAPALDINI TIZIANA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 33 FRONDUTI ARMANDO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 14 BORGHESI ERIKA in BISCARINI | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 34 PERARI MASSIMO | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 15 MARIUCCINI NICOLA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 35 CASTORI CARLO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 16 MEARINI FRANCESCO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 36 FELICIONI MICHELANGELO | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 17 BRANDA VALERIO | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 37 VARASANO LEONARDO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 18 CATRANA MARIO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 38 COZZARI MAURO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 19 SEGAZZI SILVANO | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | 39 NUMERINI OTELLO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 20 ZECCA STELVIO | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 40 BELLEZZA TERESA | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

Accertata la validità dell'adunanza in **PRIMA** convocazione, il **PRESIDENTE** Dr. **ALESSANDRO MARIUCCI** dichiara aperta la seduta alla quale assiste il **SEGRETARIO GENERALE** Dr. **FRANCESCO DI MASSA**.

Sono designati scrutatori i Signori Consiglieri -----.

La seduta è **PUBBLICA CON VOTAZIONE PALESE**.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta della Giunta Comunale n. 245 del 23.12.2010 relazionata dall'assessore Valeria Cardinali;

PREMESSO CHE :

- il vigente PRG di questo Comune ha disciplinato, agli articoli 60 e 61 del TUNA, le aree classificate Ac.fi (aree centrali a funzioni integrate) ed Ae.r (aree esterne di riqualificazione) introducendo per esse una procedura ordinaria ed una procedura concertata di tipo facoltativo; quest'ultima, attivabile a richiesta del proprietario e sottoposta all'approvazione del Consiglio comunale, consente l'attribuzione di una maggiore potenzialità edificatoria a fronte dell'assunzione di oneri aggiuntivi (fra i quali l'obbligo di destinare una quota non inferiore al 25% dell'edilizia residenziale ad alloggi da alienare o locare a prezzi concordati con l'amministrazione comunale) e del pagamento di un contributo straordinario (c.d.

| | | | |
|-------------------------|------------------------------------|--|--|
| PROT. n. | del | | |
| Codice Archiv.ne | | | |
| Allegati | N. 2 (in apposito registro) | | |

OGGETTO:

ZONE AC.FI E AE.R DI CUI AGLI ARTICOLI NN. 60 E 61 DEL TUNA DI PRG

INDIRIZZI PER LA VALUTAZIONE DI PROPOSTE CONCERTATE TRAMITE PIANI ATTUATIVI IN VARIANTE AL PRG

Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4°, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267

Pubblicata all'Albo Pretorio a decorrere dal **04.02.2011**

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3°, D.Lgs. 18.08.2000 n.267, il **13.02.2011**

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO:
dal **04.02.2011** al **18.02.2011**
senza opposizioni o reclami

RIPUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO:
dal _____ al _____

PERUGIA, li 21.02.2011
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Francesco Di Massa
f.to F. Di Massa

obbligazione aggiuntiva) commisurato all' incremento di valore conseguente alla maggiore potenzialità edificatoria;

- con la delibera n. 27 del 17.2.2003 il Consiglio Comunale ha adottato le direttive per l'attuazione concertata di dette zone ed ha approvato i parametri per la quantificazione del contributo straordinario e, con successivo atto n. 114 del 12.6.2006, ha aggiornato detti parametri con validità per un periodo di tre anni, apportando altresì correttivi nella parte relativa alla determinazione del prezzo concordato di alienazione e locazione degli alloggi di cui sopra;

- l'insieme delle direttive per l'attuazione delle procedure concertate delineato da tali delibere compone il quadro di seguito riepilogato:

1. Entità del contributo straordinario o obbligazione aggiuntiva:

zone Ac.fi: € 63,60 per ogni mq di SUC aggiuntiva rispetto a quella ammessa con la procedura concertata;

zone Ae.r n.1: € 61,20 per ogni mq di SUC aggiuntiva rispetto a quella ammessa con la procedura concertata;

zone Ae.r n.2: € 43,20 per ogni mq di SUC aggiuntiva rispetto a quella ammessa con la procedura concertata;

zone Ae.r n.3: € 30,00 per ogni mq di SUC aggiuntiva rispetto a quella ammessa con la procedura concertata;

La validità dei suddetti valori è stata stabilita in anni tre decorrenti dalla data del 12.06.2006.

