

CITTA' DI BENEVENTO

- 8 MAR. 2011

Originale di Deliberazione della Giunta Comunale di Benevento

N. 33

Del

25/2/2011

Oggetto: Indirizzi attuazione L.R. 19/2009 - art. 7, c. 2 - e successiva modifica apportata dalla L.R. n. 1/2011. - Modifiche alla deliberazione di G.C. n. 246/2010 -

L'anno duemila undici il giorno ventisei del mese di febbraio
alle ore 11,30 nella sala Giunta di Palazzo Mosti, a seguito di convocazione, si è riunita la
Giunta Comunale con la partecipazione dei signori:

		Presente	Assente
Ing. Fausto Pepe	Sindaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avv. Raffaele Del Vecchio	Vice Sindaco	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avv. Luigi Boccalone	Assessore	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avv. Mirna Campone	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rag. Enrico Castiello	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sig. Aldo Damiano	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sig. Giovanni D'Aronzo	"	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Avv. Maria Grazia Gaudiello	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dr. Pietro Iadanza	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dr. Luigi Ionico	"	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Avv. Cosimo Lepore	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avv. Angelo Miceli	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dr. Luigi Scarinzi	"	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Totale Presenti 11

Partecipa in qualità di Segretario Generale il Dr. Antonio ORLACCHIO
con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97 T.U. 267/2000).

Il presidente Ing. Fausto Pepe, nella sua qualità di Sindaco, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara
aperta la seduta.

La Giunta Comunale, come sopra riunita, ha approvato il provvedimento entro riportato.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

Il sottoscritto.....

PROPONE

alla Giunta Comunale l'approvazione della seguente deliberazione:

PREMESSO CHE:

Con la legge n. 19/2009 la Regione Campania approvò le "misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa".

Tale legge, poi, è stata modificata in modo consistente dalla L.R. n. 1/2011, che ha confermato gli obiettivi ma li ha anche integrati con la finalità di perseguire il *miglioramento della qualità urbana ed edilizia*.

Nel corso del primo anno di applicazione della legge 19/2009 sono emerse alcune problematiche di natura urbanistica, nonché numerose esigenze da parte di proprietari di suoli e di operatori economici nel campo dell'edilizia, le cui istanze vanno, comunque, considerate e valutate dall'amministrazione comunale che deve concludere i procedimenti relativi agli interventi di riqualificazione previsti al c. 2 dell'art. 7, "anche su proposta dei proprietari singoli o riuniti in consorzio", nel rispetto dei termini previsti dalla legge 241/90.

VISTA la delibera di C.C. n.12/2010

VISTA la Delibera di G.C. n.246/2010

VISTA la L.R. n. 1/2011

RITENUTO necessario rivisitare la delibera di G.C. n. 246 del 21/07/2010 che stabiliva i "criteri per l'attuazione della Legge Regionale n. 19 del 28/12/2009 art. 7 comma 2" per adeguarla alle nuove disposizioni normative e alle esigenze urbanistiche emerse.

Si propone di:

- approvare la relazione a firma dell'ing. Salvatore Zotti dirigente del Settore Urbanistica che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale, in sostituzione di quella allegata alla delibera n. 246/2010;
- dare mandato all'ufficio urbanistica do approvare con successive determinazioni dirigenziali gli schemi di convenzione che si rendessero necessari per l'attuazione dei predetti interventi.
- dichiarare, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Simona De Filippo

Il Proponente

Ing. Salvatore Zotti

PARERI SULLA PROPOSTA

Art. 49, comma 1, art. 97 comma 2, art. 151, comma 4, T.U. 267/2000

Il sottoscritto Dirigente esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica dando atto che non necessita il parere contabile in quanto la presente delibera non comporta alcuna spesa a carico del Comune.

Li

Il Dirigente del Settore
Ing. Salvatore Zotti

VISTO, si esprime parere favorevole in ordine alla conformità del presente provvedimento alle leggi, allo statuto ed ai regolamenti, *in base alle note verbali di cui fa parte integrante e sostanziale il presente provvedimento che si riferisce alla delibera n. 246/2010.*

Li 24 - 2 - 2011

[Firma]
Il Segretario Generale
Dott. Antonio Orticchio

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione che precede;

Visti i pareri favorevoli espressi dai responsabili dei Settori nonché dal Segretario Generale;

Con voti unanimi

DELIBERA

di approvare integralmente la retroestesa proposta di deliberazione che qui si intende riportata e trascritta.

