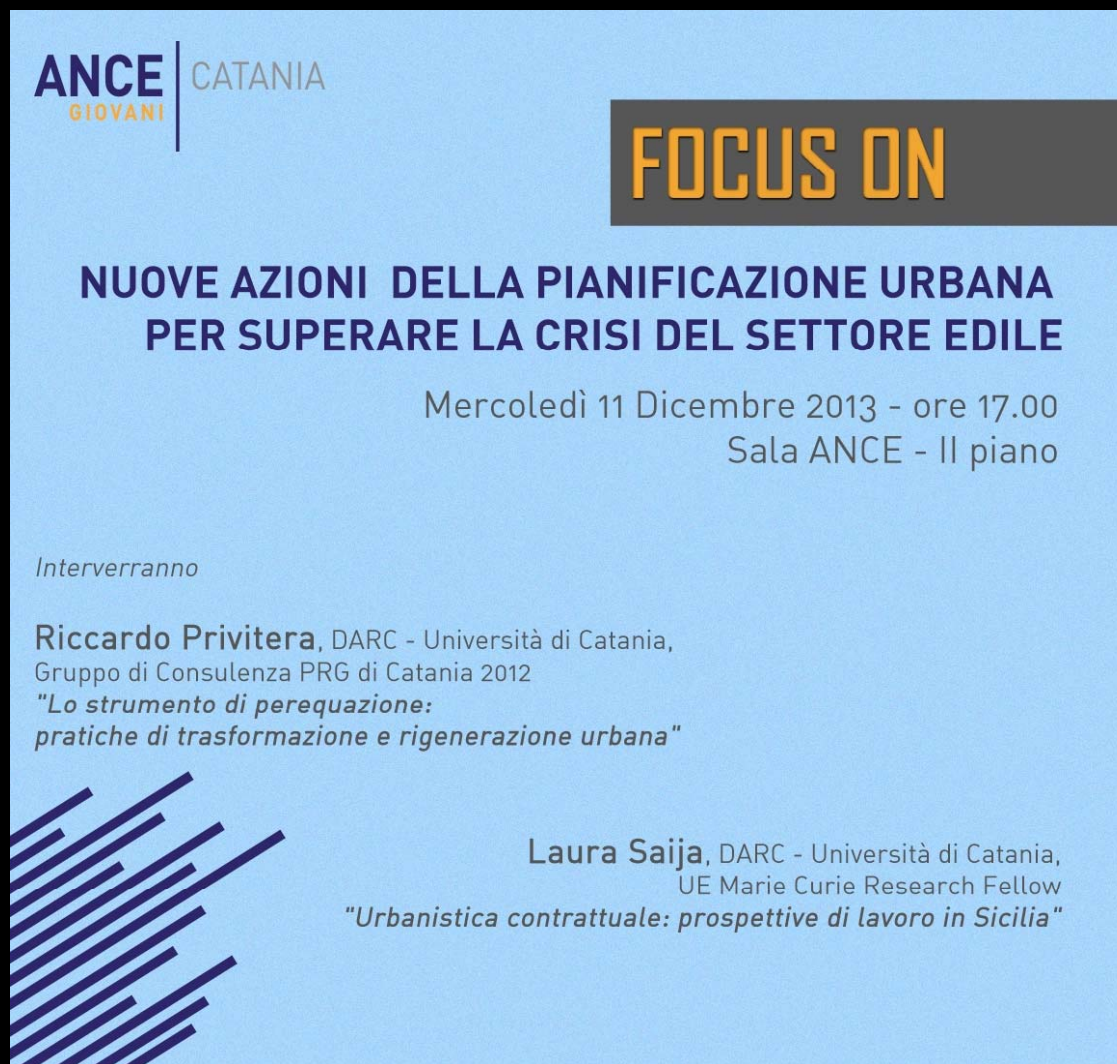


LO STRUMENTO DI PEREQUAZIONE

PRATICHE DI TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA



ANCE | CATANIA
GIOVANI

FOCUS ON

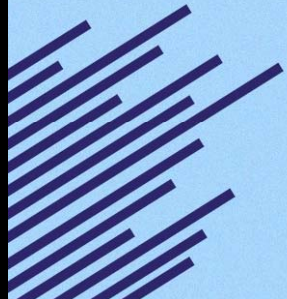
**NUOVE AZIONI DELLA PIANIFICAZIONE URBANA
PER SUPERARE LA CRISI DEL SETTORE EDILE**

