



Unione di Comuni della Romagna forlivese - Unione montana

Sub-ambito Acquacheta Romagna - Toscana

Comuni di Dovadola, Modigliana, Portico e San Benedetto, Rocca San Casciano, Tredozio

PIANI OPERATIVI COMUNALI

Attuazione articolo 30 della L.R. n.20/2000 e s.m.i

CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA



Unione di Comuni della Romagna forlivese - Unione montana

Sub-ambito Acquacheta Romagna - Toscana

Comuni di Dovadola, Modigliana, Portico e San Benedetto, Rocca San Casciano, Tredozio

PIANI OPERATIVI COMUNALI

Attuazione articolo 30 della L.R. n.20/2000 e s.m.i

CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICA E FINANZIARIA

ADOZIONE

Delibera C.C. n. ____ del ____

APPROVAZIONE

Delibera C.C. n. ____ del ____

VERSIONE DEFINITIVA

Il Presidente

Il Segretario

Davide Drei

Anna Maria Galassi

Progettisti

Arch. Teresa Chiauzzi

Arch. Fausto Saragoni

D.ssa Chiara Boschi

Il Responsabile dell'Ufficio Associato

Urbanistica, Edilizia e Ambiente

Arch. Francesco Zucchini

DICEMBRE 2015

Come già espresso nella Relazione generale, al fine di verificare le condizioni di fattibilità degli interventi da inserire nei POC e di accertare la concreta disponibilità dei proprietari e operatori a tradurre tali obiettivi in scelte attuative da realizzare nell'arco temporale di cinque anni, i Comuni hanno organizzato una fase concertativa con i soggetti proponenti, anche allo scopo di definire una compensazione economica condivisa dalle parti, mediante l'applicazione di un "onere per la sostenibilità" degli interventi da fare confluire in un fondo costituito da un capitolo di bilancio dedicato alle opere e/o attrezzature utili alla collettività, commisurate ai carichi insediativi determinati dalla realizzazione delle previsioni dei POC.

Oltre alle opere di urbanizzazione sono previsti interventi diversificati che portano all'acquisizione al patrimonio pubblico di aree ed in particolare alla realizzazione di opere. Il calcolo dell'onere di sostenibilità, aggiuntivo rispetto a quelli definiti come minimi di legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) risponde a parametri già utilizzati in situazioni simili in tempi recenti ed in aree prossime. Detto onere è stato quantificato tenendo conto della valorizzazione economica delle aree conseguentemente all'inserimento nei POC attraverso l'assegnazione dei diritti edificatori; le quantificazioni analitiche degli oneri di sostenibilità sono riportate in calce al presente documento distintamente per ogni Comune.

Gli oneri aggiuntivi sono valutati complessivamente pari ad un importo di Euro:

- 0,00 per il Comune di Dovadola
- 22.500,00 per il Comune di Modigliana
- 0,00 per il Comune di Portico e San Benedetto
- 0,00 per il Comune di Rocca San Casciano
- 5.539,45 per il Comune di Tredozio

oltre al valore delle aree e delle opere che saranno acquisite in aggiunta agli standards, pari ad Euro:

- 27.250,00 per il Comune di Dovadola
- 0,00 per il Comune di Modigliana
- 0,00 per il Comune di Portico e San Benedetto
- 0,00 per il Comune di Rocca San Casciano
- 0,00 per il Comune di Tredozio

L'intento dell'Amministrazione comunale è di concentrare i proventi per la realizzazione degli interventi non manutentivi compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

Ciò andrà ad incrementare i servizi ed i benefici per la collettività.

L'agenda dei Poc, programma gli interventi fra il 2015 e il 2019. I Progetti attuativi potranno essere presentati dopo l'approvazione dei Poc e convenzionati entro i 5 anni di validità temporale dello strumento.

QUANTIFICAZIONI ANALITICHE DEGLI ONERI DI SOSTENIBILITÀ

COMUNE DI ROCCA SAN CASCIANO

Il P.O.C. può attribuire potenzialità edificatoria a nuovi ambiti di insediamento previsti dal P.S.C. per una quota non superiore, per il primo POC, ad un terzo della SUL totale prevista dallo stesso P.S.C., ed a "ricuciture funzionali al territorio consolidato" per un'altra quota non superiore, per il primo POC, al 20% di un terzo della SUL totale prevista dallo stesso P.S.C. Tale seconda quota, se assegnata, andrà detratta dalla stessa SUL totale con possibilità di detrazione anche dai soli ambiti non attivati nel POC ed, eventualmente, anche, proporzionalmente, dagli ambiti attivati parzialmente nel POC.