- approvare la relazione a firma dell'ing. Salvatore Zotti dirigente del Settore Urbanistica che allegata alla presente ne forma parte integrante e sostanziale, in sostituzione di quella allegata alla delibera n. 246/2010;
- dare mandato all'ufficio urbanistica do approvare con successive determinazioni dirigenziali gli schemi di convenzione che si rendessero necessari per l'attuazione dei predetti interventi.

Di dichiarare, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

RELAZIONE – Indirizzi attuazione L.R. 19/2009 - art. 7, c. 2 - e successiva modifica apportata dalla L.R. n. 1/2011

Le zone d'intervento in cui sono consentiti gli interventi di riqualificazione urbanistica sono quelle che il PRG, in vigore all'atto dell'approvazione della L.R. 1/2011, destinava ad edilizia privata per realizzare residenze e/o servizi privati o, comunque, non preordinate all'esproprio - zone B, C, F4, CP non regolamentate da un piano esecutivo vigente, aree interne ai PdZ vigenti ma escluse dall'intervento pubblico mediante apposita perimetrazione o non regolamentate in alcun modo, mancando di qualsiasi previsione urbanistica, e non preordinate all'esproprio, E1 interne agli ambiti individuati con la tavola 03 allegata alla delibera C.C. n. 12/2010 e relitti di aree industriali "D", interne agli ambiti di PPE, da accorpate a limitrofe aree d'intervento e che, per la loro esigua estensione, non sono utilizzabili per insediamenti industriali o produttivi.

Le destinazioni di zona sono quelle stabilite dalla Tav. 6 bis del PRG, come definite dall'art. 4 delle NTA. Nel caso di aree incluse negli ambiti perimetrati con la delibera C.C. n. 12/2010 ed aventi condizioni e caratteristiche tali da essere oggetto degli interventi previsti dall'art. 7, comma 2, e che presentano incongruenze nella zonizzazione dovute a sovrapposizioni di retinature, sarà prevalente la destinazione individuata dalla perimetrazione di zona, assoggettata a piani esecutivi, che si rileva dalla Tav. 6 bis del P.R.G.

Il dimensionamento dell'intervento va effettuato, considerando anche gli indirizzi e le prescrizioni dettati dal D.M. 1444/68 e dalla L.R. 14/82, applicando le seguenti densità territoriali:

- 300 ab/Ha, per le zone B, C, F4, CP come innanzi definite e individuate, per le zone E1 interne agli ambiti individuati con la tavola 03 allegata alla delibera C.C. n. 12/2010 e per i relitti di aree industriali "D" di cui al comma precedente;
- 150 ab/Ha, per le eventuali zone a standards con vincolo decaduto annesse all'intervento.

L'indice fondiario non dovrà essere superiore a 6 mc/mq. per le zone B, C, F4, CP, E1 e D e a quello previsto dal PRG per le altre zone. Si precisa che la superficie fondiaria va convenzionalmente considerata pari al 70% di quella territoriale, per cui l'indice fondiario di 6 mc/mq corrisponde all'indice territoriale di $6 * 0,70 = 4,2$ mc/mq. Lo stesso criterio va applicato anche agli indici e alle superfici delle zone F.

L.R. 14/82 – Titolo II - Allegati

1.5. Densità territoriale e densità fondiarie minime e massime nelle zone residenziali.

La media delle densità territoriali, calcolata per tutte le destinazioni residenziali nelle aree di completamento, di ristrutturazione totale con modifiche dei volumi preesistenti, nonché di espansione, previste dagli strumenti urbanistici generali per l'intero territorio comunale, non deve essere inferiore a 150 ab / ha; per i Comuni costieri e di interesse turistico con popolazione inferiore a 10.000 abitanti ed in tutti quelli con popolazione inferiore a 1.000 abitanti, il suddetto limite può essere ridotto a 100 ab / ha. Dal computo delle superfici sono escluse le aree edificate non soggette a ristrutturazione e quelle destinate a standards urbanistici di livello comunale e di interesse generale.

