

CRITERI E PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G. MEDIANTE "PROGRAMMI COMPLESSI"

CAP. I – DISPOSIZIONI GENERALI

1. PREMESSA
2. OGGETTO
3. FONTI NORMATIVE
4. COMPETENZA

CAP. II – I PROGRAMMI COMPLESSI

1. OBIETTIVI
2. DEFINIZIONI
3. OGGETTO
4. REQUISITI
5. I SOGGETTI PROPONENTI
6. L'INIZIATIVA PUBBLICA: IL BANDO
7. L'INIZIATIVA PRIVATA

CAP.III – I PROGRAMMI COMPLESSI AD INIZIATIVA PRIVATA

1. LA PROCEDURA
 - 1.1. LA FASE PRELIMINARE
 - 1.2. LA FASE ISTRUTTORIA
 - 1.3. LA FASE DI APPROVAZIONE: LA CONFERENZA DI SERVIZI E IL COMITATO
2. LA DOCUMENTAZIONE
- 3.(1.2.3.) CLAUSOLE FINALI

CAP.IV – I PARAMETRI QUALITATIVI

1. QUALITA' DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO
 - 1.1. INDIVIDUAZIONE E QUANTIFICAZIONE DEI COSTI DEGLI INTERVENTI E DEL PROGRAMMA
 - 1.1.1. I COSTI UNITARI PARAMETRICI
 - 1.1.2. I COSTI DEGLI INTERVENTI E DEL PROGRAMMA
 - 1.1.3. I COSTI DEGLI INTERVENTI PRIVATI
 - 1.1.4. I COSTI DEGLI INTEVENTI PUBBLICI E LA LORO COPERTURA FINANZIARIA
 - 1.1.5. IL COSTO DELLE OPERE PUBBLICHE I GESTIONE A SOGGETTI PRIVATI
 - 1.1.6. IL COSTO COMPLESSIVO DEL PROGRAMMA
 - 1.1.7. INDIVIDUAZIONE DEI RICAVI CONSEGUIBILI DAL SOGGETTO PRIVATO
 - 1.2. INDIVIDUAZIONE DELLA CONVENIENZA ECONOMICA PER IL SOGGETTO PRIVATO E PER IL SOGGETTO PUBBLICO
 - 1.2.1. LA CONVENIENZA ECONOMICA PER IL SOGGETTO PRIVATO
 - 1.2.2. LA CONVENIENZA PER IL SOGGETTO PUBBLICO
 - 1.2.3. LA MISURAZIONE DELLA CONVENIENZA ECONOMICA PER IL SOGGETTO PRIVATO ATTRAVERSO IL PIANO DI FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA
2. QUALITA' PROGETTUALE

CAP. V - ALLEGATI

CAPITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

1. PREMESSA

Gli strumenti giuridici attraverso i quali dare attuazione alle previsioni di PRG, oltre quelli ordinari e tradizionali (piani particolareggiati, piani di lottizzazione, piani di recupero, comparto edificatorio, permesso di costruire ecc...), richiedenti procedure complesse con tempistica lunga, trovano configurazione in altri strumenti straordinari di carattere operativo quali: Programmi di Riqualificazione Urbana, i Programmi Integrati di Intervento ed i Programmi di Recupero Urbano, capaci di dare attuazione alle previsioni di P.R.G., attraverso procedimenti più agili e celeri, previa verifiche sostanziali e di merito tecnico, oltre che formali e di legittimità, realizzando al contempo, la cosiddetta urbanistica "consensuale" o "concertata", ossia la ricerca del consenso all'interno del processo di pianificazione, compatibile con gli indirizzi di sviluppo, di trasformazione urbanistica e ambientale del territorio a garanzia di una città sostenibile e modulabile in rapporto al rapido mutamento delle esigenze sociali.

Sin dalle premesse, però, occorre aver cura di affermare e di confermare il ruolo centrale che il Piano regolatore generale riveste nelle scelte urbanistiche; in altri termini, il quadro di riferimento strategico è quello contenuto nello strumento generale. Ciò comporta, in linea di principio:

- da una parte il corollario della inammissibilità dell'attribuzione di previsione edificatoria nei riguardi di quelle zone sottratte dallo strumento urbanistico generale all'edificazione (aree agricole e di tutela)
- dall'altra che i programmi complessi non possono, al di fuori di un confronto e di un procedimento che rispettivamente precedono ed accompagnano una vera e propria variante alle previsioni del P.R.G., che porsi come strumento di attuazione delle indicazioni

contenute in quest'ultimo, potendo variarlo in termini strumentali rispetto al predetto quadro strategico di riferimento generale.

Tale rapporto tra lo strumento urbanistico generale, che conserva in tale modo una funzione primaria, ed i programmi complessi, permette di affermare che questi ultimi concorrono a definire ed attuare scelte di miglioramento della qualità urbana, legate alla sostenibilità ambientale degli interventi: esemplificativamente esse possono essere legate al miglioramento nella previsione degli standard, alla loro effettività (permessa dal carattere programmatico ed attuativo di tali strumenti rispetto alla semplice scelta pianificatoria, che detta regimi di divieto e di permesso), all'aumento ed alla razionalizzazione di spazi pubblici, al recupero del patrimonio edilizio esistente.

2. OGGETTO

Oggetto del presente atto è la disciplina del procedimento formativo di ciò che definiremo come programmi complessi, mediante indicazione dei loro obiettivi, contenuti, criteri, requisiti, al fine di garantirne uniformità, qualità urbanistica e convenienza economica, in linea con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale,

3. FONTI NORMATIVE

Il presente atto è riferito ai " PROGRAMMI COMPLESSI" di cui alla seguente legislazione nazionale e regionale:

- I Programmi Integrati di Intervento introdotti dall'art. 16 della Legge 17/2/92 n. 179 e successivamente normati dall'art. 30 bis della Legge Urbanistica Regionale 18/83 così come modificata ed integrata dalla LR 27 aprile 1995 n. 70.
- I Programmi di Riqualificazione Urbana di cui al DM LLPP del 21/12/94 (costituenti una particolare articolazione dei programmi integrati).
- I Programmi di Recupero Urbano di cui all'art. 11 Legge 11/12/93 n. 493.

4. **COMPETENZA**

Il Comune, in caso di competenza primaria prevalente, è l'ente propulsore dei Programmi Complessi in riferimento sia ad iniziative di carattere finanziario regionali, statali o comunitarie, sia a politiche locali di sviluppo urbanistico. Esso svolge un ruolo centrale nella promozione e nell'attuazione dei programmi complessi, intervenendo in tutte le fasi di predisposizione, gestione e controllo attraverso:

- a) Meccanismi concorsuali (bandi pubblici);
- b) Verifica, acquisizione e controllo delle proposte;
- c) La promozione o l'esame di studi di fattibilità;
- d) Il vaglio tecnico-amministrativo, tecnico-progettuale, tecnico-finanziario delle proposte;
- e) Le verifiche di compatibilità del programma con l'assetto urbanistico e ambientale e lo sviluppo economico e sociale;
- f) Verifica e collaudo delle opere pubbliche a carico del privato.