2. Prezzi di alienazione da applicare al 25% dell'Edilizia Residenziale. Sono state distinte due ipotesi:

A. Nel caso di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 26, c. 2, della LR 1/2004 e smi (già art. 8 della L. 10/77) e di edilizia agevolata fruente di contributi pubblici, il prezzo di alienazione è quello determinato dalla Regione con DPGR del 27/10/95, da rivalutarsi sulla base dell'indice ISTAT dei costi di costruzione e da maggiorarsi secondo le modalità e gli indici definiti con DPGR 364/80 e s.m.i.; i successivi provvedimenti regionali sono recepiti automaticamente;

B. Nel caso di edilizia residenziale realizzata esclusivamente con capitale privato non fruente di agevolazioni ed esoneri, il costo base preso a riferimento è pari ad € 697,00/ mq di superficie complessiva, determinato in relazione all'anno 2002 e da rivalutare annualmente sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione. Sono inoltre riconosciuti, quali maggiorazioni del costo base:

- ai fini della valutazione del costo dell'area, l'eventuale valore definito in caso di trasferimenti di proprietà intervenuti negli ultimi cinque anni o, in assenza, dei valori di perizia nel caso di nuova edificazione, ovvero i costi reali di acquisizione degli immobili da recuperare o, in assenza, dei valori di perizia nel caso di interventi di recupero;

- gli indici di maggiorazione di seguito riportati calcolati ciascuno con riferimento al prezzo base: l'8% per gli oneri di progettazione; il 13% per le spese generali; il 10% per l'utile di costruzione; il 5% per spese promozionali;

- le percentuali di maggiorazione conseguenti all'incidenza sul costo base degli elementi specificati nell'allegato A al Regolamento Regionale 9.2.2005 n. 2 e sue successive modifiche ed integrazioni. Per effetto dell'ultima modifica intervenuta (DGR 389/2008) tali percentuali di maggiorazione riguardano:

- la tipologia edilizia: fino ad un massimo del 5%

- la qualità delle opere strutturali e di finitura delle parti comuni: 5%

- la qualità di finitura degli alloggi: 3%

-la realizzazione di opere e/o impianti volti al risparmio energetico opere: 5%

-la realizzazione di opere e elementi di bioarchitettura: 3%

- la realizzazione di opere che consentono il migliore superamento delle barriere architettoniche: 6%
- la realizzazione di particolari tecniche volte alla prevenzione sismica: 5%

La previsione degli elementi specificati nell'allegato A del citato Regolamento regionale deve essere oggetto di relazione illustrativa da produrre in sede di richiesta di approvazione di piano attuativo (ovvero di rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'art. 127/bis delle norme del PRG) e, successivamente, di asseverazione di conformità rispetto alle previsioni resa dal direttore dei lavori in sede di richiesta di certificato di agibilità.

La durata di validità delle obbligazioni è stata definita, in caso di edilizia residenziale realizzata esclusivamente con capitale privato non fruente di agevolazioni ed esoneri, in anni quindici e per quanto non specificatamente disciplinato, è stato fatto rinvio alle condizioni previste dalla convenzione-tipo per l'edilizia convenzionata approvata con DPGR 347/1978 e s.m.i., in quanto compatibili;

CONSIDERATO che:

- quanto al contributo straordinario connesso alla attuazione delle zone Ac.fi e Ae.r di cui al precedente **p.to 1** è necessario provvedere alla individuazione di nuovi valori parametrici per la determinazione della relativa entità essendo ormai decorso il termine di validità di quelli adottati con le richiamate deliberazioni n.27/2003 e n. 114 /2006. A tal fine è stato adottato un nuovo metodo di calcolo tale da condurre ad una determinazione aggiornata ed articolata dell'entità di detto contributo. Tale metodo si basa sui seguenti criteri:

- a) i valori immobiliari presi a riferimento sono quelli individuati dalla D.D. 85/2010 e relativi allegati con la quale l'U.O. Patrimonio e Servizi Cimiteriali, ai fini dei procedimenti espropriativi e sulla base dei parametri ufficiali forniti dalla Agenzia del Territorio-Osservatorio Immobiliare e di indagini di mercato, ha provveduto ad aggiornare i valori immobiliari per il triennio 2010-2012, con riguardo alle varie destinazioni d'uso;
- b) l'entità del contributo straordinario è stato articolato e differenziato in base alle microzone catastali adottate con la suddetta determinazione dirigenziale;
- c) è stato assunto il principio secondo cui la contribuzione straordinaria da corrispondere al Comune possa attestarsi al **50%** dell'utile netto di impresa derivante dall'incremento della SUC a seguito di procedura concertata;
- d) il valore medio dell'utile netto di impresa è stato determinato nella misura del **16%** dell'investimento, tenendo conto delle recenti pubblicazioni in materia di estimi immobiliari che indicano tale valore in misura oscillante tra il 15 e 20 per cento;

- sulla scorta di tali elementi , sono state elaborate le tabelle di calcolo (allegato A) che hanno determinato i sotto-riportati valori unitari di contribuzione straordinaria da applicare alle zone Ac.fi ed Ae.r non ancora attivate, articolati per le microzone catastali di riferimento:

DATI RIEPILOGATIVI VALORI UNITARI (in €/mq) DELLA CONTRIBUZIONE STRAORDINARIA DISTINTA PER MICROZONE CATASTALI E PER TIPOLOGIA DI INTERVENTO

| MICROZONE CATASTALI | TIPOLOGIA A AREE LIBERE | TIPOLOGIA B AREE OCCUPATE E FUNZIONI PREVALENTEMENTE DISMESSE | TIPOLOGIA C AREE OCCUPATE E FUNZIONI ATTIVE |
|---|------------------------------------|--|--|
| N.1 adiacenza mura storiche e centro storico B5 e B6 - | 195 | 195 | 195 |
| N.2 zona B2 Cacciatori delle Alpi- via XX Settembre-Pellini-Antinori-Pellas-Fonti Coperte-Pascoli-via XIV Settembre ; zona B3 Madonna Alta-Fontivegge-Case Bruciate-Elce.-Montelucre; zona B4 Pian di Massiano-S.Lucia-S.Galigano-Rimbocchi -Oliveto-Settevalli-Prepo-Pallotta | 139 | 139 | 139 |
| N.3 zona D1 Ferro di Cavallo-Lacugnana Olmo-S.Sisto-Castel del Piano-Monte Malbe; zona D2 Ponte San Giovanni-Piscille-Montebello-Balanzano-S.Fortunato-San Martino in Colle; zona D3 Ponte Felcino-Montelaguardia-Ponte Valleceppi-Villa Pignano-Pretola-Piccione | 103 | 103 | 103 |
| N.4 zona D4 Mugnano-Bagnaia-S.Martino in Campo-S.Enea-S.Maria Rossa- Fontignano | 94 | 94 | 94 |
| N.5 zona D5 Cenerente-Colle Umberto-San Giovanni del Pantano-Rancofio-Resina-P.Pattoli-Ramazzano-Fratticiola Selvatica | 89 | 89 | 89 |

- è opportuno stabilire che: a) la validità dei valori di cui sopra è relativa al triennio 2011-2013; b) per i comparti oggetto di procedura concertata già approvata dal Consiglio comunale, restano confermate le obbligazioni già definite in tale sede; c) i contenuti delle direttive di cui al p.to n. 2 della premessa, restano confermati;