L'attribuzione delle predette potenzialità dovrà dar luogo ad una compensazione per la collettività in relazione al carico urbanistico che verrà attribuito alle proposte ammesse e che produrrà i suoi effetti su tutta la collettività stessa in termini di maggiori servizi ed altro. Tale compensazione assume la dicitura di "onere di sostenibilità" e deve essere, ovviamente, determinata sulla base di parametri oggettivi che, in altri Comuni, sono stati individuati nei valori di mercato immobiliare o nei valori ICI.

Per il Comune di Rocca San Casciano si ritiene opportuno e congruente prendere a riferimento i secondi in quanto quelli di mercato immobiliare si presentano in numero eccessivamente basso, per aree non comparabili a quelle per ambiti di nuova formazione di P.S.C. e, quindi, non sufficientemente significativi.

I valori ICI. per il 2011 vengono assunti dallo studio redatto dall'Ufficio di Piano della Comunità Montana Appennino Forlivese per Comuni analoghi a quello di Rocca San Casciano, quali Premilcuore e Santa Sofia.

E' stata, perciò, effettuata una simulazione assumendo:

- L'indice di utilizzazione territoriale di un nuovo ambito, medio, residenziale corrispondente ad un valore di 0,150 mq./mq.
- Un valore ICI di un nuovo ambito di trasformazione attuabile solo dopo l'inserimento nel POC, medio, residenziale di 2,52 €/mq. desunto dal predetto studio redatto dall'Ufficio di Piano della Comunità Montana Appennino Forlivese;
- Un valore ICI di un nuovo ambito attuabile direttamente mediante PUA in quanto inserito nel POC, medio, residenziale di 17,91 €/mq. desunto dal predetto studio redatto dall'Ufficio di Piano della Comunità Montana Appennino Forlivese per le frazioni minori, considerando che stiamo trattando di aree già agricole e, quindi, ai margini del territorio consolidato;

ed effettuando il seguente conteggio, in relazione alla necessità di trasformare il valore a mq. di area in valore a mq. di superficie utile lorda in quanto il P.O.C. attribuisce diritti in funzione di tale ultimo parametro:

- Per i nuovi ambiti residenziali:
 - si assume come campione medio l'ambito in località Santa Maria in Castello avente scheda di ambito di PSC n.12, con Superficie territoriale di mq.20.870 e indice di utilizzazione territoriale 0,150 mq./mq. che porta ad una superficie utile massima, come definita dal R.U.E., di mq.3.130,50;
 - prima dell'inserimento nel POC:
 - si applica il predetto valore di € 2,52/mq. all'area, considerato che il nuovo ambito residenziale di P.S.C. è vicino al capoluogo;
 - si computa il valore della superficie utile lorda del nuovo ambito residenziale moltiplicando il predetto valore del terreno di € 2,52/mq. per la superficie territoriale dell'ambito n.12, di mq.20.870,00, ottenendo un importo di € 52.592,40 che, diviso per la superficie utile lorda massima del nuovo ambito residenziale, di mq.3.130,50, porta ad un valore di € 16,80/mq.
 - dopo l'inserimento nel POC:
 - si applica il predetto valore ICI di un nuovo ambito attuabile direttamente mediante PUA in quanto inserito nel POC, medio, residenziale di 17,91 €/mq. all'area;
 - si computa il valore della superficie utile lorda del nuovo ambito residenziale moltiplicando il predetto valore del terreno di € 17,91/mq. per la superficie

territoriale dell'ambito n.12, di mq.20.870,00, ottenendo un importo di € 373.781,70 che, diviso per la superficie utile lorda massima del nuovo ambito residenziale, di mq.3.130,50, porta ad un valore di € 119,40/mq.

- maggior valore dopo l'inserimento nel POC:
 - si computa la differenza fra i suddetti valori a mq. di Sf (€/mq. 119,40 - €/mq. 16,80) ottenendo un valore a mq. di Sf = €/mq. 102,60

e si considera che la quota perequativa, di compensazione per la collettività, possa agire sul 15% dei suddetti importi di maggior valore, tenuto conto della percentuale dei costi e degli utili del promotore stimata nel 85%; il valore dell'onere di sostenibilità e perequativo diviene, pertanto, di €/mq. 15,39 che si arrotonda ad €/mq. 15,00.