Mercoledì 11 Dicembre 2013 - ore 17.00
Sala ANCE - II piano

Interverranno

Riccardo Privitera, DARC - Università di Catania,
Gruppo di Consulenza PRG di Catania 2012
*"Lo strumento di perequazione:
pratiche di trasformazione e rigenerazione urbana"*

Laura Saija, DARC - Università di Catania,
UE Marie Curie Research Fellow
"Urbanistica contrattuale: prospettive di lavoro in Sicilia"



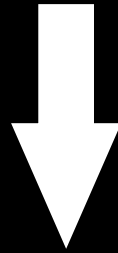
Riccardo Privitera - Laboratorio per la Pianificazione del Territorio e dell'Ambiente
(LaPTA) DICAR- Università di Catania

La Perequazione

Perequare = distribuire secondo un principio di equità
(Dizionario della lingua italiana Devoto-Oli, 2001)

Il principio della Perequazione Urbanistica

La Perequazione è uno strumento di attuazione del piano con finalità di pari trattamento delle proprietà fondiarie che concretizza il principio di equità e permette di attuare un “progetto di città” (Stanghellini, 2011)

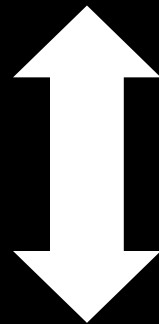


1. Giustizia distributiva dei benefici derivanti da trasformazioni urbanistiche previste dal Piano (fra i proprietari dei suoli)
2. Equa distribuzione degli oneri per la realizzazione di dotazioni territoriali (fra i proprietari e la collettività)

Gli “attrezzi” della Perequazione Urbanistica

IL DIRITTO EDIFICATORIO

Unità di volume o superficie utile lorda
realizzabile sul suolo che lo ha generato o anche su suoli
diversi

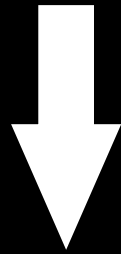


GLI EXTRA ONERI

(cessioni di aree per la realizzazione di dotazioni territoriali)

Il Piano Perequativo

Eliminazione dell'apposizione di vincoli, della loro reiterazione, degli espropri e del duplice regime immobiliare che discrimina i proprietari espropriandi rispetto ai proprietari dei suoli analoghi suscettibili di rendite fondiare



Dalla gestione “pubblica”
al partenariato pubblico-privato governato dal pubblico e
con finalità pubbliche

Gli obiettivi del Piano Perequativo

TRE OBIETTIVI FONDAMENTALI

- 1. Equità di trattamento della proprietà fondiaria interessata da processi di sviluppo e trasformazione della città**
- 2. Maggiore indipendenza del progetto urbanistico rispetto alle pressioni della rendita proprietà**
- 3. Opportunità per l'amministrazione di reperire i suoli necessari per le dotazioni territoriali a costo nullo per la collettività**

I Prodromi negli Stati Uniti

Perdita di aree agricole e di spazi aperti nei contesti metropolitani

Farmland Protection

(Stoms et al., 2009; Brabec and Smith, 2002; Bengston et al., 2004)

Benefici per la comunità

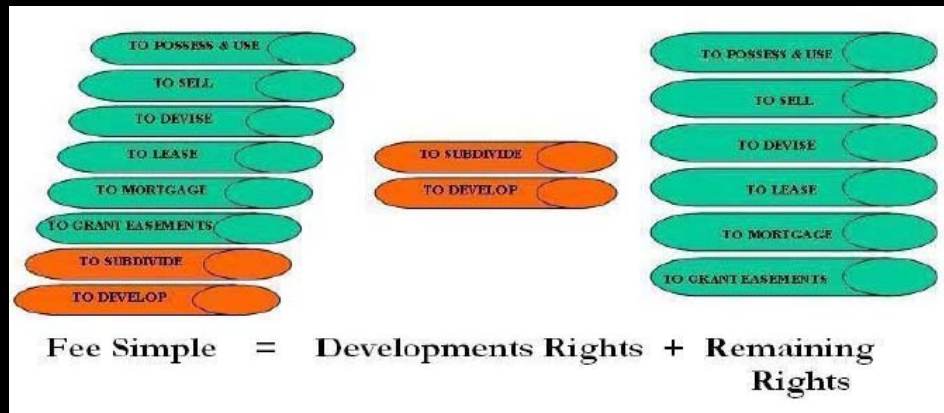
- risorsa continua di cibo di qualità;
- sicurezza ambientale (fertilità a lungo termine)

