



UNIONE DEI COMUNI VALLI DEL RENO, LAVINO E SAMOGGIA

COMUNI DI CASALECCHIO DI RENO, MONTE SAN PIETRO, SASSO MARCONI, VALSAMOGGIA E ZOLA PREDOSA

SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE ASSOCIATA - UFFICIO DI PIANO
C/O COMUNE DI ZOLA PREDOSA - PIAZZA DELLA REPUBBLICA, 1 - 40069 ZOLA PREDOSA (BO)
Tel. 0516161620 – ufficiodipiano@unionerenolavinosamoggia.bo.it

RELAZIONE METODOLOGICA PER L'ELABORAZIONE DI ACCORDI OPERATIVI

Ai sensi dell'art. 38
della L.R. n. 24 del 21/12/2017

NATURA E CONTENUTI DEGLI ACCORDI OPERATIVI AI SENSI DELL'ART. 38 L.R. 24/2017

Ai sensi dell'art. 38 comma 2 della L.R. 24/2017 gli **Accordi Operativi hanno il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi** e sono soggetti, prima della loro stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazione stabiliti dall'art. 38 medesimo ai sensi dell'art. 11, comma 3, della Legge n. 241/1990.

Ai fini della stipula degli Accordi Operativi, i **soggetti attuatori presentano al Comune una proposta che**, oltre a contenere gli **elementi richiesti per la pianificazione attuativa in generale**, sia **rispondente ai contenuti elencati all'art. 38 comma 3** della L.R. 24/2017, di cui nel seguito si fornisce una **tabella riepilogativa**.

ELABORATO/ELEMENTO	DESCRIZIONE	NOTE
1.Bozza di Accordo Operativo	<p>Dotato di preambolo, motivazioni, proposta di Accordo. Si ritiene che il contenuto di minima della proposta di Accordo Operativo debba riferirsi a:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Obiettivi generali/strategici¹ che si vogliono attuare;2. Diritti edificatori assegnati e destinazioni d'uso (perequazione, compensazione, premialità²);3. Benefici pubblici derivanti dall'attuazione degli interventi;4. Obblighi delle parti in relazione all'attuazione degli obiettivi (es. l'Attuatore si impegna a sottoscrivere la Convenzione entro il ...; il Comune si impegna a rilasciare il PdC entro il ...);5. Cronoprogramma dei tempi di attuazione degli interventi pubblici e privati;6. Modalità di attuazione degli stessi;7. Garanzie economiche connesse all'attuazione;8. Istituzione di un Collegio di Vigilanza / Collegio	<p>Si ritiene opportuno redigere il testo dell'Accordo Operativo con riferimento al contenuto della deliberazione di definizione degli obiettivi da perseguire.</p>

¹ Definiti dall'art. 34, L.R. 24/2017 ed esplicitati nel presente documento nella sezione dedicata a seguito della tabella.

²Diritti edificatori che la pianificazione consente di assegnare attraverso l'Accordo Operativo in ragione, rispettivamente: dell'applicazione dell'indice perequativo d'ambito; della compensazione per la realizzazione di dotazioni extra standard; come riconoscimento di eventuali premialità per l'elevato livello di qualità urbana, edilizia ed ecologico-ambientale raggiunto dall'intervento.

	<p>Arbitrale.</p> <p>Sebbene non sia richiesto espressamente dall'art. 38, si ritiene utile istituire un Collegio di vigilanza per la verifica della corretta attuazione degli impegni delle parti, sull'esempio degli Accordi di Programma ex art. 59 e 60 della L.R. 24/2017:</p> <p>Rif. art. 59, c. 4 L.R. 24/2017: <i>“Un collegio di vigilanza, presieduto dal rappresentante legale dell'ente che ha promosso la conclusione dell'accordo e composto da rappresentanti dei soggetti sottoscrittori, verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, può deliberare modifiche non sostanziali all'accordo che non richiedano la variazione degli strumenti di pianificazione, accerta la sussistenza delle condizioni di decadenza dell'accordo e dei suoi effetti urbanistici, nel caso in cui non sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall'accordo.</i></p> <p>9. Definizione delle modalità organizzative dei lavori del Collegio di Vigilanza / Collegio Arbitrale. A tale riguardo si stabilisce come termine minimo in n. 1 seduta nell'anno solare.</p> <p>10. Definizione delle competenze e del grado di autonomia del Collegio di Vigilanza / Collegio Arbitrale, con particolare riferimento all'individuazione di eventuali misure correttive (con riferimento al cronoprogramma e al piano economico-finanziario) che il Collegio di Vigilanza / Collegio Arbitrale possa approvare nella eventuale necessità di aggiornare l'Accordo e la relativa Convenzione attuativa nel corso del tempo, senza comportare variante urbanistica, e senza necessità di ratifica da parte dell'Organo Consiliare.</p> <p>11. Impegno a corrispondere il contributo di sostenibilità previsto dagli strumenti</p>	
--	--	--

	urbanistici vigenti.	
2. Progetto Urbano	<p>Art. 38, c. 3, lett. a): <i>“il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l’assetto urbanistico ed edilizio dell’ambito territoriale interessato, comprensivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all’intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali stabilite ai sensi degli articoli 20 e 21 (L.R. 24/2017)”</i>.</p>	<p>Nelle more dell’elaborazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) il riferimento agli elaborati da presentare per il Progetto Urbano è tratto dall’elenco elaborati indicato nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente per la presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi.</p> <p>Si riportano nel seguito gli elenchi elaborati previsti per i PUA indicati rispettivamente: dall’art. 4.4 delle Norme del RUE del Comune di Casalecchio di Reno; dall’art. 9.82 delle Norme del RUE del Comune di Sasso Marconi e dall’art. 6.5 delle Norme del RUE dei Comuni di Monte San Pietro, Valsamoggia e Zola Predosa;</p>
3. Convenzione urbanistica	<p>Ai sensi dell’art. 38, c. 3, lett. b) della L.R. 24/2017: <i>la convenzione urbanistica, nella quale sono definiti gli obblighi funzionali al soddisfacimento dell’interesse pubblico assunti dal privato, il cronoprogramma degli interventi e le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche previste dal progetto urbano di cui alla lettera a) con riferimento all’Accordo Operativo</i></p> <p>Ai sensi dell’art. 4, comma 5 della L.R. 24/2017: <i>la stipula della Convenzione urbanistica [...] deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni</i></p>	<p>Nelle more dell’elaborazione del PUG il riferimento agli elementi costitutivi della Convenzione urbanistica è tratto dai contenuti minimi della Convenzione previsti dal RUE vigente in relazione alla presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi.</p> <p>Si riportano nel seguito i contenuti della</p>

	<p>dalla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi con riferimento al cronoprogramma allegato all'Accordo Operativo.</p> <p>Si ritiene utile, inoltre, precisare nella Convenzione le eventuali misure correttive (con riferimento al crono programma e al piano economico-finanziario) che il Collegio di Vigilanza sull'Accordo Operativo o un Collegio Arbitrale, possa approvare nella eventuale necessità di aggiornare l'Accordo e la Convenzione attuativa nel corso del tempo, senza comportare variante urbanistica e senza necessità di ratifica da parte dell'Organo Consiliare.</p> <p>Ai sensi dell'art. 38, c. 4: <i>“Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che propongono la stipula degli accordi operativi. La convenzione urbanistica deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.”</i></p>	<p>Convenzione urbanistica previsti per i PUA indicati rispettivamente: dall'art. 4.4 delle Norme del RUE del Comune di Casalecchio di Reno; dall'art. 9.82 delle Norme del RUE del Comune di Sasso Marconi e dall'art. 6.5 comma 4 e seguenti delle Norme del RUE dei Comuni di Monte San Pietro, Valsamoggia e Zola Predosa.</p>
<p>4 .Relazione economico-finanziaria</p>	<p>Ai sensi dell'art. 38, c. 3, lett. c): <i>la relazione economico-finanziaria, illustra analiticamente i valori economici degli interventi pubblici e privati programmati e che ne dimostra la fattibilità e la sostenibilità. La relazione è corredata dalle certificazioni camerali e da altre idonee documentazioni per verificare la disponibilità di risorse finanziarie necessarie per la completa attuazione del programma di interventi o degli stralci funzionali in cui lo stesso eventualmente si</i></p>	<p>Metodologia tratta dalla DGR n. 1136/2018 per il calcolo del valore economico degli interventi pubblici e privati.</p>