Il Comune:

- 1) emana tutti gli atti amministrativi relativi ai procedimenti connessi all'attuazione dei programmi;
- 2) sorveglia l'esecuzione delle opere pubbliche di trasformazione urbana e ambientale, assentite attraverso sistematici controlli tecnici e amministrativi, operazioni di collaudo e quant'altro necessario, al fine di verificare la rispondenza dell'attuazione concreta ai contenuti dei programmi approvati;

° Ai soggetti, pubblici o privati, indicati nei bandi pubblici, compete la presentazione delle proposte progettuali, conformemente alle prescrizioni stabilite e nel rispetto delle disposizioni normative vigenti.

° I soggetti privati possono, di propria iniziativa, presentare proposte di "Programmi Complessi" nel rispetto del presente atto.

CAPITOLO II

I PROGRAMMI COMPLESSI

1. OBIETTIVI

I Programmi Complessi perseguono obiettivi strategici di riqualificazione del tessuto urbanistico edilizio ed ambientale del territorio attraverso un insieme sistematico e coordinato di interventi pubblici e privati di rilevante qualità urbanistica, mediante offerte economico-finanziarie integrative delle risorse pubbliche, con redistribuzione del vantaggio economico privato nell'ambito urbano.

2. DEFINIZIONI

I Programmi Complessi, da considerarsi strumenti operativi di carattere programmatico volti alla realizzazione degli obiettivi strategici della pianificazione locale, sono così riassumibili:

- I Programmi Integrati di Intervento sono caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi incluse le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.
- I Programmi di Riqualificazione Urbana sono finalizzati al recupero edilizio e funzionale di ambiti urbani identificati attraverso proposte unitarie riguardanti parti significative delle urbanizzazioni primarie e secondarie, interventi di edilizia non residenziale che contribuiscano al miglioramento della qualità della vita e di edilizia residenziale, che nel loro complesso inneschino processi di riqualificazione fisica dell'ambito considerato.
- I Programmi di Recupero Urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e delle urbanizzazioni secondarie, all'edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti.

3. OGGETTO

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, possono costituire oggetto di un intervento "complesso":

- a) Aree degradate con urbanizzazioni carenti o inadeguate da riqualificare e ricomporre;
- b) Settori e plessi di fabbricati caratterizzati da degrado strutturale e tecnologico e/o da fenomeni di congestione (traffico, sovraffollamento, inquinamento) e/o fenomeni di abbandono.
- c) Nuclei consistenti della periferia urbana in cui più rapida si è manifestata l'espansione edilizia, con visibili squilibri tra residenza e servizi commerciali e sociali
- d) Insediamenti produttivi artigianali, industriali, commerciali e del terziario indotto (uffici e logistica) in stato di crisi o di abbandono resi marginali dal mercato, da nuovi percorsi stradali, da diversa localizzazione delle strutture ferroviarie, ecc.

4. CARATTERI

I caratteri dei Programmi Complessi sono individuabili nei seguenti elementi:

- pluralità di funzioni (abitative, di servizio privato, infrastrutturali, commerciali)
- pluralità di tipologie edilizie (residenziali, commerciali e di servizio ecc.)
- pluralità e compresenza di soggetti pubblici e privati (anche in forma associata)
- compresenza di finanziamenti pubblici e privati

5. I SOGGETTI

La natura, per definizione complessa, dei Programmi, determina la partecipazione di più soggetti:

- soggetti titolari di finanziamento pubblico
- soggetti finanziatori in proprio, operanti con risorse private

purchè presentino il requisito soggettivo dell' affidabilità, desunta dalla dimensione imprenditoriale (investimenti, dipendenti, fatturato ecc. degli ultimi anni), dalle documentabili esperienze tecniche, progettuali, imprenditoriali, dallo stato di salute economico-finanziario risultante da idonee certificazioni. Il carattere discrezionale dello strumento programmatico, peraltro, rende l'elencazione degli elementi di affidabilità sopra riportati meramente indicativa, emergendo la necessità di valutare di volta in volta, sulla base della dimensione dell'intervento e delle sue particolarità tecnico-costruttive, che potrebbero comportare standard qualitativi superiori o comunque qualificati rispetto all'ordinario, l'affidabilità tecnica, imprenditoriale, finanziaria dei soggetti privati. Ciò comporterà la necessità di una particolare analisi degli elementi assunti ad indice di valutazione, in modo da rendere palesi o comunque comprensibili le motivazioni di un giudizio rispettivamente negativo o positivo circa l'idoneità del soggetto e, quindi, la stessa fattibilità dell'intervento. Resta pertanto inteso che tale giudizio andrà riferito a quello che l'esperienza e la dogmatica aziendalistica definiscono "soggetto economico", investendo quindi esso non soltanto il soggetto giuridico a cui il programma ed i suoi impegni andranno imputati, ma anche l'effettivo quadro soggettivo di riferimento aziendale (persona o il gruppo di persone che di fatto ha o esercita il potere decisionale nell'azienda).

6. L'INIZIATIVA PUBBLICA:

a) IL PROGETTO PUBBLICO

Per i Programmi Complessi **di** iniziativa comunale, il Consiglio Comunale provvede, in via preliminare:

- all'individuazione delle aree oggetto del Programma Complesso;
- all'adozione del Programma Preliminare che definisce gli obiettivi, le opere pubbliche, le opere di urbanizzazione, gli edifici e le aree per servizi, i criteri per la trasformazione ecc. anche con previsione di variante agli strumenti urbanistici vigenti.

Il programma preliminare sarà inviato preventivamente a fini informativi, nei termini posti dall'apposito atto, al competente Consiglio di quartiere, che potrà esprimersi, fornendo al Consiglio Comunale contributi ed indicazioni.

Tale modalità di intervento presuppone che l'amministrazione comunale assuma una diretta iniziativa per il raggiungimento di obiettivi strategici ritenuti raggiungibili con tale particolare modalità attuativa. Con essa si realizza una diretta concertazione con i soggetti privati e pubblici per la realizzazione di un disegno progettuale e programmatico definito preventivamente, sia pur nei suoi aspetti preliminari e strategici, dall'amministrazione comunale. La definizione di una compiuta proposta di programma, nei termini di cui al successivo paragrafo 7) dovrà comunque assicurare il raggiungimento degli obiettivi di qualità economico-finanziaria ed urbanistico-architettonica definiti nello stesso paragrafo.

Nel caso in cui non si giunga ad un accordo con i soggetti proprietari, l'amministrazione comunale, in applicazione dei principi e dei procedimenti disciplinati dall'art. 26 della legge urbanistica regionale 12.04.1983 n. 18 e dall'art. 7 del D.lgs. 08.06.2001 n. 327, procederà all'espropriazione delle aree e dei complessi immobiliari interessati dall'intervento nel rispetto degli artt. 32 e 36 del D. Lgs 327/01 (testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) in presenza dei presupposti normativamente stabiliti.