CONSIDERATO inoltre che:

- la metodologia introdotta dal PRG approvato nel 2002 in relazione alle zone Ac.fi ed Ae.r risulta in sintonia con le più avanzate esperienze nazionali di pianificazione e gestione del territorio che perseguono l'obiettivo della riqualificazione urbana attraverso l'utilizzo di strumenti di concertazione pubblico privato. Tali esperienze *"trovano il proprio fondamento su due pilastri fondamentali, entrambi ben noti al nostro ordinamento: da un lato la potestà conformativa del ter-*

ritorio di cui l'Amministrazione è titolare nell'esercizio della propria attività di pianificazione; dall'altro, la possibilità di ricorrere a modelli privatistici e consensuali per il perseguimento di finalità di pubblico interesse" (C.d.S., IV, 13.7.10 n. 4545) attuando il principio secondo cui i soggetti proprietari che intendano beneficiare di una maggiore edificabilità o di una variazione di destinazione d'uso rispetto allo stato di diritto base devono "restituire" alla collettività parte del maggior valore economico conseguito mettendolo a disposizione del Comune in termini di contribuzione straordinaria finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche;

- sul punto si richiama anche l'art. 28 della LR 11/2005 e smi secondo il quale il PRG, parte operativa, delimita ambiti territoriali caratterizzati da fenomeni di degrado edilizio, abbandono, dismissione ovvero da carenza di servizi e infrastrutture, destinandoli alla realizzazione di interventi integrati finalizzati alla riqualificazione urbana attraverso l'attuazione di programmi urbanistici, attuazione da favorire mediante meccanismi di tipo premiale (incrementi dei diritti edificatori e/o variazione delle destinazioni d'uso);

- secondo la previsione regionale, detti programmi possono essere:

1) promossi dal Comune previa adozione di un preliminare di programma che definisca gli interventi pubblici da realizzare e gli indirizzi per la realizzazione degli interventi privati e quindi approvati sulla base delle proposte di intervento pervenute a seguito della pubblicazione del preliminare;

2) oppure, in alternativa, promossi dagli stessi soggetti proprietari degli immobili ricompresi negli ambiti di cui sopra mediante la presentazione al Comune di una proposta di piano attuativo anche di iniziativa privata;

- l'attuale quadro normativo regionale contiene inoltre disposizioni volte ad incentivare la riqualificazione edilizia attraverso il ricorso a meccanismi di tipo premiale attivabili a semplice richiesta dell'interessato e comportanti il riconoscimento di incrementi di SUC. In particolare si segnalano la LR 17/2008 e smi, che riconosce SUC aggiuntive del 10 e 20 per cento in caso di ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici esistenti laddove ottengano la certificazione di sostenibilità ambientale rispettivamente in classe B ed A, e la LR 13/2009 e smi che riconosce SUC aggiuntive in caso di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali o di edifici produttivi ricadenti in zona di tipo D. Il riconoscimento di questi incrementi premiali, in quanto operante per effetto di previsioni regionali, non presuppone alcuna valutazione urbanistica da parte del Comune, non richiede modifica del PRG, né comporta la possibilità di modifica della destinazione d'uso né l'assunzione in capo al soggetto beneficiario della maggiore potenzialità edificatoria di oneri straordinari per finalità compensative. Trattasi pertanto di meccanismi che, ancorché finalizzati alla riqualificazione di edifici, non sono riconducibili ai principi della concertazione pubblico privato sottesi alle previsioni dell'art. 28 della LR 11/2005 né degli artt. 60 e 61 del TUNA del PRG;

DATO atto che:

- il nuovo strumento dei programmi urbanistici è oggetto di uno studio in corso di definizione con il quale le U.O. Progettazione Urbana e Pianificazione Urbanistica hanno approfondito l'inquadramento normativo regionale, analizzato alcune esperienze simili condotte da altri enti locali, con particolare riguardo ai Programmi Integrati di intervento del Comune di Roma, ed analizzato dal punto di vista giuridico gli istituti della c.d. "premialità edilizia"; il tutto finalizzato alla individuazione di una proposta procedurale per l'attuazione di detti programmi urbanistici nel Comune di Perugia;

- tali approfondimenti evidenziano: a) che il ricorso a modelli di amministrazione "consensuale" per realizzare politiche di governo del territorio è ormai da considerare una pratica in via di diffusione; b) che i programmi urbanistici della LR 11/2005 e smi sono strumenti utili per attuare complessi processi che, agendo sull'istituto della premialità, perseguono lo scopo primario della riqualificazione urbana ottenuta anche attraverso la realizzazione o il potenziamento di opere pubbliche e di urbanizzazione, di infrastrutture, di edilizia residenziale pubblica, di servizi, ecc. finanziabili tramite contributi straordinari connessi al riconoscimento di potenzialità edificatorie precedentemente non attribuite; c) che tuttavia la loro attivazione presuppone la preventiva ricognizione e perimetrazione nel PRG, parte operativa, di importanti ambiti territoriali significativamente estesi da riqualificare ed un complesso lavoro di analisi, programmazione, progettazione e co-finanziamento di servizi ed opere pubbliche;

RILEVATO che:

- sono recentemente pervenute a questo Comune proposte di Piani attuativi di iniziativa privata in variante al PRG ai sensi dell'art. 24 comma 16 della L.R. n.11/2005 e smi, finalizzate per lo più alla modifica delle destinazioni d'uso di insediamenti produttivi dimessi o parzialmente dimessi, comportanti talvolta incrementi delle potenzialità edificatorie, accompagnate dalla disponibilità ad assumersi, previo accordo con il Comune, oneri straordinari per la realizzazione di opere pubbliche, localizzate fuori dal comparto, di cui la zona circostante risulti carente, ovvero a cedere gratuitamente aree utili al perseguimento di finalità pubbliche, all'eliminazione di detrattori ambientali, alla riqualificazione di spazi, ecc. ;

- dette proposte evidenziano la presenza delle caratteristiche degli interventi di riqualificazione urbana perseguibile attraverso gli strumenti di concertazione pubblico privato e meccanismi di premialità previsti dall'art. 28 della L.R. 11/2005 e smi e dagli artt. 60 e 61 delle norme del vigente PRG;

- l'obiettivo della riqualificazione della città può essere perseguito anche valutando specifiche situazioni di dismissione o degrado segnalate all'Amministrazione dai privati interessati e quindi promuovendo l'attivazione di programmi urbanistici laddove trattasi di ambiti territoriali significativamente estesi, ovvero utilizzando la metodologia già positivamente sperimentata da questo Comune per la zone Ac.fi ed Ae.r. mediante l'approvazione di piani attuativi in variante al PRG relativi ad aree dimesse o prevalentemente dismesse; ciò conformemente a quanto peraltro già stabilito dall'art. 60 del TUNA del PRG secondo il quale "In sede di variante al PRG parte operativa possono essere individuate ulteriori aree da assoggettare alla normativa di cui al presente articolo";

RITENUTO che:

- si rende necessario formulare indirizzi volti a rendere omogenea la trattazione delle suddette proposte di piani attuativi da sottoporre al Consiglio Comunale comportanti adozione di variante al PRG, parte operativa, e contenenti ipotesi di riqualificazione urbanistica che prevedano l'applicazione dei principi di premialità e compensazione; in particolare, laddove non si ravvedano l'opportunità e le condizioni per l'attivazione dei programmi urbanistici, alla luce dell'esperienza maturata da questo Comune in materia di attuazione concertata, può essere assunta come modello di riferimento la normativa di PRG relativa alle zone Ac.fi ed Ae.r da implementare con le indicazioni contenute nelle più recenti normative regionali in materia di trasformazioni edilizie ed urbanistiche. In particolare:

1) le proposte dovranno: a) interessare aree edificate dimesse o prevalentemente dimesse o degradate; b) riguardare la parte operativa del PRG e quindi risultare compatibili con le scelte urbanistiche strutturali di questo Comune; c) condurre ad una valutazione positiva degli esiti morfologici e tipologici delle trasformazioni proposte nonché della qualità dei progetti e della congruità dei benefici derivanti alla collettività in termini di realizzazione di attrezzature, infrastrutture, servizi, ecc;

2) quanto alla determinazione delle potenzialità edificatorie massime riconoscibili, ed in particolare delle quantità incrementali di SUC sulle quali applicare il metodo presente nell'art. 60 del TUNA, e delle connesse ipotesi concertative in ordine alle misure "compensative" volte al raggiungimento di finalità pubbliche, è opportuno definire un metodo univoco di valutazione delle volumetrie esistenti e/o potenziali (cioè assentibili in base alle disposizioni urbanistiche vigenti) adottando appositi coefficienti di conversione di queste ultime per la determinazione di valori espressi in termini di superfici (SUC). A tal fine è stata elaborata un'apposita tabella - contenuta nell'Allegato B - che consente di confrontare le SUC potenzialmente attuabili e le SUC incrementali tenendo conto del cambio di destinazione urbanistica proposto. Tale tabella potrà essere altresì utilizzata in caso di proposte di piani attuativi relative agli attuali ambiti Ac.fi e A.er richiedenti varianti al mix funzionale stabilito dagli artt. 60 e 61 del TUNA per consentire una adeguata valutazione della contribuzione straordinaria dovuta in ragione del possibile incremento di valore derivante dalla variazione di mix funzionale richiesta;

3) quanto alle prescrizioni conseguenti alla destinazione residenziale, si ritiene:

a) di stabilire in capo ai soggetti attuatori l'obbligo di destinare una quota non inferiore al 25% della superficie residenziale ad alloggi da alienare o locare a prezzi concordati con l'Amministrazione comunale secondo le modalità stabilite per le zone Ac.fi ed A.er con delibere del Consiglio comunale n. 27/2003 e 114/2006 richiamate in premessa al p.to 2;

b) di riservarsi, nei casi in cui la SUC destinata alla residenza sia prevalente rispetto a quella non residenziale (cioè sia pari o superiore al 51% di quella complessiva), la facoltà di applicare, in luogo dell'obbligo di cui sopra, le previsioni del regolamento regionale 7/2010 il quale, all'art. 11, c. 2, stabilisce: 1) che gli strumenti urbanistici individuano gli insediamenti destinati a fini prevalentemente residenziali, siano essi nuovi o oggetto di ristrutturazione urbanistica e con la esclusione dei centri storici, in relazione ai quali quote di superficie fondiaria e relativi diritti edificatori sono destinati ad edilizia residenziale pubblica o sociale, in rapporto al fabbisogno locale ed in relazione all'entità ed al valore delle trasformazioni; 2) che tale dotazione è assolta mediante cessione gratuita al Comune delle relative aree urbanizzate, ovvero mediante cessione per pari valore di immobili o parti di essi, oppure mediante monetizzazione del corrispettivo valore di tali aree. L'estensione di tale superficie deve essere compresa, ai sensi dell'art. 4, c. 5 della L.R. 11/2005 e smi, fra il 20% e il 40% della superficie fondiaria.