	<i>articola.”</i>	
5. Documento di Valsat (Rapporto ambientale ai fini della Valutazione ambientale strategica - VAS)	Ai sensi dell’art. 38, c. 3, lett. d): <i>il documento di Valsat dell’accordo operativo, di cui all’art. 18, commi 2, 3 e 4, ovvero il rapporto preliminare nel caso di accordo operativo sottoposto a verifica di assoggettabilità ai sensi dell’art. 39 della L.R. 24/2017, deve rispondere ai contenuti stabiliti dall’art. 18 L.R. 24/2017, richiamati nel presente documento a seguito della tabella.</i>	
6.Acquisizione dell’informazione Antimafia (Comune)	Art. 38, c. 4: <i>“Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l’informazione antimafia di cui all’art. 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che propongono la stipula degli accordi operativi. La convenzione urbanistica deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla risoluzione della convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio.”</i>	Informazione da acquisire a cura del Comune e clausola risolutiva da riportare nello schema di convenzione.

DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI GENERALI

Gli obiettivi generali (denominati anche obiettivi strategici) sono stabiliti dalla Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale costitutiva del Piano Urbanistico Generale (PUG) come definita dall’art. 34 della L.R. 24/2017. Durante il periodo transitorio, in prima applicazione della L.R. 24/2017, si assumono gli obiettivi di carattere generale / di interesse pubblico definiti dal PSC e/o dal POC, e/o dalla Delibera di Indirizzi eventualmente assunta dal Comune ai sensi dell’art. 4 della L.R. 24/2017.

Ai sensi dell’art. 34, comma 1, della L.R. 24/2017:

“1. Il PUG, attraverso la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, persegue l’obiettivo di rafforzare l’attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale tramite: la crescita e qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche, l’incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici, la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico, il miglioramento delle componenti ambientali, lo sviluppo della mobilità sostenibile, il miglioramento del benessere ambientale e l’incremento della resilienza del sistema abitativo rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico e agli eventi sismici. La strategia indica altresì i criteri e le condizioni generali che, specificando le politiche urbane e territoriali perseguite dal piano, costituiscono il quadro di riferimento per gli accordi operativi e per i piani attuativi di iniziativa pubblica. In particolare, la strategia fissa, attraverso

l'indicazione di requisiti prestazionali e di condizioni di sostenibilità da soddisfare, gli obiettivi generali che attengono:

- a) *ai livelli quantitativi e qualitativi del sistema delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità e dei servizi pubblici da realizzare nel territorio comunale;*
- b) *al grado di riduzione della pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, di adattamento ai cambiamenti climatici, di difesa o di delocalizzazione dell'abitato e delle infrastrutture a rischio e di miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano, anche grazie all'attuazione delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e alla realizzazione e al potenziamento delle dotazioni ecologiche e ambientali, di cui agli articoli 20 e 21."*

PRECISAZIONI SULLA PROCEDURA

L'intero procedimento è descritto ai commi 6 e seguenti dell'art. 38, nel seguito si sottolineano alcuni aspetti rilevanti in fase di prima applicazione della norma regionale, nel corso del periodo transitorio. Si ricorda in particolare che, al ricevimento di una **proposta completa e istruibile** di Accordo Operativo, la stessa **deve essere pubblicata** sul **sito web** del Comune e **depositata** presso la sede della medesima amministrazione, per consentirne a chiunque di prenderne visione. **Entro il termine perentorio di 60 giorni dal ricevimento di una proposta completa e istruibile** di Accordo Operativo il Comune **verifica la conformità** della proposta al piano urbanistico vigente e alla pianificazione territoriale e settoriale vigente e valuta l'interesse pubblico alla sua realizzazione. Si assume quindi che il periodo di 60 giorni di prima pubblicazione e valutazione decorra dal ricevimento di una proposta di Accordo Operativo completa e istruibile, al netto di eventuali interruzioni per integrazioni documentali che si rendano necessarie nel corso dell'istruttoria. Entro il medesimo termine, laddove la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale³ non ha individuato specificamente le dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici necessariamente correlati all'intervento, ai sensi dell'art. 34, comma 2, il Comune svolge una **negoziazione** con i privati interessati, **per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal piano**, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati. **Nei dieci giorni successivi alla scadenza del termine perentorio** di cui al **comma 7 dell'art. 38 L.R. 24/2017** (entro il quale il Comune valuta la conformità della proposta al piano e l'interesse pubblico) **il Comune si esprime sulla proposta e procede al suo deposito** presso la sede comunale, **per sessanta giorni dalla data di pubblicazione sul sito web del Comune e sul BURERT** del relativo avviso di pubblicazione. **Entro il medesimo termine chiunque può prendere visione** della proposta di accordo e **presentare osservazioni**. Il Comune svolge, **entro il medesimo termine, le ulteriori forme di consultazione** di cui all'art. 45, comma 8 della L.R. 24/2017.

Ai sensi dell'art. 38, comma 9 della L.R. 24/2017, Fuori dai casi in cui sono esentati dalla predisposizione della Valsat e dalla valutazione del CU ai sensi dell'art. 129, comma 6, **la proposta di Accordo operativo relativo a interventi da realizzare al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, contemporaneamente al deposito, è trasmessa:**

³ In prima applicazione si farà riferimento alle Delibere di Indirizzo assunte ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/2017

- a) **Ai Soggetti competenti in materia ambientale** nonché ai Soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne il parere entro il termine e con le modalità previste per la presentazione di osservazioni, di cui al comma 8 dell'art. 38 L.R. 24/2017;
- b) **Al CU [Comitato Urbanistico] competente**, di cui all'art. 47.