Per la definizione dei contenuti sia del programma preliminare, sia del programma definitivo, l'amministrazione comunale potrà avvalersi di appositi e mirati supporti progettuali, con ricorso anche ad appositi concorsi, a collaborazioni con Università ed altre forme di volta in volta ritenute idonee al raggiungimento dello scopo.

b) il bando

Laddove gli interventi possano essere individuati in seguito ad apposito confronto competitivo, nei casi di alternatività di ambiti sul piano strategico ovvero nei casi di utilizzazione di appositi finanziamenti pubblici, statali, comunitari e regionali, si procederà alla previa emanazione di Bando Pubblico ove vengono stabiliti: requisiti, documentazione a corredo, contenuti ed obiettivi delle proposte, termini temporali, criteri di valutazione .

L'Amministrazione comunale provvede inoltre all'adozione ed all'approvazione, a seguito di istruttoria esperita secondo precise modalità indicate nel bando, delle proposte ritenute maggiormente qualificanti.

La Giunta Comunale, nel rispetto dei criteri approvati in via preliminare dal Consiglio Comunale, provvede a selezionare le proposte, formulando al Consiglio Comunale una proposta conclusiva.

Per gli adempimenti di competenza la Giunta Comunale si avvale di supporto tecnico-giuridico di una Commissione, nominata dal Dirigente del Settore Programmazione del Territorio e composta da:

- Dirigente del Settore Programmazione del Territorio (Presidente)
- Funzionario del Servizio Programmi Complessi (componente)
- Dirigente del Settore LL.PP. (componente)
- Un esperto del Servizio Programmi Complessi (componente)

La Commissione si avvarrà di un segretario nominato dal Presidente della Commissione.

La Commissione provvede allo svolgimento delle seguenti fasi procedurali:

1) **istruttoria**: verifica delle proposte con i contenuti del Bando Pubblico; verifica delle fonti di finanziamento distinte tra provvista privata e, ove esista, di natura pubblica; verifica delle proprietà ovvero della disponibilità delle aree; ammissibilità alla fase successiva.

2) **selezione del Programma**: le proposte, complete di tutta la documentazione prescritta dal bando, vengono esaminate, quindi valutate nel merito e selezionate sulla base dei criteri stabiliti nel bando pubblico, redigendo graduatoria finale.

3) **acquisizione dei pareri**: vengono acquisiti i pareri consultivi della Commissione Consiliare Urbanistica e del Consiglio Circoscrizionale

CAP. III

I PROGRAMMI COMPLESSI AD INIZIATIVA PRIVATA

In assenza di bando pubblico, i soggetti privati titolari della disponibilità di aree, interessanti indifferentemente tutto il territorio, possono avanzare proposte di programma complesso indipendentemente dalla preventiva individuazione delle aree di intervento da parte dell'Ente, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente atto, promuovendo iniziative di trasformazione e riqualificazione urbana mediante proposte progettuali per interventi aventi contenuti e requisiti di "Programma Complesso". Le aree di intervento dovranno essere concentrate

preferibilmente in unico ambito, ad eccezione dei casi nei quali sussistano evidenti ragioni legate alla necessità od opportunità di effettuare trasferimenti compensativi di possibilità edificatorie previste dallo strumento urbanistico generale (esclusivamente per reperimento di standard e/o aree individuate per la realizzazione di opere ed interventi pubblici).

La proposta, corredata da idonea e tassativa documentazione (di prima istanza ed integrativa), dovrà specificare gli interventi pubblici e privati, attenendosi alle previsioni del P.R.G. e suoi piani attuativi.

Possono essere presentate proposte di intervento in difformità alla strumentazione urbanistica valutate dall'Amministrazione in rapporto agli interessi pubblici da assicurare. Ove la proposta presenti difformità rispetto alle previsioni di P.R.G. e venga accolta dall'Ente, la documentazione integrativa di cui al capitolo III paragrafo 2, dovrà contenere altresì il parametro economico-finanziario dei maggiori utili che ne derivano e la percentuale che di questi vengono reinvestiti in opere pubbliche per definire la convenienza pubblico-privata.

In ogni caso la convenienza economica per il soggetto pubblico, raggugiata a quella del soggetto privato, così come desunta dal piano di fattibilità economico-finanziaria, deve determinare un rapporto tra finanziamento privato degli interventi pubblici/convenienza economica del privato proponente pari ad un'aliquota non inferiore al 45%, ed un rapporto tra i maggiori utili derivanti al privato e la maggior convenienza del soggetto pubblico per effetto della eventuale variante al PRG non inferiore al 50%. L'Amministrazione comunale conferma che tutti gli oneri concessori di legge devono essere reinvestiti in opere e lavori pubblici da realizzarsi nel perimetro di intervento o in altre aree poste comunque in ambito prossimo a quello di intervento.

Qualora la proposta di intervento generi, per incremento o diversa destinazione delle quantità edilizie, un fabbisogno aggiuntivo di standards urbanistici, quest'ultimo dovrà essere soddisfatto all'interno del perimetro d'intervento o in aree poste comunque in ambito prossimo a quello di intervento.

Il Comune cura lo svolgimento dell'intero iter procedurale ai sensi di legge e secondo le disposizioni integrative di cui al presente documento.

Resta comunque inteso che il quadro delle complessive strategie urbanistiche sul territorio è quello individuato dallo strumento urbanistico generale (P.R.G.), anche nei casi nei quali, per ragioni sempre riconducibili ad un pubblico interesse e nell'ambito delle regole desumibili dal presente regolamento, il programma comporti variante alle previsioni del PRG. Ciò comporta, come anticipato, l'inammissibilità dell'attribuzione di previsione edificatoria nei riguardi di quelle zone sottratte dallo strumento urbanistico generale all'edificazione (zone agricole e di tutela).

In attuazione di quanto previsto dall'art. 26 della legge urbanistica regionale 12.04.1983 n. 18 e successive modificazioni ed integrazioni, potendo il comparto edificatorio costituire strumento di attuazione dei programmi complessi (integrati d'intervento e di recupero urbano), resta inteso che la proposta potrà essere formulata dai proprietari o dagli aventi titolo della maggioranza del valore ai fini imponibili, con possibilità di attivare successivamente l'esproprio previsto dalla citata norma regionale.

1. LA PROCEDURA

1.1 La Fase preliminare

Il soggetto privato promotore inoltra al Settore Programmazione del Territorio del Comune di Pescara proposta di Programma Complesso allegando i seguenti documenti di prima istanza:

- a) stralcio aerofotogrammetrico
- b) stralcio catastale
- c) planimetria in scala idonea dello stato di fatto
- d) planimetria con indicazione della zonizzazione
- e) elaborato fotografico
- f) relazione tecnica illustrativa dello stato di fatto e della proposta di intervento, con indicazione delle destinazioni d'uso e stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, indicazione di vincoli ricadenti nell'area oggetto di intervento e specifica descrizione delle opere pubbliche. Tale relazione dovrà anche contenere l'esposizione della fattibilità tecnica ed economico-finanziaria dell'intervento, anche mediante un apposito piano economico di massima, nonché un cronoprogramma delle fasi di intervento.