- Per le "ricuciture" residenziali:
 - si considera che ad un indice di utilizzazione territoriale di valore 1,00 mq./mq. corrisponda un indice di utilizzazione fondiaria di 1,35 mq./mq. con un aumento, quindi, del 35% e che i costi per le opere di urbanizzazione, necessari nell'intervento in un nuovo ambito ma non normalmente in una ricucitura, consistano nel 30% del valore dell'area; si rileva, anche, che, mentre i nuovi ambiti sono puntualmente individuati nel P.S.C., le ricuciture beneficiano di un inserimento ex post;
 - si applicano, quindi, al predetto valore di € 15,00/mq. della superficie utile lorda le maggiorazioni del 35% e del 30% ottenendo un valore arrotondato della superficie utile lorda delle ricuciture di €/mq. 27,01 arrotondato ad €/mq. 27,00/mq..
- Per i nuovi ambiti e per le "ricuciture" commerciali, terziari e turistici:
 - si considera che la delibera di Consiglio Regionale n.1108 del 29 marzo 1999 "Normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione. Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione. (Proposta della Giunta regionale in data 21 dicembre 1998, n. 2555)" determina il costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali, al punto 3.1, stabilendo che per le nuove costruzioni od impianti il Comune, con l'atto di recepimento della normativa, determina il costo di costruzione al mq di Sc. con riferimento al costo dell'edilizia abitativa, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività compresi fra l'1,1 e lo 0,80 e, quindi, con valori mediamente analoghi a quello dell'edilizia residenziale;
 - si assumono, pertanto, per i nuovi ambiti e per le "ricuciture" commerciali, terziari e turistici, i valori calcolati per l'edilizia residenziale.
- Per i nuovi ambiti e per le "ricuciture" industriali ed artigianali:
 - si considera che la predetta delibera di Consiglio Regionale n.1108 del 29 marzo 1999 non determina il costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività industriali ed artigianali in rapporto a quello dell'edilizia residenziale;
 - si considera che il P.S.C., nel documento preliminare e nella relazione, attribuisce un peso della superficie utile lorda produttiva di 168 mq. abitante ed un peso della superficie utile lorda residenziale di 50 mq. abitante, con un rapporto, per la superficie utile lorda produttiva, del 30% di quella residenziale;
 - si assumono, pertanto, per i nuovi ambiti e per le "ricuciture" commerciali, terziari e turistici, i valori calcolati per l'edilizia residenziale ridotti al 30%..
- Per gli ambiti da riqualificare:
 - si considera che afferiscono ad aree degradate ove sono spesso da realizzare anche interventi di bonifica, miglioramento, mitigazione;;
 - si assumono, pertanto, per gli ambiti da riqualificare, i valori calcolati per l'edilizia residenziale ridotti al 30%..

Dai conteggi suddetti si ottengono, pertanto, i seguenti valori dell'onere di sostenibilità:

- | | |
|--|---------------------------------------|
| - per i nuovi ambiti residenziali | € 15,00/mq. di superficie utile lorda |
| - per le ricuciture residenziali | € 27,00/mq. di superficie utile lorda |
| - per i nuovi ambiti commerciali, terziari e turistici | € 15,00/mq. di superficie utile lorda |
| - per le ricuciture commerciali, terziari e turistici | € 27,00/mq. di superficie utile lorda |

- per i nuovi ambiti industriali e artigianali € 4,50/mq. di superficie utile lorda
- per le ricuciture industriali e artigianali € 8,10/mq. di superficie utile lorda
- per gli ambiti da riqualificare € 4,50/mq. di superficie utile lorda

Nel contempo si ritiene anche di individuare i seguenti valori, tenuto anche conto dei valori mediamente assunti dai Comuni limitrofi:

- per la monetizzazione di aree E.R.S. € 2,00/mq. (agricolo o saturo) di superficie fondiaria corrispondente al 40% della superficie territoriale
- per le aree residenziali da cedere al Comune € 2,00/mq. (agricolo o saturo) di superficie fondiaria se da urbanizzare
- per le aree produttive da cedere al Comune € 2,00/mq. (agricolo o saturo) di superficie fondiaria se da urbanizzare
- per l'inserimento di SV nel Piano del Commercio € 3,00/mq. di superficie di vendita

COMUNE DI TREDOZIO

Il P.O.C. può attribuire potenzialità edificatoria a nuovi ambiti di insediamento previsti dal P.S.C. per una quota non superiore, per il primo POC, ad un terzo della SUL totale prevista dallo stesso P.S.C., ed a "ricuciture funzionali al territorio consolidato" per un'altra quota non superiore, per il primo POC, al 20% di un terzo della SUL totale prevista dallo stesso P.S.C. Tale seconda quota, se assegnata, andrà detratta dalla stessa SUL totale con possibilità di detrazione anche dai soli ambiti non attivati nel POC ed, eventualmente, anche, proporzionalmente, dagli ambiti attivati parzialmente nel POC.