La densità fondiaria relativa ai singoli lotti liberi, di completamento, di ristrutturazione, di espansione residenziale, non deve superare:

- a) 13 mc / mq nei Comuni fino a 10.000 abitanti ed in quelli costieri fino a 20.000 abitanti;
- b) 14 mc / mq nei Comuni compresi fra 10.001 e 20.000 abitanti ed in quelli costieri fra 20.001 e 50.000 abitanti;
- c) 15 mc / mq nei Comuni oltre 20.000 fino a 50.000 abitanti.

Eventuali prescrizioni dello strumento urbanistico che si discostino dai suddetti valori devono essere specificatamente motivate, sia sotto il profilo dei costi insediativi e di urbanizzazione, sia sotto il profilo della qualità di paesaggio urbano risultante.

D.M. 1444/68

art. 7. Limiti di densità edilizia

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali omogenee sono stabiliti come segue:

1) Zone A):

- per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico;

- per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq;

2) Zone B): le densità territoriali e fondiarie sono stabilite in sede di formazione degli strumenti urbanistici tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste dagli artt. 3, 4 e 5.

Qualora le previsioni di piano consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiarie superiori ai seguenti limiti:

- 7 mc/mq per comuni superiori ai 200 mila abitanti;

- 6 mc/mq per comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti;

- 5 mc/mq per comuni al di sotto dei 50 mila abitanti.

Gli abitanti sono riferiti alla situazione del Comune alla data di adozione del piano.

Sono ammesse densità superiori ai predetti limiti quando esse non eccedano il 70% delle densità preesistenti.

Il volume realizzabile si determina, quindi, considerando gli abitanti da insediare con una dotazione pro capite, come stabilito dal PRG per le zone B1, B2, Br1, Br2, pari a 140 mc/ab, valore questo che ormai si riscontra anche nelle altre zone (B3 e C).

Possono essere accorpate a tali aree anche quelle destinate a standards con vincolo decaduto (F1t, F1z, F2, F3 che, successivamente, saranno indicate genericamente Fz, gli standards zonali, ed Ft quelli territoriali), per collocarvi i servizi zonali, nella misura di 22 mq/ab, nelle zone Fz, e per riservarle a servizi, sia zonali che territoriali, quelle destinate a Ft, ridimensionate, se di estensione superiore, a quelle strettamente necessarie per garantire:

a) nel caso di accorpamento di sole aree destinate a standards zonali: la dotazione di 22 mq/ab per i servizi zonali;

b) nel caso di accorpamento di sole aree destinate a standards territoriali: la dotazione 22 mq/ab per servizi zonali, limitatamente al plus valore di abitanti da insediare con l'accorpamento delle zone Ft, più 23 mq/ab relativi ai servizi territoriali per tutti gli abitanti da insediare.

Quindi, nel caso in cui siano accorpate solo aree destinate a servizi territoriali, in esse possono essere allocate sia gli standards zonali che territoriali per una superficie massima pari a quella innanzi determinata.

Naturalmente possono essere accorpate zone destinate a standards territoriali aventi superficie inferiore a quella massima. In questo caso, però, fermo restando la verifica degli standards zonali, non è possibile soddisfare anche quelli territoriali. Tuttavia, la superficie da destinare a questi ultimi non può essere inferiore a quella da destinare a servizi zonali all'interno della Ft;

c) nel caso di accorpamento di aree destinate sia a standards zonali che territoriali: la verifica delle superfici da accorpate va effettuata combinando i due casi previsti alle lettere a) e b); la seconda verifica, quella della lettera b), parte dal numero di abitanti determinati alla lettera a).

In ogni caso, anche la parte residua di Fz e/o Ft non accorpata ai fini volumetrici, di proprietà dei proponenti al momento dell'entrata in vigore della legge regionale e quella acquisita successivamente, deve essere oggetto della proposta con la previsione minima di cessione gratuita al comune.

Le aree destinate a standards hanno, quindi, una suscettività edificatoria identificabile in un indice territoriale pari al rapporto tra il volume residuo - calcolato come differenza tra quello possibile sull'intera area d'intervento, determinato sulla base della densità territoriale (300 ab/Ha e 150 ab/Ha) e la dotazione pro capite (140 mc/ab), e il volume realizzabile sull'area edificabile (B, C, F4, CP, E1, D) con l'indice fondiario di 4,2 mc/mq - e la superficie dell'area destinata a servizi accorpata ai fini edificatori. In ogni caso, tale indice non potrà superare quello prescritto dal PRG per le stesse zone (F1t, F1z).