Il competente Servizio Programmi Complessi, entro 30 giorni dalla ricezione dell'istanza, previo controllo della completezza, della documentazione, del rapporto con la strumentazione urbanistica vigente, della ricorrenza dei presupposti e requisiti, trasmette la relazione preliminare e la proposta all'Assessorato competente, che vigilerà sull'invio, nei successivi 30 giorni, della predetta documentazione alla Commissione Consiliare Urbanistica, da parte del competente servizio, per l'acquisizione di un parere di indirizzo motivato da esprimere entro 30 giorni, anche ai fini dell'attivazione di forme di consultazione della cittadinanza interessata, ai sensi dell'art.8, comma 3, del T.U.E.L. e dello Statuto Comunale. Acquisito il parere di cui sopra, l'Assessore, attraverso il servizio competente, sottopone alla Giunta Comunale la deliberazione avente ad oggetto la determinazione di accoglimento e prosieguo dell'iter; in caso contrario viene comunicato il rigetto della proposta, informandone la competente Commissione consiliare.

Copia della proposta deliberativa unitamente a copia del parere della Commissione, vengono contestualmente trasmesse al Consiglio di Circoscrizione interessato dall'intervento, ai fini informativi.

1.2 La fase istruttoria

In caso di esito positivo della fase preliminare, la proposta, corredata della documentazione integrativa di cui al successivo paragrafo 2, viene ulteriormente istruita nel dettaglio da apposito gruppo di lavoro di nomina dirigenziale, che relazionerà in via analitica in merito agli aspetti urbanistici, ambientali, progettuali e finanziari, per il prosieguo della procedura.

1.3 La fase di approvazione: la Conferenza di Servizi ed il Comitato delle Amministrazioni

L'iter prosegue secondo la disciplina prevista dall'art. 34 del D.Lgs. 267/00 ed artt. 8 bis, 8 ter, 30 bis e 30 ter della L.R. n. 18/83 e s.m.i.

2. LA DOCUMENTAZIONE

La proposta di Programma Complesso deve contenere obbligatoriamente i seguenti documenti:

1) Relazione tecnica illustrativa dei criteri progettuali e delle finalità urbanistiche ed insediative perseguite dalla proposta progettuale, nonché delle opere pubbliche da realizzare. Verranno descritti, inoltre, i caratteri insediativi propri del contesto urbanistico in cui si colloca l'area di intervento, gli eventuali vincoli urbanistici o di altra natura presenti, motivando conseguentemente le scelte compiute, i criteri seguiti nella composizione urbanistica adottata, nella distribuzione edilizia prescelta e nelle sue caratteristiche tipologiche, nelle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei criteri dimensionali e distributivi che le riguardano, dei dati e parametri di progetto.

2) Inquadramento nello strumento urbanistico vigente con indicazione minuziosa degli eventuali elementi di variante dallo stesso. Tale elaborato può articolarsi nelle seguenti parti, aventi i contenuti orientativi di seguito descritti:

- a) inquadramento della proposta progettuale nello strumento urbanistico vigente;
- b) Indicazione dei parametri e destinazioni urbanistiche previsti dalla sottozona di riferimento o dalla "Scheda norma" se trattasi di P.U.E.;
- c) tabella comparativa (P.R.G./proposta progettuale) degli indici, volumetria o superficie utile lorda ammissibile, destinazioni d'uso, altezze e distanze.

3) Elenchi catastali delle proprietà interessate, con annesso estratto autentico di mappa non antecedente sei mesi dalla data di presentazione;

4) Documentazione comprovante la titolarità delle aree interessate o dichiarazione di ciascun proprietario o avente titolo di disponibilità ad aderire alla proposta progettuale;

5) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante che le aree interessate non sono state già asservite o, comunque, utilizzate ai fini del computo di precedenti concessioni o licenze edilizie. In caso, invece, di asservimento è necessario indicare gli estremi dei permessi di costruire o altri titoli abilitativi;

6) Schema di convenzione concernente gli obblighi di cui all'art. 23 delle N.T.A.; in tale schema dovranno essere previste le garanzie finanziarie per la realizzazione del programma, mediante polizze fidejussorie, nonché

un'articolazione temporale degli interventi pubblici posti a carico del privato, che garantisca la previa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria rispetto alla costruzione degli interventi privati, con previsione di sanzioni in caso di inosservanza.

7) Relazione geologica-geotecnica. Tale elaborato può articolarsi nelle seguenti parti ed avere i contenuti orientativi di seguito descritti:

- a) Inquadramento geologico geomorfologico e idrogeologico generale;
- b) Descrizione geologica, geomorfologica e idrogeologica di un intorno significativo caratteristico del sito di intervento;
- c) Descrizione dei fattori geologici, geomorfologici e idrogeologici che interagiscono con la struttura o il progetto da realizzare, con particolare riguardo alle modifiche che l'opera apporta al sistema geologico-geomorfologico-idrogeologico e ambientale locale, in maniera definitiva e in maniera temporanea durante la posa in opera;

8) Documentazione fotografica della zona con planimetria indicante i diversi punti di vista.

9) Stralcio del Piano Regolatore Generale vigente. Deve essere esteso anche alle zone adiacenti e deve contenere il perimetro dell'ambito di intervento;

10) Planimetria dello stato di fatto. Deve essere redatta su scala opportuna e deve contenere l'esatta delimitazione dell'ambito di intervento, le quote altimetriche del terreno, degli edifici e degli impianti esistenti e la loro consistenza edilizia, la viabilità esistente con la indicazione delle reti tecnologiche e delle relative servitù;

11) Rilievo di eventuali edifici da recuperare volumetricamente con indicazione degli atti autorizzativi e documentazione fotografica attestante lo stato di conservazione degli immobili;

12) Planimetria di progetto redatta su base catastale su scala opportuna e deve contenere:

- b) la individuazione delle aree destinate alla normale edificazione con la indicazione delle densità edilizie, degli allineamenti, delle altezze massime e del numero dei piani, dei distacchi fra gli edifici e delle sistemazioni delle aree libere e di quelle inedificabili;

- c) la individuazione delle aree riservate alla viabilità, ai parcheggi e al verde pubblico, ad edifici ed impianti pubblici con la precisa delimitazione e sistemazione di ciascuna di esse;
- d) la individuazione di massima delle reti infrastrutturali necessarie all'insediamento, dei relativi allacciamenti e di eventuali manufatti di interesse generale;
- e) indicazione tipologica degli edifici da realizzare con piante e sezioni indicative in scala 1:200;
- f) profilo del terreno ante e post operam.

13) Assonometria generale di progetto con tutte le indicazioni necessarie per consentire una facile comprensione dell'assetto urbanistico proposto e delle eventuali connessioni con le zone contigue. (scala 1:500); tale assonometria dovrà essere accompagnata da appositi rendering e fotomontaggi;

14) Norme Tecniche per l'attuazione del programma

15) Cronoprogramma delle fasi di intervento

3. CLAUSOLE FINALI

3.1 Sia in caso di iniziativa comunale che nell'ipotesi di iniziativa privata, all'atto della stipula della convenzione il soggetto proponente deve corrispondere un onere di istruttoria pari allo 0,50 % del costo complessivo del programma al netto degli oneri concessori, secondo i criteri stabiliti dalla Giunta Comunale.

