



Città di Pescara

Medaglia d'oro al Merito Civile

Regolamento per l'attuazione dei Programmi Complessi

Approvato con delibera di C.C. n. n. 155 del 20.10.2017

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI CONSIGLIO COMUNALE
N° 155..... DEL 20/10/17

Allegato A

LA RIQUALIFICAZIONE URBANA MEDIANTE PROGRAMMI COMPLESSI

I N D I C E

CAPITOLO I - I PROGRAMMI COMPLESSI

Art.1	OGGETTO E FINALITA'
Art.2	GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA
Art.3	LA PROCEDURA
Art.3.1	la proposta di riqualificazione
Art.3.2	l'avviso pubblico
Art.3.3	le adesioni al programma di riqualificazione
Art.3.4	adozione ed approvazione del programma complesso

CAPITOLO II - LA VALUTAZIONE ECONOMICA

Art. 4	IL METODO DI STIMA DEL PROFITTO D'IMPRESA
Art.4.1	Il metodo di stima
Art.4.2	Superficie Utile Lorda (SUL)
Art.4.3	Cambi d'uso

CAPITOLO III - LA CONVENIENZA PUBBLICA

Art.5	IL COMPUTO DELLA CONVENIENZA PUBBLICA
--------------	--

CAPITOLO I

I PROGRAMMI COMPLESSI

Art.1 – Oggetto e finalità

1. Il presente atto definisce i criteri e le procedure per la riqualificazione del territorio urbano mediante l'attuazione di programmi complessi.
2. Si definiscono programmi complessi: i Programmi Integrati d'Intervento (PIInt), previsti e disciplinati dall'art.16 della Legge 17 febbraio 1992, n.179 e dall'art. 30-bis della legge regionale 1983, n.18 e i Programmi di Recupero Urbano (PRU) di cui all'art.11 della Legge 11 dicembre 1993, n.493 ed all'art.30-ter della legge regionale 12 aprile 1983, n.18 e s.m.i.
3. Con i *programmi complessi* si attuano progetti di riqualificazione urbana, edilizia e ambientale di rilevante valenza strategica, mediante un'azione coordinata e controllata di interventi pubblici e privati che, congiuntamente, assumono la capacità di incidere in modo sostanziale sulla riorganizzazione di porzioni del territorio comunale, grazie al concorso di risorse finanziarie pubblico-private.
4. I progetti di riqualificazione urbana consentono di:
 - dare impulso ai tempi e alle procedure di attuazione del Piano Regolatore Generale in ambiti degradati, che necessitano di urgenti interventi di riconversione urbana;
 - guidare le fasi progettuali in modo integrato, in funzione delle risorse disponibili, nel rispetto delle esigenze di unitarietà e di realizzazione dei singoli interventi;
 - utilizzare la leva urbanistico-immobiliare per il finanziamento di infrastrutture pubbliche necessarie alla riqualificazione, anche valorizzando anche il patrimonio immobiliare pubblico, con particolare riferimento a quello comunale;
 - promuovere iniziative di ristrutturazione della città che mirano al miglioramento della qualità dello spazio urbano, segnatamente dello spazio pubblico.

Art.2 – Gli ambiti di rigenerazione urbana

1. Il Consiglio Comunale adotta, tenendo conto del Piano Triennale dei Lavori Pubblici, apposito atto deliberativo di indirizzo, contenente la "tavola degli ambiti di rigenerazione urbana", ossia un elaborato planimetrico della città che evidenzia ambiti in condizioni tali da ipotizzare una riqualificazione mediante i programmi complessi, aggiornandola con cadenza annuale.
2. Con la medesima deliberazione il Consiglio Comunale individua l'ordine di priorità dei suddetti ambiti (fatti salvi ulteriori aree d'intervento identificabili in relazione ad eventuali finanziamenti pubblici), che saranno oggetto di specifiche proposte di riqualificazione urbana, cui dare impulso secondo l'iter procedurale di cui agli articoli che seguono.
3. Per la formazione di tale atto viene preventivamente attivato un percorso partecipativo con i portatori d'interesse al fine di condividere e acquisire contributi migliorativi per la definizione degli ambiti di cui sopra.