Poiché, gli interventi riguardano diversi contesti urbanistici ma, comunque, già consolidati con tipologie miste, sia per quanto riguarda le funzioni che per quanto attiene le caratteristiche edilizie e morfologiche, è necessario porre un limite alla deroga dell'altezza. Pertanto, l'altezza degli edifici, per tutte le zone per le quali il PRG stabilisce un valore massimo, non potrà superare i 17,00 m

altezza massima prevista dal PRG). Per le altre zone l'altezza degli edifici, per le quali il PRG non prevede un limite massimo, l'altezza degli edifici da realizzare non potrà, comunque, superare, per ogni fronte, la distanza dagli edifici fronteggianti.

Per quanto attiene l'indice di copertura I_c , anche esso derogabile, non è opportuno fissare limiti ben definiti ma dipende dalle aree libere da garantire per gli standards di zona, per gli eventuali standards territoriali e per i parcheggi pertinenziali previsti dal DM 1444/68 e dalla legge 122/68. Tuttavia, la distanza tra fabbricati non è derogabile, per cui resta quella fissata dalla normativa vigente con l'ulteriore obbligo di rispettare la distanza dai confini non inferiore alla metà della distanza tra fabbricati prescritta dal DM 1444/68, al fine di distribuirli in modo equo tra le diverse proprietà e/o zone. Infatti, essa va rispettata non solo dai confini tra diverse proprietà e/o lotti edificabili, ma anche dal perimetro dell'area di intervento, indipendentemente dalle proprietà. E' possibile edificare a confine solo se in adiacenza a pareti non finestrate di edifici esistenti. In ogni caso, la proposta progettuale può, nel rispetto delle quantità innanzi definite, prevedere, nell'ambito dell'area d'intervento, localizzazioni diverse da quelle previste dal PRG per consentire un intervento progettato in modo organico, un disegno urbanistico funzionale ed una migliore soluzione architettonico-ambientale.

- Sres = Superficie dell'area ricadente in zona B, C, F4, CP, E1, D
- SFt = Superficie dell'area ricadente in zona Ft con vincolo decaduto
- SFz = Superficie dell'area ricadente in zona Fz con vincolo decaduto
- St = Superficie totale
- SHa = Superficie territoriale espressa in ettari = $St/10.000$
- Scop = Superficie coperta
- Spar = Superficie per parcheggi pertinenziali
- Slib = Superficie libera interna al lotto edificabile (verde privato, percorsi interni, ecc.)

$$St = (SresHa * 300 \text{ ab/Ha} + SFHa * 150 \text{ ab/Ha}) * (22 \text{ mq/ab} + 23 \text{ mq/ab eventuale}) + Scop + Spar + Slib$$

$$V_{max} = (SresHa * 300 \text{ ab/Ha} + SFHa * 150 \text{ ab/Ha}) * 140 \text{ mc/ab} \geq Sres * 0,7 * 6 \text{ mc/mq} + SFz * 3,4 \text{ mc/mq} + SFt * 2,6 \text{ mc/mq}$$

Nel caso in cui siano accorpate anche zone destinate a standards territoriali con vincolo decaduto, in alternativa alla cessione della stessa area per realizzare detti servizi, è possibile considerarle, totalmente o parzialmente, come standards integrativi, per allocarvi la prevista edilizia residenziale sociale, in aggiunta a quelli, di carattere locale, previsti dal DM 1444/68. In questo caso, però, tali aree non hanno suscettività edificatoria e, quindi, non determinano volumetria.

Eventuali volumi con destinazione diversa dalla residenza (commerciale, direzionale, ecc.) vanno realizzati scomputandoli da quelli residenziali. In questo caso devono essere previsti i parcheggi e gli standards edilizi previsti dalla normativa vigente per le specifiche destinazioni.

Ai sensi del c. 1, punto 2, art. 4 del D.M. 1444/68, le aree che vanno destinate ai servizi locali nell'ambito delle zone "B" possono essere computate, ai fini della determinazione delle quantità minime prescritte dall'art. 3 del D.M., in misura doppia di quella effettiva. Nel caso in cui vengano annesse all'intervento anche zone diverse dalla "B", tale criterio si applica solo al numero di abitanti corrispondenti alla sola zona "B". Non si applica, invece, la riduzione prevista al punto 2, c. 1, art. 5 del D.M.