3.2 I presenti criteri si applicano ai procedimenti in corso, limitatamente alle fasi ancora da svolgere.

3.3 Restano ferme le norme regolamentari in materia di procedimento amministrativo, sia nel caso di iniziativa pubblica che in quello di iniziativa privata.

3.4 Il Comitato di vigilanza di cui all'art. 34, 7° comma, del Decreto legislativo 267/2000 vigila sull'esecuzione dell'accordo e dispone gli eventuali interventi sostitutivi.

3.5 Per le eventuali modifiche dell'accordo di programma resta fermo il regime delle competenze fissate sia dal D. Lgs. 267/2000, sia dall'art. 8 bis della legge urbanistica regionale n. 18/1983.

CAP. IV

I PARAMETRI QUALITATIVI

1. LA QUALITA' DEL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

La sintesi della valutazione economico/finanziaria viene, come detto, rimandata alle tabelle predisposte dai competenti uffici comunali, meglio precisate nei contenuti e nelle indicazioni nel corso del presente paragrafo. Sostanzialmente il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione del programma considerando:

- l'entità del finanziamento, mediante risorse private, di interessi pubblici valutati su base parametrica (convenienza per il soggetto pubblico);
- valore degli immobili al netto dei costi di realizzazione valutati su base parametrica (convenienza per il soggetto privato);
- il valore degli immobili o porzioni di immobili oggetto di cessione o concessione a favore del soggetto privato valutati a prezzo di mercato (convenienza per il soggetto privato).

Tale comparazione sarà espressa come detto, dalla rappresentazione del programma in termini economici sintetici.

Sulla base dei precedenti criteri ed esplicitando i costi e valori parametrici e gli indicatori utilizzati, nonché sulla base dei risultati e degli effetti prodotti dalla nuova configurazione urbana proposta, nella relazione si provvederà alla misurazione ed al raffronto degli utili che ciascun soggetto rispettivamente consegue con la realizzazione dell'intervento.

Ciò sarà riassunto in apposita tabella nella quale confluiranno e saranno analizzati tutti i dati e le informazioni quantitative dell'intervento, nei termini indicati di seguito.

1.1 INDIVIDUAZIONE E QUANTIFICAZIONE DEI COSTI DEGLI INTERVENTI E DEL PROGRAMMA

1.1.1 I COSTI UNITARI PARAMETRICI

Almeno per le principali categorie di opere comprese negli interventi pubblici e privati, che possono costituire oggetto di proposte,

l'Amministrazione comunale, al fine di consentire la comparazione economica delle diverse proposte, individua nei termini di seguito indicati i costi parametrici unitari e, ovviamente, l'indicazione delle unità di misura di riferimento.

Per quanto concerne l'edilizia residenziale, i costi parametrici unitari possono essere desunti sulla base dei criteri individuati dal DM 5 agosto 1994 "Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata", precisati e sviluppati nelle deliberazioni di Giunta regionale n. 5327 del 06.11.1995 e n. 192 del 10.02.1999, e per le opere di urbanizzazione, sulla base del prezziario regionale, ridotto del 15%.

Per quanto concerne l'edilizia non residenziale destinata ad attività economiche, si può fare riferimento ai costi parametrici delle principali tipologie edilizie desunte da elaborazioni di organizzazioni professionali, opportunamente adattate dall'amministrazione al fine di tenere conto delle peculiarità del mercato locale.

Per le altre categorie di opere non individuate dal comune, è compito del soggetto proponente fornire una stima della formazione del costo, corredata da elementi che ne attestino la congruità.

I costi parametrici individuati dall'amministrazione comunale e i costi individuati dai soggetti proponenti sono espressi sulla base di valori riferiti all'attualità.

Per quanto concerne l'edilizia residenziale pubblica non è, comunque, possibile individuare costi superiori ai limiti massimi stabiliti dal CER e dalla regione, ai sensi dell'art. 7 del citato DM 5 agosto 1994.

Nella tabella seguente (tab. 1) viene indicato lo schema per la determinazione di tali costi parametrici. La tabella individua:

- per l'edilizia residenziale di recupero o di nuova costruzione, il costo parametrico unitario di realizzazione tecnica (colonna a), desunto sulla base dei massimali del citato DM 5 agosto 1994 e delle delibere della Giunta regionale n. 5327 del 06.11.1995 e n. 192 del 10.02.1999, le spese tecniche e generali (colonna b), commisurate in percentuale del costo di realizzazione tecnica, mentre, il costo dell'area o degli immobili (colonna c) - da indicare a cura del proponente -, riferiti al valore di mercato degli stessi secondo le utilizzazioni consentite prima della eventuale

variante agli strumenti urbanistici, sulla base di valori individuati dalla Giunta comunale con delibera n.806 del 28.12.2001 ai fini Ici, oggetto della proposta, e gli oneri concessori e le urbanizzazioni (colonna d), valutati al netto delle opere realizzate a scomputo, riferiti alle tabelle comunali;

- per le altre tipologie di edilizia non residenziale destinata ad attività economiche, si applica il metodo precedente: sommando il costo parametrico di realizzazione tecnica, le spese tecniche e generali (individuate dal comune) al costo dell'area o degli immobili e agli oneri concessori e di urbanizzazione (individuati dal proponente) si ottiene il costo parametrico finale da utilizzare ai fini della quantificazione del costo di tali interventi.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione, almeno per quelle più rilevanti e per quelle di maggior interesse viene adottato come parametro il prezzario regionale ridotto del 15%.

1.1.2 I COSTI DEGLI INTERVENTI E DEL PROGRAMMA

Utilizzando i costi parametrici unitari, individuati dall'amministrazione comunale per le opere maggiormente rappresentative, e le proprie determinazioni di costo parametriche, opportunamente documentate, per le altre opere, viene determinato il costo degli interventi, rappresentandolo, anche sinteticamente, per mezzo delle seguenti tabelle (tab. 2, 3, 4 e 5) che indicano gli schemi che il soggetto proponente deve utilizzare al fine della quantificazione degli interventi proposti.

1.1.3 I COSTI DEGLI INTERVENTI PRIVATI (tab. 2a e 2b)

La tabella 2a quantifica i costi degli interventi privati di edilizia residenziale libera, convenzionata e agevolata, di edilizia non residenziale destinata ad attività economiche. Le categorie di opere riportate negli schemi hanno carattere indicativo ed è cura del soggetto proponente integrare tali schemi al fine di introdurre le

eventuali tipologie non contemplate, attenendosi, comunque, alla logica e ai criteri di calcolo previsti dagli stessi schemi.

In corrispondenza a ciascuna tipologia di opera indicata nello schema si deve:

- barrare la casella **V** se l'intervento è in variante;
- riportare le unità fisiche secondo la definizione metrica adottata, e i costi unitari, sulla base delle indicazioni adottate dal comune;
- calcolare il costo (nella colonna g della tabella 2a) di ciascuna tipologia di opere private e, per somma, il costo totale degli interventi privati. Il costo totale degli interventi privati, così formulato, risulta al netto del costo degli interventi pubblici realizzati dal proponente privato a scomputo degli oneri di urbanizzazione, *ch*, nella formazione dei costi unitari parametrici, sono stati volutamente omessi. In tal modo, infatti, è possibile evitare duplicazioni quando si calcola il costo del programma, sommando il costo degli interventi privati e il costo degli interventi pubblici: fra questi ultimi, infatti, sono compresi anche i costi delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo dei relativi oneri.