Si precisa che, nel periodo transitorio nei primi tre anni dall'entrata in vigore della L.R. 24/2017, **nelle more dell'elaborazione del PUG**, una volta pubblicata la proposta di Accordo sul BURERT, occorre **trasmettere tutte le proposte di Accordo Operativo al Comitato Urbanistico istituito (C.U.) e ai Soggetti/Enti competenti in materia ambientale** chiamati ad esprimersi sulla Valutazione di sostenibilità ambientale, mentre a regime, una volta approvato il PUG saranno esclusi dalla procedura di VAS-Valsat e dalla valutazione del C.U. i piani rientranti nelle fattispecie individuate dall'art. 19 comma 6 della L.R. 24/2017 e gli Accordi Operativi e Piani attuativi di iniziativa pubblica rientranti nelle fattispecie individuate dall'art. 11 comma 1 e Permessi di Costruire convenzionati di cui all'art.11, comma 2.⁴

Inoltre, ai sensi dell'art. 19, comma 5 della L.R. 24/2017: *“Le autorità competenti per la **valutazione in materia ambientale** di cui al comma 3, lettere b) e c), [dell'art. 19] svolgono altresì **la verifica di assoggettabilità degli accordi operativi per interventi di riuso e rigenerazione che riguardino unicamente aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, secondo le modalità indicate dall'art. 39.**”*

DOCUMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO URBANO E DELLA CONVENZIONE URBANISTICA⁵

Art 4.4 Norme del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Casalecchio di Reno

Formazione dell'Accordo Operativo

L'attuazione delle trasformazioni urbanistiche di un comparto inserito nel POC/Delibera di Indirizzi è subordinata:

⁴ **Rif. L.R. 24/2017 Art. 11, comma 1.** Allo scopo di evitare la duplicazione della valutazione dei piani, il CU, in sede di esame della disciplina degli interventi di riuso e di rigenerazione urbana previsti dal PUG, può motivatamente esentare gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica, meramente attuativi delle previsioni del PUG e che riguardino aree collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, dalla procedura di verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 39, attestando che il PUG ha stabilito una disciplina urbanistica di dettaglio che non conferisce significativi margini di discrezionalità nella predisposizione dell'accordo operativo e del piano attuativo di iniziativa pubblica e ha valutato compiutamente gli effetti ambientali e territoriali degli interventi previsti.

Rif. L.R. 24/2017 Art. 11, comma 2. Il PUG, nel disciplinare gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana ammissibili, individua gli ambiti soggetti a ristrutturazione urbanistica nei quali l'uso di piccole aree a livello locale, per interventi edilizi e opere di urbanizzazione, è consentito direttamente attraverso permessi di costruire convenzionati. La convenzione allegata al titolo abilitativo edilizio presenta i contenuti di cui all'articolo 38, comma 3, lettera b), della presente legge e all'articolo 28-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

⁵ Elenco tratto dal RUE vigente dei Comuni dell'Unione con opportuni adattamenti in riferimento al lessico e alla nuova tipologia di strumenti introdotti dalla L.R. 24/2017.

- all'inserimento dei comparti interessati nel POC/Delibera di Indirizzi⁶, relativamente alle parti prive di urbanizzazioni;
- alla stipula di un Accordo Operativo e della relativa convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed i proprietari dei terreni costituenti un comparto, eventualmente riuniti in consorzio.

Le prescrizioni contenute nell'Accordo Operativo individuano le **modalità e i tempi di attuazione** dei comparti di trasformazione urbanistica oggetto dell'Accordo.

In attesa della sottoscrizione dell'Accordo Operativo sono consentiti esclusivamente gli interventi specificati all'art. 2.4. L'Accordo Operativo è teso a formare il comparto attuativo e può interessare più **subcomparti**, anche se non contigui tra loro ed appartenenti a classi e sottoclassi diverse. Il procedimento attuativo può limitarsi ad interessare parte di un comparto nei soli casi in cui non comporti modifiche all'articolazione urbanistica del comparto stesso, così come indicato nel Progetto Urbano.

La **definizione dei comparti perequativi** costituisce indirizzo per il taglio territoriale da conferire agli strumenti attuativi. Tutti i Progetti Urbani dovranno tenere conto degli esiti della Valutazione di incidenza ambientale (VINCA) e della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e territoriale (Valsat – VAS) in riferimento alla presenza di chirofiteri nel SIC-ZPS "Boschi di San Luca e destra Reno" come specificato all'art. 13.2.2.

4.4.1 Disegno urbanistico e regole perequative

Il Progetto Urbano, seguendo le direttive contenute nell'Accordo Operativo e nel rispetto, in ogni caso, delle tutele definite dal PSC, suddivide il territorio da esso interessato in:

- **PRC = Parti Riservate al Comune per gli Interventi Pubblici**, nelle quali sono localizzate le infrastrutture, i servizi pubblici, le **QPB**⁷, le permute;
- **PRP = Parti Riservate ai Privati per gli Interventi Privati** nelle quali è localizzata la **QTR**⁸ relativa alle aree inserite nell'Accordo Operativo, anche con trasferimento da areali differenti;
- **Ambiti da realizzare anche in tempi diversi**, potendosi rinviare la scelta definitiva delle tipologie a progetti planivolumetrici di coordinamento da approvarsi insieme con i progetti edilizi esecutivi al momento della realizzazione.

⁶ In prima applicazione si farà riferimento alle Delibere di Indirizzi assunte ai sensi dell'art. 4 L.R. 24/2017

⁷ **Quantità di edificazione spettante al Comune (QPB)**: È definita al cap. 4 delle norme di PSC. Essa discende dalle scelte urbanistiche di pubblico interesse ed è quantificata dall'Accordo Operativo o dal RUE ed indipendente dalla classificazione del territorio. La QPB di un'area corrisponde alla differenza tra la QTT fissata dall'Accordo Operativo o dal RUE e la QTR che viene utilizzata nell'ambito dell'area stessa.

⁸ **Quantità di edificazione spettante al Terreno (QTR)**: È definita al cap. 4 delle norme di PSC. La QTR, espressa in SCA convenzionale e riservata agli Interventi Privati da realizzare entro la PRP, è calcolata dall'Accordo Operativo secondo i criteri perequativi e la classificazione dei suoli definiti dal PSC. La QTR è calcolata secondo le regole definite al Capitolo 4 delle Norme del RUE vigente e indicata nell'Accordo Operativo

4.4.2 Determinazione e utilizzo della QTR

La **quantità di edificazione spettante al terreno (QTR)** di pertinenza di ciascun comparto è determinata, indipendentemente dalla destinazione, secondo il regime edificatorio stabilito per ciascuna classe come definita all'art. 3.2 del PSC, sulla base in ogni caso delle tutele definite dal PSC stesso.

Per la sua utilizzazione in tutto o in parte, a seconda dei casi, su aree aventi specifica destinazione, la QTR è convertita in **mq di SCA⁹, di SF¹⁰ o di Sq¹¹** equivalente con i parametri definiti all'art. 11.1.2 del RUE.

La QTR di spettanza di un sub comparto cedente può essere trasferita, secondo le disposizioni contenute nell'Accordo Operativo, anche in altri subcomparti compresi nello stesso comparto attuativo. Nel solo caso di **comparti misti** composti da aree attivate dall'Accordo Operativo e aree in corso di attuazione secondo Piani Operativi previgenti, si dovranno tenere distinte le QTR calcolate nelle diverse aree. Il **trasferimento dall'una all'altra area** utilizzerà, ove necessario, i coefficienti di conversione SUL/SCA definiti nella relazione illustrativa del RUE. Le **variazioni ammissibili** in sede attuativa rispetto alle suddette disposizioni sono definite al successivo art. 4.3.4.

Nell'ambito di ciascun comparto dovrà poter essere localizzata tutta la QTR spettante ai terreni interessati dal comparto stesso a meno che il Comune non disponga di aree edificabili da cedere in permuta come meglio specificato al seguente paragrafo.

Ove la QTR di un determinato terreno non possa essere utilizzata nell'ambito dello stesso, ovvero del comparto attuativo in cui tale terreno è compreso, il Comune cede in permuta al proprietario lotti di terreno urbanizzato edificabili, nella misura determinata dall'Accordo Operativo.

4.4.3 Parti riservate ai privati (PRP) e Parti riservate al Comune (PRC)

Le Parti **Riservate ai Privati (PRP)** per la utilizzazione della QTR sono individuate nell'Accordo Operativo, e definite in sede di Progetto Urbano in termini di Superficie Fondiaria SF, in ragione della QTR stessa. Le **Parti Riservate al Comune (PRC) per l'utilizzazione della QPB** e per la realizzazione di servizi corrispondono a quanto resta della superficie di ciascun comparto, una volta depurato dalla PRP. La configurazione della PRC è delineata nel Progetto Urbano allegato all'Accordo Operativo.