L'attribuzione delle predette potenzialità dovrà dar luogo ad una compensazione per la collettività in relazione al carico urbanistico che verrà attribuito alle proposte ammesse e che produrrà i suoi effetti su tutta la collettività stessa in termini di maggiori servizi ed altro. Tale compensazione assume la dicitura di "onere di sostenibilità" e deve essere, ovviamente, determinata sulla base di parametri oggettivi che, in altri Comuni, sono stati individuati nei valori di mercato immobiliare o nei valori ICI.

Per il Comune di Tredozio si ritiene opportuno e congruente prendere a riferimento i secondi in quanto quelli di mercato immobiliare si presentano in numero eccessivamente basso, per aree non comparabili a quelle per ambiti di nuova formazione di P.S.C. e, quindi, non sufficientemente significativi.

I valori I.C.I. per il 2011 risultano dalla delibera del Consiglio Comunale n.6 del 28 febbraio 2011 e sono così distinti:

- Zone Sud all'interno della perimetrazione urbana
 - Aree residenziali prontamente edificabili € 55,00/mq
 - Aree residenziali da urbanizzare: € 17,00/mq
- Zone Nord all'interno della perimetrazione urbana
 - Aree residenziali prontamente edificabili: € 50,00/mq
 - Aree produttive prontamente edificabili: € 41,50/mq
 - Aree residenziali da urbanizzare: € 15,00/mq
 - Aree produttive da urbanizzare: € 13,00/mq
- Zone situate fuori dalla perimetrazione urbana:
 - Aree residenziali prontamente edificabili: € 41,50/mq
 - Aree residenziali da urbanizzare: € 13,00/mq
 - Aree produttive prontamente edificabili: € 29,50/mq
 - Aree produttive da urbanizzare: € 10,00/mq

E' stata, perciò, effettuata una simulazione assumendo:

- L'indice di utilizzazione territoriale di un nuovo ambito, medio, residenziale corrispondente ad un valore di 0,075 mq./mq.
- Un valore di mercato di un'area residenziale da urbanizzare di 13,00 €/mq. desunto dalla predetta delibera del Consiglio Comunale n.6 del 28 febbraio 2011
- Un valore di mercato di un'area produttiva da urbanizzare di 10,00 €/mq. desunto dalla predetta delibera del Consiglio Comunale n.6 del 28 febbraio 2011

ed effettuando il seguente conteggio, in relazione alla necessità di trasformare il valore a mq. di area in valore a mq. di superficie utile lorda in quanto il P.O.C. attribuisce diritti in funzione di tale ultimo parametro:

- Per i nuovi ambiti residenziali:
 - si assume come campione medio l'ambito in località Campo avente scheda di ambito di PSC n.7, con Superficie territoriale di mq.80.984 e indice di utilizzazione territoriale 0,075 mq./mq. che porta ad una superficie utile massima, come definita dal R.U.E., di mq.6.073,80;
 - si computa che, con il P.R.G., per realizzare una superficie utile lorda massima di 100.00 mq. occorre una superficie territoriale di 83,33 mq. con un indice di utilizzazione territoriale di 1,20 mq./mq.;
 - si applica il predetto valore di € 13,00/mq. all'area di P.R.G. di mq. 83,33 ottenendo un valore complessivo di € 1.083,29 per realizzare una superficie utile lorda di 100 mq.;