Nella tabella 2b, dopo aver riportato i costi individuati nella tabella g della tabella 2a, sono da indicare i costi delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo dei relativi oneri. La somma dei due elementi consente di calcolare il costo complessivo degli interventi privati al lordo delle opere realizzate a scomputo (colonna i della tabella 2b).

1.1.4 I COSTI DEGLI INTERVENTI PUBBLICI (TAB. 3) E LA LORO COPERTURA FINANZIARIA (tab. 4)

Nella tabella 3 sono riportate alcune tipologie esemplificative degli interventi pubblici. In relazione alle tipologie d'intervento

oggetto della proposta e ai costi unitari parametrici individuati dal comune (prezzario regionale ridotto del 15%) o, in assenza, indicati dai proponenti, la tabella è compilata dai soggetti proponenti al fine di quantificare il costo degli interventi pubblici, oggetto della proposta medesima (colonna g della tabella 3).

Fra le tipologie di interventi pubblici, previsti nella tabella, appare anche il conferimento di aree e/o immobili ceduti dal privato all'amministrazione comunale: il costo di dette aree o immobili, cedute dai privati, è da calcolare secondo i valori di esproprio per la destinazione cui sono attualmente vincolate, desumibili dalla delibera di Giunta comunale n. 806 del 28.12.2001 e successive modifiche ed integrazioni, relativa ai valori rilevati ai fini Ici, a cui saranno applicati i criteri dettati dal decreto legislativo 327/01 (T.U. leggi espropriazioni).

Le opere pubbliche da affidare in gestione al soggetto proponente non sono comprese in questo prospetto.

Nella tabella 4, dopo aver riportato i dati della colonna g) della tabella 3) i soggetti proponenti indicano la copertura finanziaria ripartendo il costo degli interventi pubblici da realizzare secondo le fonti di finanziamento dagli stessi assicurate, eventualmente evidenziandone quote che, non trovano copertura finanziaria nelle disponibilità dei proponenti medesimi, se ne propone l'assunzione degli oneri relativi a carico del comune. Qualora il soggetto proponente sia un privato lo stesso deve indicare la propria disponibilità a finanziare gli interventi pubblici dallo stesso individuati, evidenziando:

- nella colonna a della tabella 4, il costo delle singole tipologie di urbanizzazione e degli altri interventi pubblici proposti;
- nella colonna b della tabella 4, la quota parte del costo delle opere di urbanizzazione che egli intende finanziare, realizzandole direttamente a scapito degli oneri di urbanizzazione (non vanno indicati in questa colonna gli

importi corrisposti al comune come oneri di urbanizzazione ai sensi del DPR 380/01 in quanto la disponibilità di tali somme è in capo all'amministrazione e non al soggetto proponente);

- nella colonna c della tabella 4, la quota parte del costo aggiuntivo a quello previsto dal DPR 380/01, delle opere di urbanizzazione, che il proponente privato intende finanziare, realizzandole direttamente a proprie spese o corrispondendo il relativo importo al comune;
- nella colonna d della tabella 4, la quota parte del costo delle opere pubbliche, diverse da quelle di urbanizzazione, che il proponente privato intende finanziare;
- nelle colonne e ed f della tabella 4, le quote parti degli interventi pubblici da finanziare a carico di eventuali soggetti pubblici che partecipano al programma, rispettivamente con risorse proprie, provenienti da autofinanziamento ovvero con finanziamenti. In assenza di soggetti pubblici che partecipano al programma,, il soggetto proponente può utilizzare queste due colonne per proporre all'amministrazione comunale, che figura in tal caso come soggetto pubblico, le possibili modalità di copertura degli interventi che non hanno trovato finanziamento adeguato con le risorse del proponente privato medesimo.

Il totale delle colonne b, c, d, e ed f, che, come si è visto, individuano la copertura finanziaria deve coincidere con il costo degli interventi pubblici (colonna a).

1.1.5 IL COSTO DELLE OPERE PUBBLICHE IN GESTIONE A SOGGETTI PRIVATI

Il costo delle opere pubbliche delle quali il privato si propone come gestore, non è preso in considerazione nella tabella 4, in quanto i molteplici parametri che concorrono nella valutazione di tali tipi di opere ne

richiedono una trattazione separata, che, in forma schematica potrebbe ricalcare i contenuti proposti nella tabella 5.

In questa tabella si tiene conto, tra l'altro, della convenienza economica che il proponente privato derivate dall'affidamento in gestione a privati di beni di proprietà pubblica, già realizzati o da realizzare.

Dopo aver descritto l'opera ed il servizio da gestire, le modalità di affidamento in gestione nonché una illustrazione dei criteri di gestione medesimi, il proponente privato fornisce i seguenti elementi:

- qualora l'opera sia da realizzare o da adattare all'uso, i relativi costi (riquadro c della tabella 5), indicando la quota finanziata dalle proprie risorse (riquadro a della tabella 5) e la quota rimanente a carico del soggetto pubblico (riquadro b della tabella 5).
- nella seconda parte della tabella 5, intitolata "valutazione economica dell'investimento", per ciascun anno a partire dalla presumibile stipula della convenzione e in relazione ai tempi di costruzione delle opere da affidare in gestione, alla loro entrata in esercizio e alla durata della concessione, si determinano i costi di investimento (costo delle opere e di eventuali altri investimenti, necessari per la funzionalità delle opere, costo di eventuali rinnovi e sostituzioni) e di gestione sostenuti dal privato e i ricavi, opportunamente rivalutati per tenere conto della dinamica inflativa, in modo da poter calcolare i flussi economici di ciascun anno. Dopo avere moltiplicato i flussi economici (a) di ciascun anno per il rispettivo coefficiente di attualizzazione (b), si riporterà il valore così calcolato nella casella corrispondente dei flussi economici attualizzati. La somma dei flussi economici attualizzati va esposta nel riquadro evidenziato dalla lettera d);
- qualora l'opera in gestione avesse una durata maggiore di quella prevista dalla tabella, il coefficiente di attualizzazione, da utilizzare per gli anni successivi, deve essere calcolato sulla base del tasso di interesse indicato dal Comune (nella tabella 5 il coefficiente di attualizzazione utilizzato fa riferimento al tasso di interesse del 12 % annuo).

1.1.6 IL COSTO COMPLESSIVO DEL PROGRAMMA

L'importo complessivo del programma si ottiene quando il totale della colonna G della tabella 2 (costo degli interventi privati al netto delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo), il totale della colonna a della TABELLA 4 (costo degli interventi pubblici) e l'importo c della tabella 5 (costo delle opere da affidare in gestione), aumentate dell'incidenza degli oneri finanziari, determinati fortettariamente.