Art.3 – La procedura

Art.3.1 – La proposta di riqualificazione

1. Entro 90 giorni dall'esecutività della deliberazione di cui all'art.2, e successivamente all'inizio di ciascuna annualità, il Settore Programmazione del Territorio - Servizio Urbanistica Negoziata elabora una proposta di riqualificazione urbana da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, contenente la previsione di attribuzione di diritti edificatori extra PRG in misura massima corrispondente al valore delle opere pubbliche da realizzare.
2. La proposta, corredata dagli elaborati di cui al successivo art.4, verificata sia in relazione agli effetti plano-volumetrici, sia in funzione della effettiva capacità di garantire gli spazi minimi per gli standard dovrà definire:
 - a. un'ipotesi progettuale preliminare degli interventi pubblici di iniziativa comunale, articolati per lotti funzionali minimi necessari per innescare basilari processi di riqualificazione, precisando il fabbisogno economico-finanziario per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere;
 - b. il valore dei diritti edificatori da assumere nel programma, espressi in Euro per metro quadrato (€/mq) di Superficie utile lorda, sia per le nuove costruzioni, sia per i cambi di destinazione d'uso.

Inoltre, all'interno dell'ambito d'intervento, la proposta dovrà identificare:

1. le aree di trasformazione urbana in cui sarà possibile sia localizzare diritti edificatori trasferiti da altre zone, sia prevedere premialità consistenti in diritti edificatori da utilizzare in loco, sia cambio di destinazione d'uso, previa cessione gratuita di aree destinate a standard ;
2. le aree di consolidamento urbano: zone in cui sarà possibile prevedere cambi di destinazione d'uso da utilizzare in loco;
3. le aree di pubblica utilità: zone destinate ad interventi pubblici;
4. un'ipotesi progettuale planovolumetrica.

Art.3.2– L'avviso pubblico

1. Sulla base dei contenuti tecnico-economici approvati dal Consiglio Comunale con la deliberazione di cui all'art. 3, ed in esecuzione di quest'ultima si procede alla pubblicazione di un avviso pubblico per l'individuazione di soggetti interessati ad aderire anche in forma associata, alla proposta di riqualificazione.
2. L'avviso sarà corredato dalla seguente documentazione:
 - a. planimetria dell'ambito di intervento con le previsioni di PRG;
 - b. planimetria catastale con identificazione delle aree destinate agli interventi pubblici;
 - c. relazione descrittiva;
 - d. indicazione dei vincoli esistenti;
 - e. ogni altro eventuale documento ritenuto necessario.

Art.3.3 – Le adesioni al Programma di Riqualificazione

1. Tutti i soggetti interessati potranno inoltrare all'Amministrazione Comunale una proposta di programma complesso.
2. La domanda di partecipazione dovrà contenere i seguenti elaborati:

- a. planimetria catastale dell'area interessata dalla proposta;
- b. rilievo dello stato di fatto (legittimato e fotografato) e di diritto secondo le previsioni di PRG;
- c. zonizzazione su planimetria catastale con indicazione delle aree pubbliche di cessione e delle aree private fondiari;
- d. planovolumetrico con prefigurazioni tridimensionali;
- e. Relazione tecnico-descrittiva della proposta, con specifica indicazione delle varianti urbanistiche e deroghe edilizie richieste, e del computo della convenienza pubblica;
- f. Documentazione attestante il pagamento dei diritti tecnici e di segreteria per piani attuativi

3. Dopo la ricezione delle proposte, gli uffici competenti provvedono all'istruttoria, previa verifica della completezza della documentazione tecnica a corredo richiedendone l'integrazione ove necessario, ai fini della prosecuzione dell'iter procedurale di cui al successivo articolo.

Art.3.4 – Adozione e approvazione del programma complesso

1. Sulla base della selezione delle proposte pervenute, gli uffici competenti predispongono,—previa verifica di assoggettabilità a V.A.S., il programma complesso, che verrà successivamente sottoposto all'esame del Consiglio Comunale per l'adozione ed approvazione a norma degli artt. 20 e 21 della Legge Regionale 12 aprile 1983, n.18 e s.m.i.

CAPITOLO II - LA VALUTAZIONE ECONOMICA

Art. 4 – il metodo di stima del profitto d'impresa

4.1 il metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato per il computo del profitto d'impresa si basa sulla definizione del Valore del Fabbricato (prezzo di vendita) come sommatoria delle seguenti componenti:

1. Costo di Produzione standard dei fabbricati
2. Profitto d'impresa
3. Costo del terreno.

Quindi, il profitto d'impresa netto è calcolato come differenza tra il prezzo di vendita di un fabbricato nuovo in ottime condizioni ed i costi da sostenere per realizzarlo (costo di realizzazione + valore dell'area).