Gli standards urbanistici da prevedere, realizzare e cedere al Comune, per ovvi motivi urbanistici e/o di progettazione in contesti già consolidati, considerato anche che trattasi di interventi limitati a

comparti edificatori che non hanno caratteristiche e dimensioni territoriali di uno strumento urbanistico, fermo restando la quantità totale, possono essere convertiti completamente in verde pubblico e parcheggi che rappresentano gli standards di cui, maggiormente, si avverte un deficit. Nel caso in cui si ha la necessità di realizzare viabilità pubblica per migliorare i collegamenti, la sicurezza nella mobilità e, comunque, ritenuta utile per un organico e funzionale disegno urbanistico, fermo restando le quantità minime da prevedere per il verde e i parcheggi, la restante parte di standards può essere sostituita dalla viabilità a condizione che venga realizzata dal privato con le altre opere di urbanizzazione primaria (impianto di illuminazione, acquedotto, fognatura, eventuale rete di distribuzione del gas e della telefonia, ecc.).

La stima del "valore di trasformazione" nel caso della riqualificazione di aree urbane degradate individuate dalla L.R. Campania 19/2009

Applicando il criterio del "valore di trasformazione" e ritenendo, per semplicità, che la riqualificazione dell'area avvenga in un unico anno, il valore di trasformazione (V_t) conseguente agli interventi proposti si può determinare come:

$$V_t = V_m - (K_s + K_{ua} + K_{ub} + K_{ca} + K_{cb} + O_u + O_c + O_p + O_f + S_g + Im + P)$$

dove:

- V_t = valore di trasformazione (determinato dagli interventi di riqualificazione proposti);
- V_m = valore di mercato degli immobili ottenuti in seguito alla riqualificazione;
- K_s = costo del suolo (costituito dal valore dei fabbricati e delle aree che essi possiedono nello stato previgente alla trasformazione proposta);
- K_{ua} = costi di urbanizzazione relativi alla realizzazione degli standard urbanistici;
- K_{ub} = costi di urbanizzazione relativi alla realizzazione di opere aggiuntive da cedere al pubblico non comprese negli standard urbanistici (opere extra-standard);
- K_{ca} = costi di costruzione e/o ampliamento degli immobili a destinazione privata (compresi i costi demolizione e di sistemazione generale del suolo);
- K_{cb} = costi di costruzione e/o recupero degli immobili da destinare edilizia residenziale sociale e da cedere al pubblico (compresi i costi di demolizione e di sistemazione generale del suolo);
- O_u = oneri di urbanizzazione;
- O_c = oneri comunali sul costo di costruzione;
- O_p = oneri professionali (progettazione, direzione lavori, ecc);
- O_f = oneri finanziari;
- S_g = spese generali (coordinamento e sviluppo dell'operazione, commercializzazione, ecc);
- Im = imposte e tasse;
- P = profitto dell'imprenditore promotore della trasformazione.

Nel caso in cui il processo di riqualificazione si realizzi in un numero maggiore di anni (cioè la trasformazione viene conclusa all'anno n) è possibile calcolare il valore di trasformazione attualizzato applicando la matematica finanziaria (così come descritto alla nota n. 12); si ottiene:

$$V_t = \sum_{i=0}^n \frac{V_{mi} - (K_{s_i} + K_{ua_i} + K_{ub_i} + K_{ca_i} + K_{cb_i} + O_{u_i} + O_{c_i} + O_{p_i} + O_{f_i} + S_{g_i} + Im_i + P_i)}{q^i}$$

in cui q è il binomio di interesse ($q = 1 + r$), ed r è il tasso di capitalizzazione che coincide con quello relativo ad interventi edilizi analoghi, espresso in termini decimali (si assume $r = 5\% = 0,05$);

Si noti che alcuni costi possono riferirsi anche ad un unico anno come, ad esempio, nel caso del valore degli immobili realizzati o al profitto dell'imprenditore che si ottengono soltanto alla fine del processo di riqualificazione (anno n), oppure del costo del suolo che va stimato con riferimento al momento iniziale del processo di intervento (anno zero).