Interessi privati

- possesso sicuro e permanente;
- libertà e flessibilità nella gestione dell'impresa agricola

Conservation Easement

Vincolo restrittivo conseguente a cessione di diritti edificatori e di specifici diritti d'uso su una proprietà



(Wilson Morris, 2008; Gustanski and Squires, 2000; Fairfax et al., 2005; Anderson and Leal, 2001; Daily and Ellison, 2003; Ginn, 2005; Wiebe et al., 1997)

Purchase of Agricultural Conservation Easement (PACE)

Purchase of Development Rights (PDRs)

(Wright and Skaggs, 2002)

Associazioni non governative
(American Farmland Trust, Land Trust Alliance)

Conservation Land Trusts (CLT)
(Jacobs, 2000)

Pubbliche amministrazioni



PDRs Programs

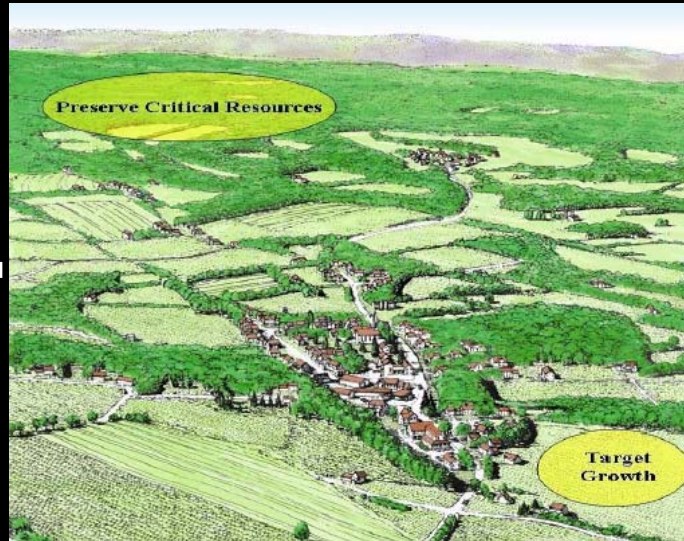
(Gustanski and Squires, 2000; Porter, 1997; Bengston et al., 2004)

I Prodromi negli Stati Uniti

Transfer of Development Rights (TDRs) (Barrows and Prenguber, 1975; Carter and Yao, 2002; Kaplowitz et al., 2008; Levinson, 1997)