1.1.7 INDIVIDUAZIONE DEI RICAVI CONSEGUIBILI DAL SOGGETTO PRIVATO

Al fine della individuazione dei ricavi conseguibili dal soggetto privato in seguito alla realizzazione del programma sono stimate le quotazioni di mercato degli immobili privati realizzati o delle tariffe proposte e applicabili nel caso di opere pubbliche affidate in gestione, secondo la tabella allegata sub al presente atto, redatta tenendo conto dei dati raccolti presso l'Agenzia delle Entrate e presso le agenzie immobiliari operanti in loco, organizzati sulla base delle microzone catastali.

Per quanto concerne le opere pubbliche affidate in gestione, il soggetto proponente può fare riferimento, ai fini delle analisi di mercato e della determinazione delle tariffe, anche ai criteri formulati dalla Circolare della Cassa Depositi e Prestiti n. 1192 del maggio 1993 "Redazione e controllo dei piani economico finanziari di cui all'art.46 del D.M. n.504/1992".

1.2 INDIVIDUAZIONE DELLA CONVENIENZA ECONOMICA PER IL SOGGETTO PRIVATO E PER IL SOGGETTO PUBBLICO

L'Amministrazione Comunale, qualora intenda ricorrere a procedure concorrenziali, deve preventivamente indicare i criteri sulla base dei quali sono evidenziate le convenienze economiche dei soggetti privati. Il criterio più semplice è rappresentato dal raffronto istantaneo dei costi e dei ricavi che, però, risulta anche il più impreciso in quanto non tiene conto della

variabile temporale connessa al piano di realizzazione degli interventi e al piano dei ricavi.

Occorre, a tal proposito, tener presente che la variabile tempo influisce presumibilmente sui costi di realizzazione degli interventi e sui rientri, cosicché, al fine di una più esatta quantificazione degli impegni di spesa, per l'attuazione del programma, è preferibile un'analisi temporale dei costi e dei ricavi. Ciò porta a considerare quale elemento di costo anche gli oneri finanziari che sono stati riportati in apposita colonna della tabella 4.

1.2.1 LA CONVENIENZA ECONOMICA DEL SOGGETTO PRIVATO (TABELLA 5 E TABELLA 6)

La tabella 6 rappresenta la schematizzazione della convenienza economica del soggetto privato per interventi di edilizia residenziale e non residenziale destinabili all'utilizzo in proprio, alla vendita e all'affitto.

Per ciascuna tipologia di opere costituenti interventi privati, e già presi in esame nella tabella 2, con la sola esclusione dei fabbricati condominiali, dopo aver barrato, come già in tabella 2, la casella V per gli interventi in variante, viene indicato il valore di mercato delle opere realizzate sulla base dei prezzi riferiti all'attualità.

Nella colonna a) della tabella 6 deve essere indicato il valore di mercato di ciascuna opera per la relativa unità di misura; nella colonna b) il valore di mercato complessivo dell'opera; nella colonna c) il costo già individuato nella colonna i) della tabella 2b); nella colonna d) si misura la convenienza economica di ciascun opera, moltiplicando l'utile lordo (determinato dalla differenza fra il dato di colonna b), valore di mercato, e il dato di colonna c), costo complessivo) per il fattore $(1-T)$ ove T è l'aliquota di imposizione fiscale, fissata nella misura del 40 % (costituita dal 37,25% - aliquota IRPEG prevista dalla vigente normativa -, e dell'incidenza forfetaria di altri oneri fiscali).

Dalla tabella 5 è possibile, invece, individuare la convenienza economica per il soggetto privato derivante da immobili pubblici concessi in gestione: tale valore coincide con la somma dei flussi economici attualizzati, esposta al riquadro d) della tabella 5, da prendersi in considerazione, a tal fine, solo se positiva.

Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto di cessione a favore del soggetto privato, poiché non è prevedibile che il soggetto pubblico effettui alienazioni a condizioni di favore rispetto a quelle di mercato, la convenienza economica del privato deve essere valutata in relazione a immobili ceduti dal soggetto pubblico che subiscono una rivalutazione a seguito di variante e, quindi, rappresenta "un sottovalore" compreso nel calcolo della "convenienza economica in variante" già esaminato.

Esistono, quindi, due aspetti della convenienza economica del soggetto privato:

1) le convenienze conseguite attraverso gli interventi privati, indipendentemente dalla presenza di eventuali varianti agli strumenti urbanistici, e dal conferimento da parte del soggetto pubblico di diritti reali (quale può essere inteso l'affidamento in gestione di un bene pubblico) che è misurabile sommando il totale della colonna d) della tabella 6 (convenienza economica degli interventi privati) e l'importo d), se positivo, della tabella 5 (somma dei flussi economici attualizzati), che rappresenta la convenienza economica del privato per opere pubbliche in gestione;

2) le convenienze conseguite mediante la realizzazione di interventi privati eseguiti in variante agli strumenti urbanistici e dal conferimento di diritti reali da parte del soggetto pubblico, quali tipologie previste dall'art.9, comma 1, lett. b) e c), del D.M. 21/12/1994, che vengono calcolati con distinta tabella.

1.2.2 LA CONVENIENZA PER IL SOGGETTO PUBBLICO

La convenienza per il soggetto pubblico che è rappresentato dall'entità del finanziamento mediante risorse private, di interventi pubblici valutati su base parametrica, è misurabile con due indicatori:

1) entità del finanziamento privato di interventi pubblici e di opere in gestione: si ottiene sommando gli importi dei totali delle colonne b, c, d, della tabella 4, che rappresentano il finanziamento privato delle opere di urbanizzazione e di altre opere pubbliche, al netto di quelle da assumere in gestione, e l'importo a) della tabella 5, che rappresenta il finanziamento

privato di opere pubbliche di cui il privato richiede l'affidamento in gestione.

Questo indicatore può essere ragguagliato alla convenienza economica del oggetto privato di cui al precedente punto c.1, comma 1).

2) entità del finanziamento privato di interventi pubblici aggiuntivo agli oneri di urbanizzazione di cui al D.P.R.380/01 e di opere in gestione: questo indicatore rappresenta il corrispettivo, da parte del soggetto privato, della convenienza economica che egli consegue dagli interventi in variante o dall'acquisizione di diritti reali concessigli dal soggetto pubblico e si calcola sommando gli importi delle colonne c, d, della tabella 4 e l'importo a) della tabella 5.

Questo indicatore può essere ragguagliato alla convenienza economica del soggetto privato di cui al precedente punto c.1, comma 2).

1.2.3 LA MISURAZIONE DELLA CONVENIENZA ECONOMICA PER IL SOGGETTO PRIVATO ATTRAVERSO IL PIANO DI FATTIBILITA' ECONOMICA E FINANZIARIA

Come si è detto in precedenza, il metodo di rappresentazione della convenienza economica sintetico, ottenuto comparando "istantaneamente" costi e ricavi, presenta il pregio di essere facilmente applicabile ma, di contro, non misura l'effettivo vantaggio delle operazioni, che può essere più propriamente valutato attraverso la redazione di prospetti di conto economico, redatto in forma scalare, e di piano finanziario, ove, in relazione ai tempi di realizzazione delle opere, al piano di vendite o di gestione delle stesse, alle ipotesi inflative previste, sono calcolati il "risultato netto" e il "valore attuale netto economico" (da conto economico revisionale) ed i "flussi di cassa" e il "valore attuale netto finanziario" (da piano finanziario). Per tale ragione è stata inserita apposita previsione nella tabella 2b avente lo scopo di introdurre, seppure in maniera forfetaria, l'elemento dell'incidenza degli oneri finanziari.