4.4.4 Variazioni in sede attuativa

Le indicazioni contenute nel Progetto Urbano **possono essere organicamente modificate** in sede di Titolo abilitativo edilizio **fermi restando:**

- la **estensione** della superficie massima del terreno riservata all'intervento privato (**PRP**);

⁹ La Superficie Catastale è definita con riferimento all'Allegato C al D.P.R. n. 138/1998

¹⁰ La Superficie Fondiaria è definita con riferimento all'Allegato II alla DGR n. 922/2017 e ss.mm.ii. della Regione Emilia-Romagna

¹¹ La Superficie Coperta è definita con riferimento all'Allegato II alla DGR n. 922/2017 e ss.mm.ii. della Regione Emilia-Romagna

- le **quantità di edificazione definite nella Convenzione Urbanistica** e le relative **destinazioni**;
- la **verifica del collegamento infrastrutturale e paesaggistico** con le aree esterne.

In tali casi le modifiche al disegno urbano non costituiscono variante all'Accordo Operativo. Sulle aree di PRC da destinare a servizi il Consiglio comunale determinerà anche in sede attuativa le quantità di servizi e opere pubbliche necessarie sulla base delle necessità riscontrate.

4.4.5 L'utilizzazione della QTR da parte dei privati

La QTR che i privati utilizzano nell'ambito della PRP comprende in ogni caso:

- la **QTR relativa alla PRP**;
- la **QTR relativa alla quota della PRC**, riservata a viabilità e standard urbanistici nella misura stabilita dall'Accordo Operativo, che viene obbligatoriamente e gratuitamente ceduta al Comune.

La **QTR** che i privati utilizzano nell'ambito della **PRP può comprendere** inoltre:

- la **QTR relativa alle restanti parti della PRC** inserite nell'Accordo Operativo, che i privati proprietari si impegnino a **cedere gratuitamente al comune**;
- la **QTR relativa alle parti della PRC** con eventuale trasferimento da areali differenti, che i privati proprietari, eventualmente riuniti in consorzio con gli altri interessati, si impegnino a **cedere gratuitamente al Comune**.

Il **Comune utilizza in via prioritaria le aree acquisite gratuitamente per interventi** pubblici attinenti prevalentemente il settore dell'ERS in vendita convenzionata o in affitto, ovvero può cederle o permutarle con aree di pari valore oppure alienarle ma sempre per ragioni di **pubblica finalità**.

4.4.6 Convenzione tra Comune e Privati

La convenzione è applicabile nei casi di cessione gratuita dell'intera PRC. Nei tempi stabiliti dall'Accordo Operativo i privati proprietari dei terreni presentano al Comune, nella forma di proposta irrevocabile, uno **schema di convenzione nella quale sia previsto**:

- a) **elenco e individuazione catastale delle proprietà che partecipano** alla realizzazione dell'intervento; eventuale elenco e individuazione catastale delle proprietà **che non partecipano** alla realizzazione dell'intervento e **conseguenti misure per l'attuazione del Progetto Urbano**;
- b) **cessione gratuita** al Comune delle aree necessarie per **opere di urbanizzazione**, comprensive di quelle destinate alla **viabilità** con relative **aree verdi complementari**;
- c) la **realizzazione**, a loro cura e spese, delle **opere di urbanizzazione primaria** previste dal Progetto Urbano a servizio degli insediamenti da realizzarsi per intervento privato nell'ambito della PRP;
- d) le **garanzie finanziarie** relative agli obblighi di cui al precedente punto b), **gli elementi progettuali relativi**, le **modalità di controllo dell'esecuzione** nonché le **modalità di trasferimento al Comune**;

- e) il **progetto planivolumetrico** di massima degli interventi privati, la **localizzazione delle sagome di massimo ingombro** del costruito con indicazione delle **tipologie**;
- f) i **termini, di norma non superiori a 5 anni, per l'adempimento delle obbligazioni di cui ai punti a), b)**, fermo restando che gli edifici realizzati secondo le prescrizioni del Progetto Urbano potranno ottenere l'agibilità solo dopo l'adempimento delle obbligazioni di cui ai punti a) e b), tenendo inoltre presente che, ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 nel periodo transitorio la stipula della convenzione urbanistica deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi ;
- g) specifici **impegni relativi alla esecuzione delle opere di conservazione degli edifici esistenti assoggettati a tutela dal PSC**, che restino nel privato possesso. Tali opere sono prioritarie e devono essere eseguite contestualmente a quelle di nuova costruzione; l'accertamento della loro regolare esecuzione è condizione per la dichiarazione di agibilità dei nuovi edifici;
- h) specifici **impegni relativi alla cessione gratuita al Comune, ove questi ne faccia richiesta, di edifici o parte di edifici esistenti la cui volumetria è recuperata dai privati in termini di QTR**, sotto forma di nuove costruzioni;
- i) specifici **impegni relativi alla contribuzione per la realizzazione delle opere che consentono il raggiungimento delle condizioni di sostenibilità** di cui al cap. 5 del RUE.

Art. 9.82 Norme del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) del Comune di Sasso Marconi

- 1) L'Accordo Operativo dovrà contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
 - a) **schema di convenzione**;
 - b) **stralcio del PSC-POC-RUE** e delle relative NTA;
 - c) **estratto catastale** con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici in scala 1:1.000 o 1:2.000, nonché elenco catastale delle proprietà;
 - d) **stato di fatto planimetrico e altimetrico** della zona, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
 - e) **stato di fatto** contenente fra l'altro:
 - rilievo del verde esistente con la indicazione delle essenze arboree ed arbustive;
 - costruzioni di qualunque genere esistenti;
 - elettrodotti, metanodotti, fognature e impianti di depurazione, acquedotti e relative servitù;
 - viabilità e toponomastica;

- altri eventuali vincoli;
- f) **documentazione fotografica** del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- g) **planimetria di progetto in scala 1:500** indicante tra l'altro:
- numerazione dei lotti e relative tipologie edilizie e destinazioni d'uso;
 - strade e percorsi pedonali e ciclabili;
 - piazze e spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato);
 - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
 - spazi per servizi;
 - spazi di parcheggio e di sosta pubblici;
 - spazi di parcheggio privati;
 - tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto: superficie di intervento, superficie fondiaria, indici edificatori e superficie utile relativa ai singoli lotti, superficie utile relativa alle diverse destinazioni d'uso previste, parametri di calcolo delle aree per dotazioni territoriali e relative superfici, superfici destinate a verde privato e condominiale, superficie destinata a parcheggi privati;
- h) **sezioni e profili in scala 1:500** con indicazione delle **altezze massime degli edifici**;
- i) **schema degli impianti tecnici** quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica (definendo le modalità di allacciamento alla rete pubblica e le eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere all'azienda elettrica) e rete telefonica con relativa previsione di spesa (l'elaborato dovrà segnalare l'eventuale coinvolgimento del territorio dei comuni limitrofi nella realizzazione delle infrastrutture elettriche di allacciamento alla rete pubblica). In tutti i casi gli elaborati dovranno essere muniti del formale parere degli Enti gestori delle reti e impianti;
- j) **progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica** con ubicazione delle necessarie cabine (con definizione delle modalità di allacciamento di tali impianti alla rete pubblica e le eventuali infrastrutture indotte di carattere generale da richiedere all'azienda elettrica), con relativa previsione di spesa;
- k) **norme urbanistiche ed edilizie** per la buona esecuzione del Progetto Urbano;
- l) **relazione illustrativa**;
- m) **relazione geologica e analisi geotecnica** del terreno ai sensi delle disposizioni in materia;
- n) **documentazione di impatto acustico**, per i soli comparti di nuovo insediamento a carattere residenziale o produttivo, redatta a cura di un tecnico abilitato, comprendente:
- analisi del clima acustico esistente;
 - previsioni del clima acustico di progetto;
 - interventi di mitigazione dell'impatto acustico;

o) in tutti i casi:

- **progetto di sistemazione paesaggistica e vegetazionale delle aree destinate a verde pubblico e delle aree di arredo verde di strade e parcheggi**, redatto da un tecnico abilitato, oltre alla definizione di indirizzi per la sistemazione a verde delle aree di pertinenza degli edifici;
- **verifica di ottimizzazione della distribuzione, forma e orientamento dei volumi edilizi** in rapporto alla radiazione solare, contenente:
 - rappresentazione grafica tridimensionale o diagramma delle ombre portate ad ogni ora del solstizio invernale sugli edifici e sulle aree di cessione;
 - calcolo della radiazione solare incidente al solstizio invernale sulle fronti degli edifici a funzione abitativa;
 - verifica di ottimizzazione della distribuzione, forma e orientamento dei volumi edilizi e della distribuzione del verde arboreo in rapporto alla ventilazione naturale (raffrescamento estivo, protezione invernale);
- **relazione idraulica** riportante le seguenti informazioni:
 - superficie totale dell'intervento e quota impermeabile, numero abitanti previsti (per gli insediamenti residenziali) o numero addetti (per gli insediamenti produttivi), calcolo di portata;
 - descrizione della rete di canalizzazione delle acque superficiali e rete fognaria, tipi di materiali impiegati e specificazione di manufatti particolari;
 - descrizione degli interventi di compensazione quantitativa del mancato apporto alla falda per effetto delle impermeabilizzazioni (nei casi richiesti dalle presenti norme).

2) **Lo schema di convenzione** di cui al precedente comma 1, punto a), **deve contenere**:

- a) **elenco e individuazione catastale delle proprietà che partecipano** alla realizzazione dell'intervento; eventuale elenco e individuazione catastale delle proprietà **che non partecipano** alla realizzazione dell'intervento **e conseguenti misure per l'attuazione del Progetto Urbano**;
- b) **l'indicazione dell'entità dell'intervento** sia in termini di superficie fondiaria che di superficie utile edificabile, relativamente a tutte le destinazioni d'uso previste;
- c) la **quantificazione e delimitazione delle dotazioni territoriali e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico**;
- d) **le modalità ed i tempi della realizzazione e della cessione gratuita delle aree** necessarie per le **opere di urbanizzazione**;
- e) il **corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del Comune ovvero**, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa del soggetto attuatore, **le relative garanzie**

finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro **trasferimento al Comune**;

- f) i **termini di inizio e di ultimazione degli interventi** edificatori nonché delle **opere di urbanizzazione**, in relazione alle caratteristiche dell'intervento, tenendo presente che, ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 nel periodo transitorio la stipula della convenzione urbanistica deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi ;
- g) **l'impegno a effettuare le opere di manutenzione del verde pubblico** per un numero di anni non inferiore a 3 dal momento dell'impianto dello stesso;
- h) le **sanzioni a carico del soggetto attuatore** per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione nonché per l'inosservanza delle prescrizioni fissate nell'Accordo Operativo e nel relativo Progetto Urbano;
- i) nei casi previsti dal POC, i **criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili** (Edilizia Residenziale Sociale - ERS);
- j) gli **eventuali ulteriori elementi che siano necessari per una corretta attuazione** degli interventi previsti.

3) **Alla richiesta devono essere allegati** i seguenti **pareri o autorizzazioni**:

- a) parere preventivo del **Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco** qualora prescritto in relazione alla natura e consistenza degli interventi;
 - b) autorizzazione dell'**ANAS** o della **Provincia** nei casi in cui siano previsti accessi carrai sulle strade di rispettiva competenza ovvero sia prevista l'esecuzione di manufatti in adiacenza alle stesse;
 - c) approvazione degli schemi degli impianti tecnici di cui alla lettera i) del comma 1 da parte delle **aziende fornitrici dei servizi**;
 - d) pareri preventivi di **ASL e ARPA** sotto il profilo sanitario e igienico ambientale;
 - e) altre **autorizzazioni o nulla osta di Enti diversi dal Comune**, qualora richiesti per legge.
- 4) Per i **PEEP e per i PIP** occorre fare riferimento ai Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP) ai sensi dell'art. 38, comma 17, della L.R. 24/2017.
- 5) **Gli Accordi Operativi aventi ad oggetto interventi di riuso e rigenerazione urbana** devono contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
- a) estratto del PSC-POC-RUE con indicazione dell'area oggetto di intervento;

- b) estratto della mappa catastale, rilasciato da non oltre sei mesi, relativo alle particelle interessate dall'intervento con gli elementi necessari ad identificare l'intestazione delle suddette particelle, nonché le relative caratteristiche di superficie e di estimo;
- c) scheda di rilievo di ciascun fabbricato esistente in scala minima 1:200 contenente:
- rilievo di tutti i piani, compresa la copertura, prospetti principali ed almeno una sezione;
 - destinazione d'uso dei locali;
 - forma di godimento da parte degli attuali occupanti;
 - proprietà
 - caratteristiche costruttive;
 - indicazione dell'epoca di costruzione e (ove possibile) delle eventuali modificazioni sostanziali;
 - stato di conservazione;
- d) planimetria dello stato di fatto dell'area di pertinenza, in scala 1:500 nella quale risultino indicati:
- orientamento;
 - viabilità esistente con indicazione del tipo di pavimentazione;
 - tracciato delle opere di urbanizzazione, ove esistenti;
 - vegetazione eventualmente esistente;
 - elementi di arredo degli spazi scoperti;
 - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
- e) documentazione fotografica relativa ai fabbricati oggetto di intervento;
- f) planimetria di progetto dell'area di pertinenza, in scala 1:500, orientata e contenente:
- ubicazione e dimensione di strade e parcheggi;
 - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente piantumate, distinguendo con apposita simbologia il verde privato e il verde condominiale;
- g) planimetria quotata in scala 1:500, con lo schema degli impianti tecnici quali acquedotti, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte gas metano, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione;
- h) scheda di progetto di ciascun fabbricato in scala minima 1:200 contenente:
- progetto di tutti i piani, prospetti principali ed almeno una sezione;
 - destinazione d'uso dei locali;
 - caratteristiche costruttive;
- i) relazione illustrativa contenente:

- descrizione delle caratteristiche tipologiche degli edifici e del contesto ambientale di intervento;
- materiali da utilizzare e tipologie di intervento;
- inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto ambientale;
- schema della circolazione veicolare e pedonale;

j) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto:

- superficie di intervento
- superficie utile di ciascuna unità di intervento;
- superficie destinata al verde privato e condominiale ed ai parcheggi privati;
- totale della superficie utile in progetto distinta in base alle diverse destinazioni d'uso (residenza, attività commerciali, direzionali, artigianali, di servizio, ecc.).

6) Tutti gli elaborati di cui al presente articolo devono essere presentati in tre copie.