Si noti, altresì, che nel caso di realizzazione di immobili da locare e/o gestire da parte del privato per un certo numero di anni prima di una eventuale vendita (edilizia residenziale sociale di tipo locativo, parcheggi, ecc.) debbono essere considerati, come ricavi, anche i redditi R_i derivanti dalla locazione/gestione degli immobili a fronte dei relativi costi di gestione K_{gi} .

Detto V_{ma} il valore di mercato dei beni privati ottenuti in seguito al processo di riqualificazione, tenendo conto del valore di trasformazione attualizzato, il beneficio privato è pari a:

$$B_a = \sum_{i=0}^n \frac{V_{mai} - (K_{si} + K_{uai} + K_{ubi} + K_{ca_i} + K_{cb_i} + O_{ui} + O_{ci} + O_{pi} + O_{fi} + S_{gi} + Im_i + P_i)}{q^i}$$

mentre il beneficio pubblico

$$B_b = \frac{(V_{sb} + V_{ub} + V_{cb})}{q^n}$$

che si calcola come attuazione dei valori delle aree (V_{sb}), delle urbanizzazioni extra standard (V_{ub}) e delle residenze (V_{cb}) cedute al pubblico alla fine del processo di trasformazione (anno n).

Come già specificato, nel caso di realizzazione di immobili da locare e/o gestire da parte del privato per un certo numero di anni prima di una eventuale vendita, nel calcolo del beneficio privato debbono essere inseriti anche i redditi R_i derivanti dalla locazione/gestione degli immobili ed i relativi costi di gestione K_{gi} .

Seppure non risulti possibile individuare in maniera univoca la quota di edilizia privata e di edilizia residenziale sociale da realizzare, si potrebbe assumere che, per gli interventi proposti, il beneficio pubblico (B_b) debba essere almeno pari al beneficio privato (B_a), cioè risulti:

$$B_b \geq B_a.$$

E' evidente che le aree da destinare a standards e i costi per la loro realizzazione non concorrono a formare la quota da cedere alla Pubblica Amministrazione essendo stati considerati tra i costi nel calcolo del valore di trasformazione.

A. Il valore attuale del suolo, senza considerare la possibilità offerta dall'art. 7, si determina in funzione del valore di mercato degli edifici, dell'altezza media dei piani (3,00 m), dell'indice territoriale stabilito dal PRG e della percentuale del valore del suolo rispetto al valore di mercato dell'edificato che scaturisce dai contratti di permuta e che mediamente risulta pari al 15%:

$$V_s = I_t * V_m * 0,15 / 3,00$$

In cui:

V_s = Valore attuale del suolo

I_t = Indice territoriale di PRG

V_m = Valore di mercato di 1 mq di edificato (Agenzia del Territorio)

B. Il valore attuale del suolo, considerando la trasformazione prevista dall'art. 7, si determina aggiungendo a V_s la metà del plus valore conseguente alla trasformazione, rappresentato dalla metà dell'incremento dell'indice territoriale, in quanto l'altra metà, secondo il principio della comparazione tra interesse pubblico e privato innanzi citato, spetta alla Pubblica Amministrazione.

$$V_{st} = V_s + 1/2 (I_t - I_b) * V_m * 0,15 / 3,00$$

In cui:

V_{st} = Valore attuale del suolo considerando la trasformazione

I^t = Indice territoriale di progetto effettivo in seguito all'applicazione dell'art. 7.

C. Superfici complessive

Rif. Normativo Decreto Dirigenziale Reg. Campania n. 7 del 14 gennaio 2009 – art. 8 lett. d)

Sup. Complessiva intervento = Sup. utile + 60% (sup. non Residenziale + Sup. Parcheggi)

Tale superficie sarà considerata per determinare i costi dell'intervento, mentre per la determinazione dei ricavi da esse saranno detratte le superfici comuni non destinate alla vendita.

D. Valori di mercato

I valori di mercato sono quelli che si possono acquisire dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari che si rilevano dal sito web dell'Agenzia del Territorio al momento della formulazione della proposta. Nella banca dati per il comune di Benevento sono riportati i valori di mercato per varie zone della città. Nel caso in cui l'area d'intervento non è perfettamente inquadrabile in una di tali zone la valutazione si effettua per analogia territoriale. I valori degli immobili da realizzare sono, naturalmente, quelli massimi. La valutazione dei fabbricati esistenti si effettua partendo dai valori minimi apportando dovute detrazioni in funzione dell'epoca di realizzazione e dello stato di manutenzione e conservazione. Anche i valori della locazione si possono assumere dalla stessa fonte.