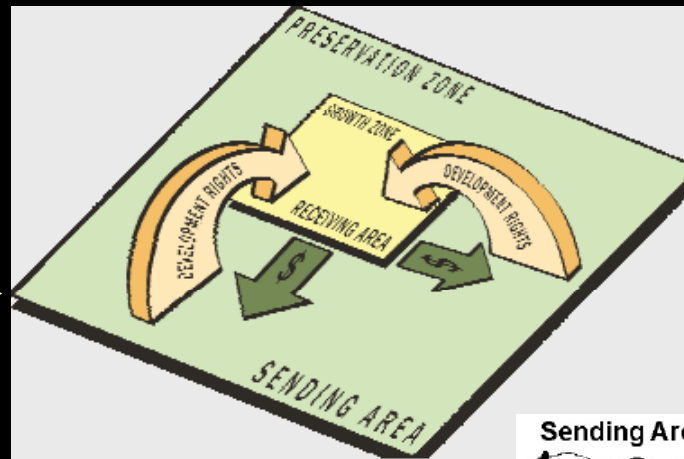
INDIVIDUAZIONE

Area Mittenti
Sending Areas
+
Area Destinatarie
Receiving Areas

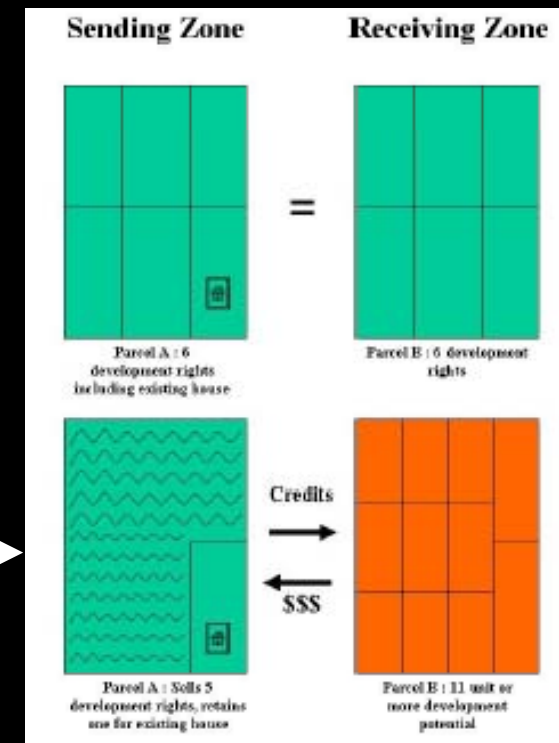


TRASFERIMENTO

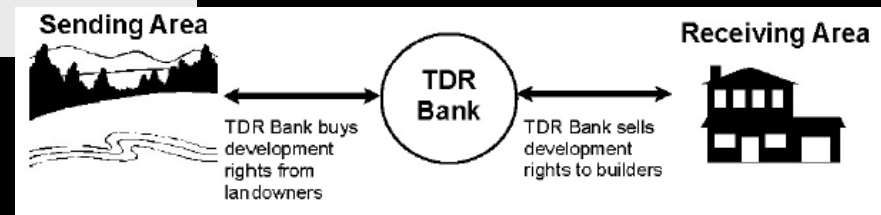
diritti edificatori dalle
Sending Areas
alle
Receiving Areas



REGOLE



FACILITATORE
Banca TDR



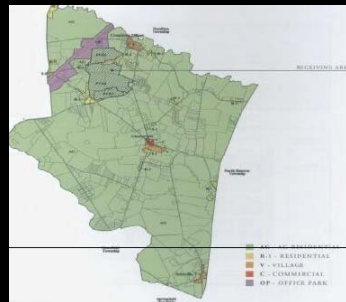
I Prodromi negli Stati Uniti

Transfer of Development Rights Programs

1. Promozione di modelli insediativi sostenibili
2. Conservazione degli spazi aperti, risorse naturali ed agricole
3. Creazione di opportunità di sviluppo in aree di mercato a favore di aree svantaggiate
4. Riduzione dei finanziamenti pubblici per la realizzazione di infrastrutture

SENDING SITE ALLOCATION			
Type	Zoning	TDR	/acres
RURAL	F	1	80
	A	1	5
	RA-10	1	5
	RA-5	1	5
	RA-2.5	1	2.5
URBAN	R-1	4	1

Attribuzione TDR Credit alle Sending Areas (King County-Seattle, WA)



Receiving Areas (Chesterfield Township, Pinelands County, NJ)

Zone	Description	Base Density (du/ac)	Maximum Density (du/ac)
RA-2.5	Rural Area	0.2	0.4**
R-4	Residential	4	6
R-6	Residential	6	9
R-8	Residential	8	12
R-12	Residential	12	18
R-18	Residential	18	27
R-24	Residential	24	36
R-48	Residential	48	72
NB	Neighborhood Business	8	12
CB	Community Business	18	24
RB	Regional Business	36	48
O	Office	36	48

Potenziale edificatorio delle Receiving Areas (King County-Seattle, WA)

TDR Credits per Acre =
 (# acres with slight soil limitations/2.7) +
 (# acres with moderate soil limitations/6.0)+
 (# acres with severe soil limitations/50 x(1.1))

Number of Credits Required	Type of Development Permitted
1.0	Detached perimeter village house
0.9	Detached village house
0.75	Triplex dwelling unit
0.5	Apartment units and carriage houses
0.0	Low- and moderate-income housing units
1.0	Retail/office per 2,000 square feet

Credit Allocation Formula (Chesterfield Township, Pinelands County, NJ)

1. Valutazione dell'interesse da parte della Comunità
2. Identificazione delle Sending Areas
3. Attribuzione dei Crediti TDR
4. Identificazione delle Receiving Areas
5. Adozione dell'Ordinanza TDR
6. Assegnazione di una Formula di calcolo dei Crediti
7. Determinazione del valore iniziale dei Crediti
8. Vendita ed Acquisto dei Crediti tramite TDR Bank