Art. 6.5 Norme del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) dei Comuni di Monte San Pietro, Valsamoggia e Zola Predosa

1. Il **progetto urbano** deve contenere, oltre al titolo in base al quale si richiede di effettuare gli interventi, i seguenti elementi:
 - a) **estratto catastale con indicazione dei limiti di proprietà e relative superfici** in scala 1:2.000 per le proprietà **che partecipano alla realizzazione dell'intervento** e per le eventuali proprietà **che non partecipano** alla realizzazione dell'intervento **e conseguenti misure per l'attuazione del Progetto Urbano**, nonché **elenco catastale delle proprietà e individuazione catastale delle proprietà da vincolare per usi pubblici**;
 - b) **relazione geologica e analisi geotecnica del terreno e della falda** ai sensi della Circolare Regionale n. 1288/1983, con riferimento agli aspetti fisici del territorio e la verifica delle condizioni di pericolosità locale, **rilevazione delle CSC (valori di Concentrazione Soglia di Contaminazione**, di cui all'allegato 5, parte IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.) in caso di pregresse attività produttive.
 - c) **documentazione necessaria per l'acquisizione del parere di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008** in relazione alla compatibilità degli interventi con le **condizioni di pericolosità locale** degli aspetti fisici del territorio. Oltre agli elementi geomorfologici, gli aspetti fisici del territorio che influiscono sulla pericolosità locale comprendono le **caratteristiche geologiche, geotecniche ed idrogeologiche** che possono determinare instabilità dei versanti, effetti di amplificazione del moto sismico, addensamento e liquefazione.
 - d) relazione con le indicazioni **sull'assoggettamento dei futuri interventi al piano di riutilizzo terre e rocce da scavo** di cui al D.M. 161/2012 e s.m.i.;

- e) documentazione rappresentativa di **fonti e livelli di esposizione ai di CEM e dimensionamento delle fasce di rispetto**;
- f) **analisi di criticità/rischio idraulico**, rappresentazione e dimensionamento dei dispositivi di laminazione necessari al controllo degli apporti d'acqua; **analisi del rischio frana** per le UIE da sottoporre a verifica (art. 6.8 e 6.9 PTCP);
- g) **relazione sul perseguimento delle prestazioni ambientali** degli insediamenti e delle disposizioni per la qualità ecologica e la promozione dell'efficacia energetica degli interventi. Alla richiesta devono inoltre essere allegati la Documentazione Previsionale di Clima Acustico (DPCA), e gli **ulteriori elaborati tecnici necessari**, in particolare la **relazione specialistica sulla verifica della capacità dei collettori e degli impianti di depurazione** a cui recapitano le reti di smaltimento delle acque bianche e delle acque nere della zona interessata rispetto ai carichi attuali e ai nuovi carichi previsti.
- h) **stato di fatto planimetrico e altimetrico della zona**, prima e dopo l'intervento, con la individuazione di un caposaldo fisso permanente da riferire alle curve di livello;
- i) **stato di fatto contenente fra l'altro**: rilievo del verde esistente con la indicazione di tutte le essenze legnose e del relativo diametro rilevato a un metro dal colletto; costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti; condotte e reti tecnologiche esistenti, anche interrato o aeree, corpi idrici superficiali o sotterranei e relative servitù o fasce di rispetto; viabilità e toponomastica; vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-testimoniale; altri eventuali vincoli in essere;
- j) **documentazione fotografica** del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista;
- k) **planimetria di progetto delle connessioni urbane** in scala 1:200 o 1:500 oppure 1:1.000, indicante: inserimento nel contesto e percorsi di collegamento esterni, reti stradali veicolari debitamente quotate, percorsi pedonali e ciclabili in sede propria adeguatamente raccordati con la rete di tali percorsi esterna al comparto, spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo, servizi centralizzati, spazi per servizi, spazi di parcheggio pubblici; spazi di parcheggio per biciclette, posizionamento dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, numerazione delle unità di intervento, posizionamento indicativo degli accessi carrai ai lotti e dei principali spazi di parcheggio privati;
- l) **dotazioni territoriali ed ecologico-ambientali**;
- m) **dotazioni pertinenziali**;
- n) **planimetria di progetto del verde e delle dotazioni ecologiche¹²** e relativo **piano di manutenzione**;
- o) **planimetria con la segnaletica stradale di progetto**;

¹² Con riferimento, in via esemplificativa, a reti ecologiche, "giardini della pioggia" per la corretta gestione delle acque, infrastrutture verdi multifunzionali, ecc.

- p) **sezioni e profili** in scala 1:200, 1:500 oppure 1:1.000 con l'indicazione delle tipologie edilizie e relative destinazioni d'uso e indicazione delle altezze massime degli edifici;
 - q) **identificazione, dimensione e destinazione delle aree da cedere al Comune** per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle ulteriori aree da cedere in relazione agli obiettivi da perseguire (PSC, POC, delibera di indirizzo eventualmente approvata, ecc.)
 - r) **schema degli impianti tecnici** quali acquedotto, gas, fognatura ed impianti di depurazione, energia elettrica e rete telefonica (con rappresentazione di rete idrica e rete fognaria in unica tavola), e modalità di allacciamento alle reti pubbliche, ivi compresa la definizione di eventuali infrastrutture indotte di carattere generale; gli elaborati di progetto dovranno altresì evidenziare l'eventuale coinvolgimento del territorio di comuni limitrofi nella realizzazione di infrastrutture di carattere generale indotte dal progetto;
 - s) **progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica** con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa **previsione di spesa** e **relazione illuminotecnica specialistica**; si richiama in proposito il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico negli impianti di illuminazione esterna;
 - t) **norme edilizie per la buona esecuzione del progetto urbano**; le norme devono in particolare chiarire quali elementi siano vincolanti per i successivi interventi edilizi e quali elementi possono eventualmente essere variati, e l'entità ammissibile di tali variazioni;
 - u) **relazione illustrativa**, contenente fra l'altro il confronto degli elementi quantitativi con le disposizioni dell'Accordo in relazione agli obiettivi di qualità da perseguire e delle misure per soddisfare le prestazioni richieste dalla Valsat.
 - v) **tabella dei dati di progetto** contenente: superficie territoriale, superficie fondiaria e superficie complessiva edificabile massima suddivisa per ciascuna unità di intervento e per le destinazioni d'uso previste, superficie permeabile minima complessiva e suddivisa per unità di intervento, quantificazione delle aree da cedere per attrezzature e spazi collettivi e delle altre aree pubbliche o di uso pubblico; numero degli abitanti o degli addetti insediabili, distanza dai confini di comparto e dei lotti confinanti;
2. Alla proposta possono inoltre essere allegati a cura dei richiedenti i pareri o autorizzazioni rilasciati da Enti esterni al Comune.
 3. Tutti gli elaborati tecnici di cui ai commi precedenti devono essere firmati da un tecnico abilitato, oltre che dal proponente o proponenti.
- 4. Lo schema di convenzione deve contenere:**
- a) **elenco e individuazione catastale delle proprietà che partecipano alla realizzazione dell'intervento**; eventuale elenco e individuazione catastale delle proprietà **che non partecipano** alla realizzazione dell'intervento **e conseguenti misure per l'attuazione del Progetto Urbano**;
 - b) i **dati dell'intervento**, corrispondenti a quelli della tabella di cui al punto 1 lett. v), dell'elenco precedente

- c) le **modalità ed i tempi della cessione gratuita delle aree** necessarie per le opere di urbanizzazione e di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- d) il **corrispettivo delle opere di urbanizzazione** primaria e secondaria da realizzare a cura del Comune **ovvero**, qualora dette opere vengano eseguite a cura e a spesa dell'attuatore, dietro formale richiesta di scomputo degli oneri ai sensi del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., **le relative garanzie finanziarie e gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;**
- e) gli **elementi progettuali di massima** delle opere e degli edifici da realizzare;
- f) i **termini di inizio e di ultimazione** delle opere e degli edifici nonché delle opere di urbanizzazione, in relazione alle caratteristiche dell'intervento con riferimento al **cronoprogramma dell'Accordo Operativo**, tenendo presente che, ai sensi dell'art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 nel periodo transitorio la stipula della convenzione urbanistica deve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi;
- g) le **sanzioni convenzionali a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi** stabiliti nella convenzione nonché per inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel Progetto Urbano;
- h) nei casi previsti dalla legge, i **criteri per la determinazione dei prezzi di cessione e/o dei canoni di locazione degli immobili** (Edilizia Residenziale Sociale - ERS);
- i) gli **eventuali ulteriori elementi che, a giudizio della Amministrazione Comunale, siano necessari**, per una corretta attuazione degli interventi previsti.
- j) **Grado di flessibilità dell'attuazione** in relazione al ruolo del Collegio di Vigilanza / Collegio Arbitrale definito dal Comune.

RELAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

Al fine di dimostrare nella Relazione economico-finanziaria la **fattibilità e la sostenibilità dell'intervento** in termini costi-benefici **occorre considerare tutti i valori economici in gioco, sia per la realizzazione dell'intervento privato sia per l'attuazione delle dotazioni, infrastrutture e servizi, nonché eventuali misure di compensazione e riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali necessarie.**

In prima applicazione si ritiene utile prendere a riferimento il **metodo di calcolo analitico** presentata dalla **Delibera di Giunta Regionale n. 1136 del 16/07/2018** per il calcolo del contributo straordinario. Nell'Allegato A alla citata D.G.R. 1136/2018 viene illustrata la metodologia di calcolo analitico per determinare il valore della trasformazione nel suo complesso (prendendo quindi in esame le differenti voci che concorrono alla determinazione dei costi di realizzazione dell'intervento privato e delle dotazioni

pubbliche necessarie). Si riporta di seguito la metodologia di calcolo illustrata al comma 4.7 dell'Allegato A alla D.G.R. n. 1136/2018.

4.7. Nei casi in cui, per la complessità della trasformazione proposta, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria il contributo straordinario è calcolato attraverso il metodo analitico del valore della trasformazione come di seguito determinato:

l'**MVGT**¹³ è dato dalla **differenza** tra il **Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione** (Vm_post) ed il **Valore di mercato di partenza del prodotto edilizio** (Vm_ante) meno i **costi della trasformazione (K)**:

$$\text{MVGT} = \text{Vm_post} - \text{Vm_ante} - \text{K}$$

dove:

- **Vm_post, Valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione** è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione della nuova strumentazione urbanistica;

- **Vm_ante, Valore di mercato di partenza dell'immobile** è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento.

I valori di mercato sono desumibili dalle quotazioni più recenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ove disponibili, ovvero nei Borsini immobiliari o in altre fonti accreditate.

Il Comune, d'ufficio o su istanza degli interessati, può accertare il valore originario dell'area di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da specificità non standardizzabili, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.).

I **parcheggi pertinenziali** concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione dei Valori di mercato, salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n.122/1989 o di altra normativa speciale.

- **K, costi della trasformazione** è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:

1. **costo tecnico di costruzione del fabbricato**: è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica

¹³ **MVGT** è definito agli artt. 4.5 e 4.6 dell'Allegato A alla D.G.R. 1136/2018 come: **il Maggior Valore Generato dalla Trasformazione**, generalmente riferito alla valorizzazione fondiaria, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria e non al valore dei fabbricati da realizzare. Nei casi in cui, per la complessità della trasformazione proposta, il differenziale di valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria (prima e dopo la trasformazione) viene indicato un metodo analitico di calcolo del valore della trasformazione.

tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine.

Nel caso di RE che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al netto dell'IVA se recuperabile;

Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il costo della demolizione degli immobili esistenti.

2. **spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali** desunte da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base dell'Elenco dei prezzi delle opere pubbliche approvato dalla Giunta regionale, al netto dell'IVA se recuperabile;
3. **contributo di costruzione**, se dovuto, costituito dalla somma di **U1 e U2, D, S e QCC**, calcolati in base ai valori stabiliti dal Consiglio comunale eventualmente scomputato in tutto o in parte delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto 2; In particolare **sono definite U1¹⁴ le Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**, (equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione primaria), ovvero gli impianti, gli spazi aperti e le reti tecnologiche che assicurano la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti e l'innalzamento della resilienza urbana); **sono definite U2¹⁵ le attrezzature e gli spazi collettivi** (equivalenti alle precedenti opere di urbanizzazione secondaria), ovvero impianti, opere e spazi attrezzati pubblici destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva; ai sensi dell'art. 34, comma 1, della L.R. 15/2013 (in attuazione dell'art. 19 del D.P.R. n. 380/2001) **sono definiti Contributi "D"¹⁶** i contributi per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e **Contributi "S"** i contributi per la sistemazione dei luoghi ove ne

¹⁴ Le **U1 riguardano in particolare**: gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua; la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche; gli spazi e le attrezzature per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti; la pubblica illuminazione, le reti e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia; gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni; le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi ed i parcheggi pubblici, al diretto servizio dell'insediamento; le infrastrutture verdi urbane con prevalente funzione ecologica ambientale.

¹⁵ Le **U2 riguardano in particolare**: l'istruzione, l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari; la pubblica amministrazione, la pubblica sicurezza e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; il culto; gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive; gli altri spazi di libera fruizione per usi pubblici collettivi; i parcheggi pubblici e i sistemi di trasporto diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento.

¹⁶ Il **contributo "D"** è da corrispondere a titolo di disinquinamento ed è commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed infrastrutture che il Comune deve realizzare o ha già realizzato. Per le **modalità di calcolo dei contributi "D" ed "S"** e le relative formule si rimanda al capo 3 dell'Allegato A alla D.G.R. n. 1136 del 16/07/2018.

siano alterate le caratteristiche (i contributi “D” ed “S” sono cumulabili e sono da corrispondere per gli interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e di nuova costruzione aventi destinazione produttiva o rurale se svolti da non aventi titolo; sono esentate dal pagamento dei contributi “D” ed “S” le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona definite dagli strumenti urbanistici comunali e le attività estrattive; all’interno del territorio urbanizzato, “D” ed “S” sono ridotti in misura non inferiore al 35 per cento rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, addensamento o sostituzione urbana, e per interventi di recupero o riuso di immobili dismessi o in via di dismissione; viene infine definita **QCC** la **quota del costo di costruzione**¹⁷;

4. **eventuali spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, dotazioni ecologiche e ambientali** nonché di **altre opere** o interventi definiti in convenzione urbanistica e non posti a scomputo degli oneri;
5. **opere di cantierizzazione, allacciamenti e idoneizzazione dell'area**, comprese tutte le indagini archeologiche, geologiche, belliche (3,5 % della voce 1);
6. **costo delle bonifiche dei suoli inquinati** calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell’inquinamento secondo le modalità di cui all’art. 244 del D. Lgs. n.152/2006;
7. **spese tecniche di progettazione** (10% delle voci 1 + 2)¹⁸;
8. **oneri finanziari**, rappresentano il costo del capitale impegnato nell’investimento; è calcolato sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale definito dal cronoprogramma, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell’intervento; il costo del capitale di debito ovvero il tasso d’interesse da applicare è pari a quello dell’EurIRS/Euribor + Spread alla percentuale in vigore per una durata del mutuo finale di quindici anni;

¹⁷ Ai fini della determinazione della **quota del contributo di costruzione relativa al costo di costruzione (QCC)**, il costo convenzionale, denominato “A”, è uguale a: $A = \text{Media Valori OMI di zona} \times 0,475$ dove per “Media Valori OMI” si intende la media dei due valori (minimo e massimo) più recenti forniti dalla Banca Dati OMI dell’Agenzia delle Entrate (AdE), relativi alla zona OMI nella quale si realizza l’intervento (indicata nell’allegato alla D.G.R. 1136/2018 come “zona OMI luogo dell’intervento”), corrispondenti alla stessa destinazione d’uso e tipologia edilizia dell’intervento da realizzare e allo stato conservativo “ottimo”. Nei paragrafi 5.1.2 e seguenti dell’Allegato alla D.G.R. 1136/2018 sono inoltre riportate precisazioni e tabelle riferite a differenti casistiche di intervento.