- si computa il valore del terreno del nuovo ambito residenziale in rapporto a quello di un'area di espansione residenziale, definito nei predetti € 13,00/mq., moltiplicando lo stesso per l'indice di utilizzazione territoriale di un nuovo ambito, medio, residenziale corrispondente ad un valore di 0,075 mq./mq. e dividendolo per l'indice di utilizzazione territoriale di un'area di espansione residenziale corrispondente ad un valore di 1,20 mq./mq. ed ottenendo un valore di € 0,8125/mq.;
- si computa il valore della superficie utile lorda del nuovo ambito residenziale moltiplicando il predetto valore del terreno di € 0,8125/mq. per la superficie territoriale dell'ambito n.7, di mq.80.984, ottenendo un importo di € 65.799,50 che, diviso per la superficie utile lorda massima del nuovo ambito residenziale, di mq.6.073,80, porta ad un valore di € 10,83/mq.
- Per le "ricuciture" residenziali:
 - si considera che ad un indice di utilizzazione territoriale di valore 1,00 mq./mq. corrisponda un indice di utilizzazione fondiaria di 1,35 mq./mq. con un aumento, quindi, del 35% e che i costi per le opere di urbanizzazione, necessari nell'intervento in un nuovo ambito ma non normalmente in una ricucitura, consistano nel 30% del valore dell'area; si rileva, anche, che, mentre i nuovi ambiti sono puntualmente individuati nel P.S.C., le ricuciture beneficiano di un inserimento ex post;
 - si applicano, quindi, al predetto valore di € 10,83/mq. della superficie utile lorda le maggiorazioni del 35% e del 30% ottenendo un valore arrotondato della superficie utile lorda delle ricuciture di € 19,01,00/mq..
- Per i nuovi ambiti e per le "ricuciture" commerciali, terziari e turistici:
 - si considera che la delibera di Consiglio Regionale n.1108 del 29 marzo 1999 "Normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione. Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione. (Proposta della Giunta regionale in data 21 dicembre 1998, n. 2555)" determina il costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali, al punto 3.1, stabilendo che per le nuove costruzioni od impianti il Comune, con l'atto di recepimento della normativa, determina il costo di costruzione al mq di Sc. con riferimento al costo dell'edilizia abitativa, modificato con coefficienti diversificati secondo i vari tipi di attività compresi fra l'1,1 e lo 0,80 e, quindi, con valori mediamente analoghi a quello dell'edilizia residenziale;
 - si assumono, pertanto, per i nuovi ambiti e per le "ricuciture" commerciali, terziari e turistici, i valori calcolati per l'edilizia residenziale.
- Per i nuovi ambiti e per le "ricuciture" industriali ed artigianali:
 - si considera che la predetta delibera di Consiglio Regionale n.1108 del 29 marzo 1999 non determina il costo di costruzione per costruzioni od impianti destinati ad attività industriali ed artigianali in rapporto a quello dell'edilizia residenziale;
 - si considera che il P.S.C., nel documento preliminare e nella relazione, attribuisce un peso della superficie utile lorda produttiva di 168 mq. abitante ed un peso della superficie utile lorda residenziale di 50 mq. abitante, con un rapporto, per la superficie utile lorda produttiva, del 30% di quella residenziale;
 - si assumono, pertanto, per i nuovi ambiti e per le "ricuciture" commerciali, terziari e turistici, i valori calcolati per l'edilizia residenziale ridotti al 30%..
- Per gli ambiti da riqualificare:
 - si considera che afferiscono ad aree degradate ove sono spesso da realizzare anche interventi di bonifica, miglioramento, mitigazione;;
 - si assumono, pertanto, per gli ambiti da riqualificare, i valori calcolati per l'edilizia residenziale ridotti al 30%..

Dai conteggi suddetti si ottengono, pertanto, i seguenti valori dell'onere di sostenibilità:

- per i nuovi ambiti residenziali € 10,83/mq. di superficie utile lorda
- per le ricuciture residenziali € 19,01/mq. di superficie utile lorda

- per i nuovi ambiti commerciali, terziari e turistici € 10,83/mq. di superficie utile lorda
- per le ricuciture commerciali, terziari e turistici € 19,01/mq. di superficie utile lorda
- per i nuovi ambiti industriali e artigianali € 8,33/mq. di superficie utile lorda
- per le ricuciture industriali e artigianali € 14,62/mq. di superficie utile lorda
- per gli ambiti da riqualificare € 8,33/mq. di superficie utile lorda

Nel contempo si ritiene anche di individuare i seguenti valori, tenuto anche conto dei valori mediamente assunti dai Comuni limitrofi:

- per la monetizzazione di aree E.R.S. € 2,00/mq. (agricolo o saturo) di superficie fondiaria corrispondente al 40% della superficie territoriale
- per le aree residenziali da cedere al Comune € 2,00/mq. (agricolo o saturo) di superficie fondiaria se da urbanizzare, € 41,50/mq. (valore ICI) di superficie fondiaria se urbanizzate
- per le aree produttive da cedere al Comune € 2,00/mq. (agricolo o saturo) di superficie fondiaria se da urbanizzare, € 29,50/mq. (valore ICI) di superficie fondiaria se urbanizzate
- per l'inserimento di SV nel Piano del Commercio € 3,00/mq. di superficie di vendita