La Perequazione nella Legge Regionale Lombarda

La Legge Regionale Lombarda
del 11 Marzo 2005, n. 12

PEREQUAZIONE

Per comparti (o parziale
o circoscritta)

Perequazione diffusa
(o generalizzata o
estesa)



Compensazione
(cessione gratuita
aree)

Incentivazione
($\leq 15\%$ volumetria
esistente)



Diritti edificatori virtuali

Aree di decollo
(indice teorico)

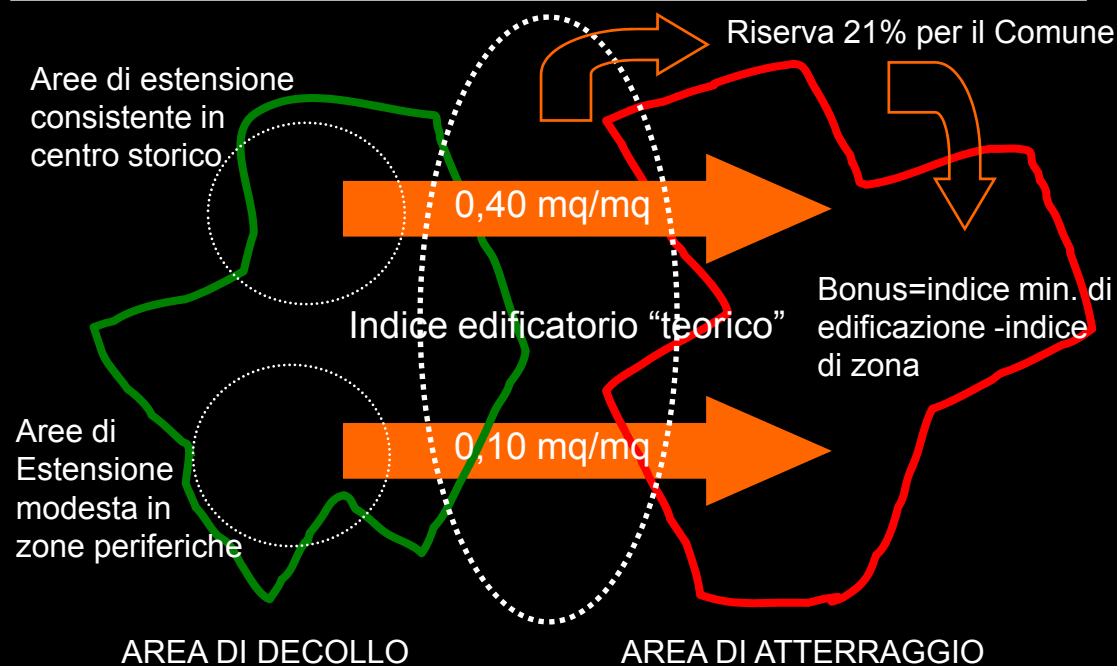
Aree di atterraggio
(bonus= indice
minimo di
edificazione-indice
di zona)

Art.11. *Compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica*

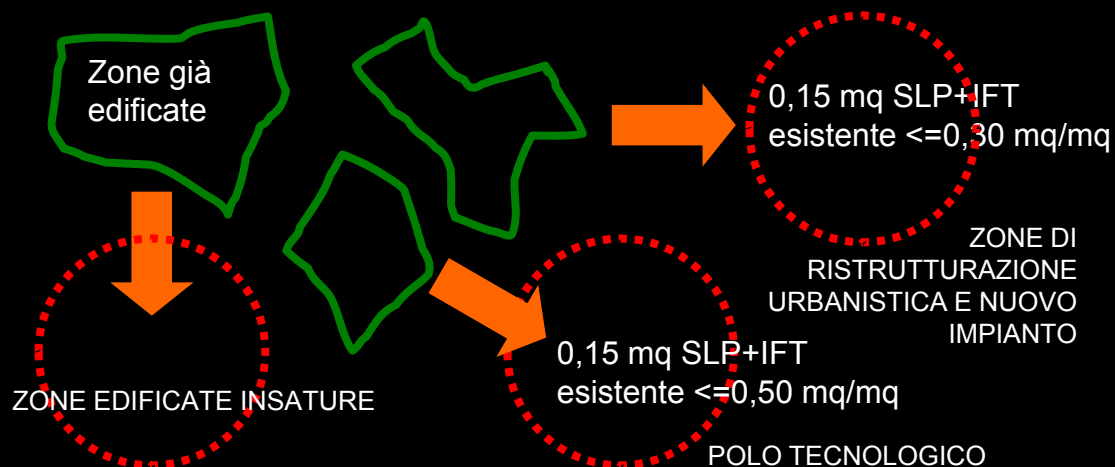
ripartizione diritti edificatori ed oneri per
dotazioni territoriali mediante attribuzione di
un indice di edificabilità territoriale;
Individuazione aree di concentrazione edilizia
ed aree da cedere;
trasferibilità dei diritti edificatori liberamente
commerciabili;
Incentivi volumetrici (anche per bioclimatica e
risparmio energetico)