¹⁸ La **percentuale forfettaria del 10% è finalizzata esclusivamente alla stima del Contributo Straordinario (CS)** e non condiziona la determinazione del compenso professionale del progettista. A tale proposito il capo 4 dell’Allegato alla D.G.R. 1136/2018 precisa che il Contributo Straordinario (CS) di cui all’art. 30, comma 3, lettera f) della L.R. n. 15/2013 (attuativo dell’art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/2001) è dovuto per i nuovi insediamenti ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato (T.U.) definito dal PUG ai sensi dell’art. 32, commi 2 e 3, della L.R. n. 24/2017 (art. 8, comma 1, lettera a) e comma 4 della L.R. n. 24/2017). Per una disamina completa delle fattispecie di intervento per le quali è prevista o meno la corresponsione del CS si rimanda all’intero capo 4 dell’Allegato alla D.G.R. n. 1136/2018.

9. **oneri per la commercializzazione** che rappresentano spese di pubblicità, agenzie immobiliari (2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post);
10. **profitto del soggetto attuatore** (15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione Vm_post).

Per le diverse fattispecie di spesa sopra elencate ai punti 5 e seguenti sono assunti, quale riferimento pre-determinato, i valori percentuali indicati dall'Allegato alla D.G.R. 1136 del 16/07/2018, pertanto tali valori non sono oggetto di negoziazione.

CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI VALSAT

Si richiamano i contenuti del Documento di **Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat)** stabiliti dall'**art. 18 della L.R. 24/2017**.

Art. 18

Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat)

1. *Al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, la Regione, la Città metropolitana di Bologna, i soggetti d'area vasta di cui all'articolo 42, comma 2, i Comuni e le loro Unioni, **nell'elaborazione ed approvazione dei propri piani prendono in considerazione gli effetti significativi sull'ambiente e sul territorio che possono derivare dall'attuazione dei medesimi piani**, provvedendo alla **Valsat** degli stessi, nel rispetto della direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e della normativa nazionale di recepimento della stessa.*

2. *A tal fine, in un apposito rapporto ambientale e territoriale denominato "**documento di Valsat**", costituente parte integrante del piano sin dalla prima fase della sua elaborazione, sono individuate e valutate sinteticamente, con riferimento alle principali scelte pianificatorie, le ragionevoli alternative idonee a realizzare gli obiettivi perseguiti e i relativi effetti sull'ambiente e sul territorio. Nell'individuazione e **valutazione delle soluzioni alternative**, il documento di Valsat tiene conto delle caratteristiche dell'ambiente e del territorio e degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo di cui all'articolo 22, delle informazioni ambientali e territoriali acquisite ai sensi dell'articolo 23 e, per gli aspetti strettamente pertinenti, degli obiettivi generali di sviluppo sostenibile definiti dal piano e dalle altre pianificazioni generali e settoriali, in conformità alla strategia regionale di sviluppo sostenibile, di cui all'articolo 40, comma 8.*

3. *Nel documento di Valsat sono inoltre individuati, **descritti e valutati i potenziali impatti delle soluzioni prescelte e le eventuali misure, idonee ad impedirli, mitigarli o compensarli**, adottate dal piano ai sensi degli articoli 20 e 21, e sono definiti gli **indicatori pertinenti indispensabili per il monitoraggio** degli effetti attesi sui sistemi ambientali e territoriali, privilegiando quelli che utilizzino dati disponibili.*

4. *Per favorire la più ampia partecipazione del pubblico e la trasparenza delle scelte operate dal piano, il documento di Valsat deve contenere un elaborato illustrativo, denominato "**sintesi non tecnica**", nel quale è*

descritto sinteticamente, in linguaggio non tecnico, il processo di valutazione svolto e gli esiti dello stesso, dando indicazione delle parti del documento di Valsat in cui gli elementi sintetizzati sono più analiticamente sviluppati.

5. L'atto con il quale il piano viene approvato dà conto degli esiti della Valsat, illustra come le considerazioni ambientali e territoriali sono state integrate nel piano e indica le misure adottate in merito al monitoraggio, attraverso un apposito elaborato denominato "dichiarazione di sintesi", di cui all'articolo 46, comma 1, secondo periodo, e comma 7, lettera b).

[omissis...]

L'art. 19 della L.R. 24/2017 stabilisce i **principi di integrazione e non duplicazione** in base ai quali, al comma 2 del medesimo articolo, la Valsat ha ad oggetto unicamente le prescrizioni e gli indirizzi del piano, recependo gli esiti della valutazione dei piani competenti e dei piani cui si porti variante, per le previsioni e gli aspetti rilevanti che sono stati oggetto di precedenti valutazioni.

Si rimanda all'art. 19 per una disamina completa delle **casistiche non soggette a valutazione ambientale**.

RAPPORTI FRA GLI ACCORDI OPERATIVI E LA PIANIFICAZIONE DI SETTORE

I contenuti degli Accordi Operativi dovranno tener conto delle previsioni e prescrizioni della pianificazione di settore, i cui contenuti saranno assunti e raccordati fra loro dalla Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, e, in prima applicazione, dalla Delibera di Indirizzi ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 24/2017. Nel nuovo quadro pianificatorio disposto dalla L.R. 24/2017, si ritiene che i progetti e gli strumenti di settore che l'art. 30 della previgente L.R. 20/2000 riferiva al complesso di valenze che il Piano Operativo Comunale poteva assumere, debbano essere sviluppati in Piani di Settore correlati alla Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, con riferimento, in via esemplificativa, alle seguenti tematiche:

- l'individuazione delle infrastrutture per la mobilità;
- gli interventi di trasformazione da attuare attraverso società aventi come oggetto la trasformazione di aree urbane, di cui all'art. 6 L.R. n. 19/1998;
- gli Accordi Territoriali relativi ai progetti di tutela, recupero e valorizzazione del paesaggio di cui all'art. 67 della L.R. 24/2017
- progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane, di cui all'art. 8 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14;
- i piani pluriennali per la mobilità ciclistica, di cui alla L.19 ottobre 1998, n. 366;
- Il Piano Urbano del Traffico e i raccordi con il PUMS;
- L'individuazione delle aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti, ai sensi del D.Lgs. n. 32 del 11/02/1998;

- Il programma triennale delle opere pubbliche e gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.
- Gli Accordi Territoriali e gli Accordi di Programma relativi ai Poli funzionali e ai Poli produttivi;
- Classificazione Acustica (ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 15 del 09/05/2001) e Piano di Risanamento Acustico (ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 15 del 09/05/2001).
- Piano della Luce, ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 19 del 29/09/2003 e dell'art. 3 comma 9 della D.G.R. n. 1732 del 12/11/2015