L'Amministrazione Comunale, con apposito atto, provvederà annualmente alla determinazione dei costi parametrici, sia delle opere pubbliche che di quelle private, oltre che all'individuazione, previa apposita indagine di mercato, dei valori immobiliari dei beni che costituiranno i

ricavi dei proponenti. Tali valutazioni riferite all'utile privato dovranno tener conto dell'appetibilità urbana in relazione al grado di attrazione imputabile al programma valutato. Per le categorie di opere non individuate dal Comune è compito del soggetto proponente fornire una stima della formazione del costo corredata da elementi che ne attestino la congruità, che l'ufficio tecnico comunale potrà valutare ed eventualmente modificare. Il costo parametrico delle opere da realizzare, nel dettaglio, sarà composto dal costo di realizzazione tecnica, dalle spese tecniche e generali e dal costo dell'area o degli immobili acquisiti.

Il vantaggio pubblico, come detto, sarà costituito dall'insieme delle opere pubbliche realizzate ed anche dal valore delle aree cedute in eccedenza agli standard minimi da garantire in applicazione del D.M. 1444/68 e del P.R.G. qualora più restrittivo. Il valore degli immobili ceduti dal privato all'Amministrazione Comunale sarà calcolato secondo i valori di esproprio per la destinazione urbanistica attribuitagli dal P.R.G. precedentemente alla richiesta di approvazione del programma complesso.

Nella valutazione delle convenienze l'amministrazione Comunale può tener conto anche di altri parametri di ordine non economico che possono riguardare:

- i tempi, notevolmente contenuti, per la di realizzazione degli interventi pubblici, ritenuti strategici ed espressamente richiesti dall'Amministrazione Comunale, realizzati a carico del proponente privato e realizzati entro un termine eccessivamente breve;

- il grado di conformità con gli strumenti urbanistici e con le strategie urbanistiche perseguite dal Comune;

- il recupero di aree degradate ad alto rischio sociale o ambientale in cui i costi di recupero siano particolarmente onerosi, il grado di rischio dell'investimento elevato e l'appetibilità delle aree assai scarso.

Tali valutazioni potranno dar luogo, a titolo di precedenza nella fase istruttoria e ad eventuali incentivi che l'Amministrazione determina sulla base di oggettive valutazioni.

Eventuali varianti agli strumenti urbanistici che non incidano sugli indici di utilizzazione o sulle destinazioni d'uso dei suoli, ma unicamente su elementi quali altezze massime o distanze, potranno essere valutate forfettariamente dall'Amministrazione Comunale, qualora mancassero dei

riferimenti economico-finanziari che non permettano una determinazione delle convenienze mediante l'applicazione delle citate tabelle sintetiche.

2. QUALITA' PROGETTUALE

La proposta progettuale del programma complesso deve avere caratteri di qualità al fine provvedere ad una riqualificazione oltre che funzionale anche architettonica ed ambientale dell'ambito d'intervento. Pertanto le fasi di analisi e progettazione dovranno tener conto quantomeno dei seguenti punti:

1. La sintesi progettuale dell'intervento dovrà necessariamente rapportarsi allo stato di fatto esistente, valorizzando e tutelando gli elementi naturali e paesaggistici, oltre che limitando il consumo del suolo. La relazione tecnica e le tavole di analisi dello stato di fatto evidenzieranno, onde garantire la dovuta integrazione dell'intervento proposto al contesto urbanistico esistente, i seguenti elementi:

- preesistenze naturalistiche, architettoniche, storiche, archeologiche;
- percorsi e tracciati antichi;
- fossi e canali di rilievo;
- rete veicolare, ciclabile e pedonale esistenti;
- affacci o punti di vista paesaggistici.

2. Successivamente in fase di redazione progettuale si dovrà indirizzare la composizione architettonica nel rispetto dei caratteri morfologici dell'ambito d'intervento evitando sistemazioni del suolo che determinino il ricorso ad opere d'arte di rilievo, adottando opportuni sistemi di consolidamento delle scarpate. Sarà da ricercare l'integrazione tra l'edificato e lo spazio pubblico circostante mantenendo la massima permeabilità dei suoli nelle pavimentazioni delle aree ad esclusivo uso a parcheggio, comprese le zone di manovra, nelle pavimentazioni dei percorsi pedonali, nelle strade private condominiali.

3. Gli spazi a parcheggio dovranno comunque garantire il soddisfacimento di almeno un posto macchina ad unità abitativa, salvo quanto previsto per le superfici commerciali dalla legislazione vigente.

4. Le reti stradali garantiranno l'integrazione della proposta progettuale al piano urbano del traffico garantendo ai percorsi ciclo-pedonali sicurezza ed indipendenza dagli assi viari veicolari.

5. Il progetto del verde, effettuato da esperti in materia, indicherà la dislocazione e il tipo di alberature, valutandone il ruolo architettonico come complemento e integrazione dell'edificato. Le alberature dovranno assicurare idonea ombreggiatura ai percorsi ed alle aree di sosta. Le stesse, in misura non inferiore ad una pianta per ogni 250 mc costruiti fuori terrà e comunque con un minimo di 40 piante per ogni 10.000 mq di superficie territoriale, dovranno avere un'altezza non inferiore a 2,50 mt all'atto della messa a dimora. Il proponente dovrà, quindi, garantire la manutenzione delle aree verdi pubbliche almeno per un periodo di quattro anni.

6. Al fine di incentivare la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani il proponente dovrà indicare nelle planimetrie progettuali apposite isole ecologiche per l'ubicazione dei cassonetti.

7. Il progetto delle opere private dovrà, il più possibile, introdurre tecnologie innovative nel campo del risparmio energetico ed ambientale per migliorare le qualità igieniche, tecniche, illuminotecniche ed acustiche del manufatto. In particolare si dovrà:

- migliorare l'esposizione solare dei fabbricati, considerando l'asse elioteramico di riferimento, per massimizzare la captazione energetica, favorire l'illuminazione dei locali residenziali al fine di ridurre il consumo di energia elettrica e favorire il riscaldamento indotto degli edifici;
- utilizzare coperture tecnologiche a captazione energetica, finalizzata alla conservazione e solarizzazione, per alloggiare collettori solari e pannelli fotovoltaici;
- incrementare lo spessore delle murature esterne utilizzando sistemi di isolamento termico che riducano il ricorso a sistemi di riscaldamento integrativi che comportino utilizzo di combustibili derivanti da fonte energetiche non rinnovabili;
- assicurare l'isolamento della costruzione dal terreno e l'allontanamento della falda;
- utilizzare materiali naturali ed ecologici.

Comunque, l'Amministrazione Comunale potrà concordare con il proponente l'uso di materiali, la zonizzazione e la tipologia edilizia che riterrà più opportuna per la qualificazione dell'intervento.