Valore di Mercato degli edifici

Il valore di mercato dei fabbricati (prezzo di vendita) preso a riferimento è quello massimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), istituito presso l'Agenzia del Territorio, che sulla base degli atti di transazione immobiliare registrati presso la Conservatoria dei registri immobiliari, aggiorna semestralmente le quotazioni e le pubblica sul sito www.agenziaterritorio.it per ogni zona catastale.

L'unità di grandezza utilizzata dall'OMI è l'€/mq di *Superficie Commerciale (Sc)*, definita dallo stesso Osservatorio come somma tra la *Superficie Utile Lorda (SUL)* (comprensiva dei muri perimetrali esterni ed interni) e le superfici delle pertinenze esclusive (terrazzi, depositi, soffitte, garage, ecc.) opportunamente conguagliate.

Si è reso, quindi, necessario parametrizzare un coefficiente di raccordo tra le due unità di grandezza che, sulla base di analisi tipologiche effettuate, è stato determinato pari a 1,20.

Costo di Produzione standard dei fabbricati

Tale valore si definisce convenzionalmente come somma tra il costo di realizzazione tecnica e gli oneri complementari alla costruzione (sistemazione dell'area+allacci+oneri per smaltimento rifiuti + oneri per la progettazione + oneri di urbanizzazione + costo di costruzione). L'incidenza del costo di produzione sul prezzo di vendita può variare da un minimo del 35% ad un massimo dell'80%, a seconda non solo delle finiture o della tipologia d'intervento, ma anche dei costi di acquisizione dei terreni e del profitto d'impresa.

Valore dell'area

Il valore dell'area è desumibile attraverso il *criterio di trasformazione* moltiplicando il prezzo di vendita del fabbricato * l'incidenza del Valore dell'area * l'indice di utilizzazione territoriale * estensione dell'area. Nei casi in cui i terreni non esprimano una vera e propria utilità economica legata alla trasformazione e alla commercializzazione edilizia, ma piuttosto all'offerta e alla gestione privata di servizi e attrezzature, si può ricorrere ad un metodo di stima effettuato attraverso un *coefficiente di localizzazione* che mette in relazione il prezzo noto di compravendita di un'area con i valori delle aree edificabili identificati per microzone catastali secondo i valori di cui alla Deliberazione di CC. 117/99.

L'incidenza del costo dell'area sul valore del fabbricato, a seconda della edificabilità, localizzazione, potenzialità, infrastrutturazione, per prassi può variare da un minimo del 10% ad un massimo del 50%.

Profitto d'impresa

Il profitto d'impresa in un'operazione immobiliare può essere definito come sommatoria dell'utile netto e degli oneri fiscali (interessi sulle somme anticipate per l'intervento, costo delle fidejussioni, oneri fiscali a cui è soggetta l'impresa).

Il tasso di rendimento generalmente atteso da un investimento nell'industria immobiliare, si attesta intorno al 25% del valore complessivo del fabbricato da realizzare che, abbattuto del 40% (a titolo di oneri fiscali), corrisponde ad un utile netto pari al 15% del prezzo di vendita.

4.2 Incrementi di Superficie Utile Lorda (S.U.L.)

Il valore derivante dalla realizzazione di un mq aggiuntivo di S.U.L. viene equiparato al profitto netto d'impresa generalmente atteso, ossia stimato al 18% del prezzo di vendita massimo OMI (corrispondente al 15% del valore del fabbricato, ossia del prezzo di vendita massimo OMI, moltiplicato per il coefficiente di raccordo 1,2).

4.3 Cambi d'uso

Il valore derivante dal cambio d'uso per ogni mq di S.U.L., viene stimato come differenza tra il profitto netto della destinazione richiesta in deroga ed il profitto netto relativo alla destinazione prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e riferiti ai prezzi massimi OMI.

CAPITOLO III – LA CONVENIENZA PUBBLICA

Art.5.1 – Il computo della convenienza pubblica

La convenienza pubblica rappresenta il corrispettivo da parte del soggetto privato del

profitto netto d'impresa conseguito in conseguenza delle deroghe in variante (S.U.L. aggiuntiva e/o cambi d'uso) al P.R.G. .

Essa è ritenuta soddisfacente quando raggiunge la soglia minima del 50 % della convenienza privata, rapportata ai profitti netti delle singole deroghe richieste misurate per ciascun metro quadrato di superficie (aggiuntiva e/o in cambio d'uso).