E. Costo di costruzione

Rif. Normativo Decreto Dirigenziale Regione Campania n. 7 del 14 gennaio 2009 – art. 1 sub 1,2,3 con incremento massimo del 36% + 9%

Da una ricerca di mercato, nonché da un'analisi dei costi effettuata considerando le Tariffe dei prezzi in vigore sono stati individuati i seguenti costi unitari:

Costo base di realizzazione tecnica (C.B.N.)	€/mq	820,00
Qualità aggiuntiva – energetica ed ambientale (36% C.B.N.)	€/mq	295,20
Condizione Tecnica Aggiuntiva (12% C.B.N.)	€/mq	98,40
Costo Realizzazione Tecnica intervento nuova edificazione (C.R.N.)	€/mq	1.213,60

F. Costi di Urbanizzazione

a. Strade e parcheggi con relativi sottoservizi (fognature, scarico acque meteoriche, impianto di illuminazione, ecc.)	€/mq	150,00
b. Verde e sistemazione aree libere	€/mq	75,00
c. Attrezzature sportive all'aperto	€/mq	100,00
d. Attrezzature sportive, scolastiche e di interesse comune (per sup. utile lorda)	€/mq	1.200,00

Tali costi dovranno essere calcolati sulla effettiva area di allestimento.

Valori diversi da quelli sopra indicati dovranno essere esibite adeguate giustificazioni dei prezzi per singole opere da realizzare.

oneri professionali O_p : max del 10% del costo di costruzione e dei costi di urbanizzazione;

oneri finanziari O_f : max 8% del costo di costruzione e dei costi di urbanizzazione;

spese generali S_g : max 10% del costo di costruzione e dei costi di urbanizzazione.

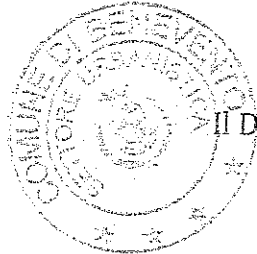
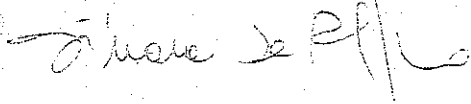
Il profitto ordinario dell'imprenditore promotore della trasformazione (P), secondo la dottrina, varia tra il 10% ed il 25% del costo di costruzione, in quanto dipende dalla tipologia e dalle caratteristiche (anche localizzative) delle aree di intervento. Poiché le aree di intervento individuate con la delibera C.C. n. 12 del 27.02.2010 presentano forti caratteri di omogeneità, si può assumere per la determinazione di P il valore medio, pari al 17,5% del costo di costruzione e dei costi di

urbanizzazione.

Il profitto dell'imprenditore costruttore (ordinariamente pari al 10%) è compreso nei costi di costruzione degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

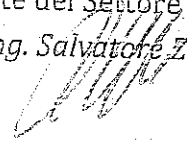
Il Responsabile del Procedimento

arch. Simona De Filippo



Il Dirigente del Settore Urbanistica

ing. Salvatore Zotti



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, su conforme attestazione del messo comunale,

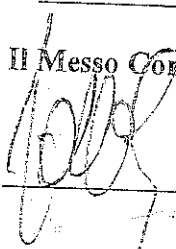
CERTIFICA

che copia della presente deliberazione:

- È stata affissa all'Albo pretorio comunale il giorno 8 MAR. 2011 per rimanervi per quindici giorni consecutivi (art. 124, comma 1 del T.U. 267/2000) al n. _____ del Reg. Pubbl.;
- è stata trasmessa in pari data con elenco n. _____ di prot. ai Capigruppo consiliari (art. 125 del T.U. 267/2000);
- È stata trasmessa al Prefetto della provincia di Benevento con nota prot. n. _____ in data _____ (art. 135, comma 2 del T.U. 267/2000);

Li 8 MAR. 2011

Il Messo Comunale



Il Segretario Generale
Dr. Antonio Orlacchio
IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Dr. Andrea Lanzalone

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno 25-2-2011

- perché dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4°, T.U. 267/2000);
- Decorsi dieci giorni dalla pubblicazione all'Albo (art. 134, comma 3°, T.U. 267/2000).

Li _____

Il Segretario Generale
Dr. Antonio Orlacchio