Pertanto, qualora in sede di approvazione del piano attuativo in variante vengano applicate tali disposizioni, l'estensione dell'area urbanizzata da cedere gratuitamente al Comune sarà determinata tenendo conto del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica o sociale rilevato, in relazione all'ambito di riferimento, con delibere della Giunta Comunale n. 48 del 15.2.2007 e n. 31 del 12.2.2009 e della sua incidenza rispetto alla SUC complessiva destinata alla residenza e comunque dovrà essere compresa fra il 20% e il 40% della superficie fondiaria afferente la destinazione residenziale. Il valore dell'area urbanizzata (da determinare in base ai valori di mercato riferiti alla microzona catastale di riferimento ed al costo delle opere di urbanizzazione) costituirà parametro di riferimento qualora l'onere venga assolto mediante cessione di immobili o parti di essi ovvero mediante monetizzazione;

4) altra condizione da considerare in caso di procedura concertata attiene la sostenibilità ambientale degli interventi di cui alla LR 17/2008. In particolare e fermo restando il rispetto dei criteri di uso sostenibile e di tutela del territorio da assicurare in sede di approvazione dei piani attuativi in variante al PRG ed in sede di progettazione e realizzazione delle singole opere, gli edifici realizzati dovranno ottenere la certificazione di sostenibilità ambientale di cui al titolo II della stessa legge regionale. Inoltre, qualora il soggetto proponente intenda usufruire degli incrementi edificatori premiali previsti ai sensi dell'art. 32 della LR 13/2009 e della delibera del Consiglio comunale n. 157 del 4.10.10 in relazione agli edifici con certificazione di sostenibilità ambientale in classe A o B, tale circostanza dovrà essere rappresentata nella proposta di piano attuativo in variante al fine di consentire una valutazione urbanistica della SUC complessivamente effettivamente determinata dal nuovo insediamento. L'incremento di SUC per l'ottenimento della certificazione di sostenibilità ambientale, in quanto riconosciuto dalla legge regionale indipendentemente dalle previsioni di PRG, non sarà considerato ai fini della quantificazione del contributo straordinario, fatte salve le valutazioni conseguenti ad un eventuale cambio di destinazione.

E' comunque escluso il riconoscimento in sede di formazione del titolo abilitativo edilizio di incrementi edificatori premiali ulteriori rispetto alla potenzialità edificatoria determinata in sede di approvazione del piano attuativo in variante;

DATO ATTO che in definitiva che gli indirizzi sopra esposti ai fini della valutazione di tutte le proposte di piano attuativo in variante al PRG, parte operativa, di iniziativa privata ispirate a principi di "premialità" e "compensazione", consentono:

- di adottare un comportamento univoco per la comparazione dell'interesse pubblico con l'interesse privato, stabilendo in modo trasparente i requisiti comuni a dette proposte;
- di favorire iniziative private volte al recupero di insediamenti dismessi o incoerenti con il tessuto urbano circostante in una visione integrata di interventi che consentono di incrementare la dotazione quali-quantitativa delle infrastrutture, attrezzature, spazi pubblici, ovvero di migliorare la qualità ambientale oltre che di limitare il consumo di suoli liberi;
- di acquisire parte dei benefici economici derivanti dalla valorizzazione delle aree cui viene riconosciuta la possibilità di trasformazione edilizia ed urbanistica a beneficio diretto dell'interesse generale connesso, oltre che alla riqualificazione del tessuto urbano, anche all'incremento delle dotazioni pubbliche di tipo urbanistico;
- di favorire la realizzazione di interventi coerenti con i principi di sostenibilità ambientale introdotti dalla LR 17/2009 e smi;

VISTI i pareri tecnico favorevoli espressi dal dirigente dell'Unità Operativa Pianificazione Urbanistica Arch. Franco Marini e dal dirigente dell'Unità Operativa Progettazione Urbana Ing. Fabio Ricci;

- di acquisire beni o risorse da destinare all'edilizia pubblica o sociale oppure di immettere nel mercato di alloggi a prezzi calmierati;

Dato atto del parere favorevole espresso dalla I° Commissione Consiliare Permanente;

Con voti 33 favorevoli espressi con sistema di votazione elettronico dai 33 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

A) per quanto concerne le procedure concertate relative alle zone Ac.fi ed A.er di cui agli articoli 60 e 61 del TUNA del vigente PRG:

- di approvare, ai fini della determinazione delle entità delle obbligazioni aggiuntive nel triennio 2011-2013, l'allegato A ed i nuovi valori parametrici di seguito riportati:

DATI RIEPILOGATIVI VALORI UNITARI (in €/mq) DELLA CONTRIBUZIONE STRAORDINARIA DISTINTA PER MICROZONE CATASTALI E PER TIPOLOGIA DI INTERVENTO

| MICROZONE CATASTALI | TIPOLOGIA A AREE LIBERE | TIPOLOGIA B AREE OCCUPATE E FUNZIONI PREVALENTEMENTE DISMESSE | TIPOLOGIA C AREE OCCUPATE E FUNZIONI ATTIVE |
|--|------------------------------------|--|--|
| N.1 adiacenza mura storiche e centro storico B5 e B6 - | 195 | 195 | 195 |
| N.2 zona B2 Cacciatori delle Alpi- via XX Settembre-Pellini-Antinori-Pellas-Fonti Coperte-Pascoli-via XIV Settembre ; zona B3 Madonna Alta-Fontivegge-Case Bruciate-Elce.-Monteluce; zona B4 Pian di Massiano-S.Lucia-S.Galigano-Rimbocchi -Oliveto-Settevalli-Prepo-Pallotta | 139 | 139 | 139 |
| N.3 zona D1 Ferro di Cavallo-Lacugnana Olmo-S.Sisto-Castel del Piano-Monte Malbe; zona D2 Ponte San Giovanni-Piscille-Montebello-Balanzano-S.Fortunato-San Martino in Colle; zona D3 Ponte Felcino-Montelaguardia-Ponte Valleceppi-Villa Pignano-Pretola-Piccione | 103 | 103 | 103 |
| N.4 zona D4 Mugnano-Bagnaia-S.Martino in Campo-S.Enea-S.Maria Rossa- Fontignano | 94 | 94 | 94 |
| N.5 zona D5 Cenerente-Colle Umberto-San Giovanni del Pantano-Rancofio-Resina-P.Pattoli-Ramazzano-Fratticiola Selvatica | 89 | 89 | 89 |

- di confermare per i comparti oggetto di procedura concertata già approvata dal Consiglio comunale, i contenuti e l'entità delle obbligazioni come definiti in tale sede;

- di confermare le modalità di determinazione dei prezzi di alienazione e locazione da applicare al 25% dell'edilizia residenziale stabilite con le precedenti delibere consiliari n. 27/2003 e n. 114/2006 e riportate nelle premesse del presente atto;

B) per quanto concerne le proposte di piano attuativo di iniziativa privata in variante al PRG, parte operativa contenenti ipotesi concertate di riqualificazione urbanistica di insediamenti esistenti comportanti un incremento della SUC ammessa e la modifica della destinazione urbanistica vigente:

- di approvare, ai fini della valutazione di dette proposte, la tabella contenuta nell'allegato B e gli ulteriori indirizzi operativi riportati in narrativa (punti 1, 2, 3 e 4 del Ritenuto) in relazione alle caratteristiche delle aree, alla compatibilità delle varianti con le scelte urbanistiche strutturali del PRG, ai requisiti di qualità delle trasformazioni proposte ed alla congruità dei benefici da esse derivanti alla collettività, alle prescrizioni conseguenti alla destinazione residenziale ed alla certificazione di sostenibilità ambientale degli edifici;

- i seguenti elaborati, pur non allegati, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, debitamente firmati dal Dirigente competente, sono depositati presso la Segreteria del Consiglio Comunale/Segreteria Movimento Amministrativo:

- Allegato A: Calcolo contributo straordinario zone Ac.fi e Ae.r – Tabella riepilogativa

- Allegato B: Parametri di omogeneizzazione delle destinazioni d'uso.