La Perequazione nella Legge Regionale Lombarda

PGT di Monza

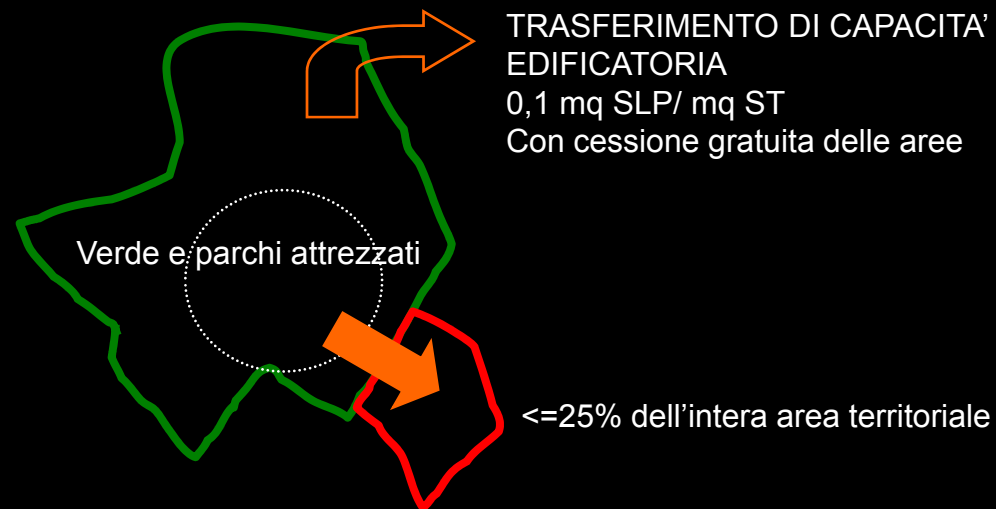


PGT di Bresso



La Perequazione nella Legge Regionale Lombarda

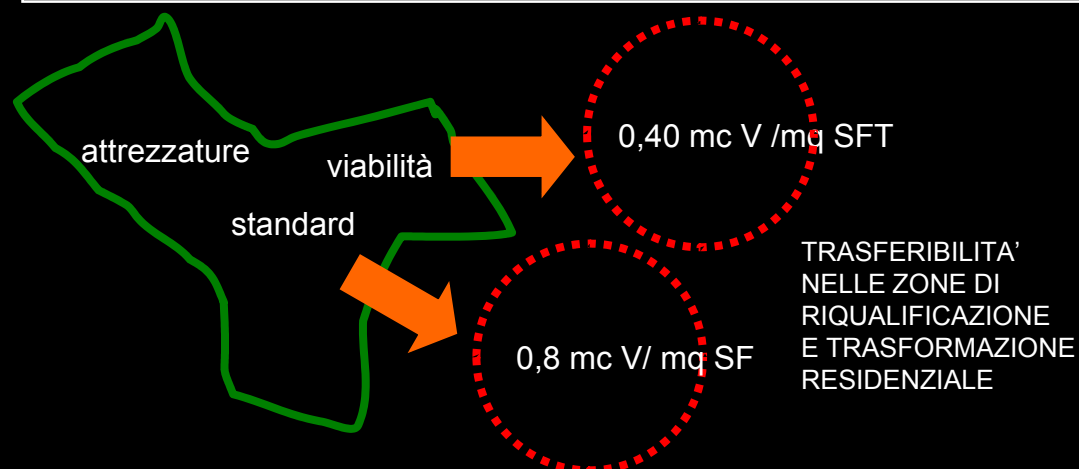
PGT di Pavia



AREA DI DECOLLO

AREA DI ATTERRAGGIO

PGT di Sondrio



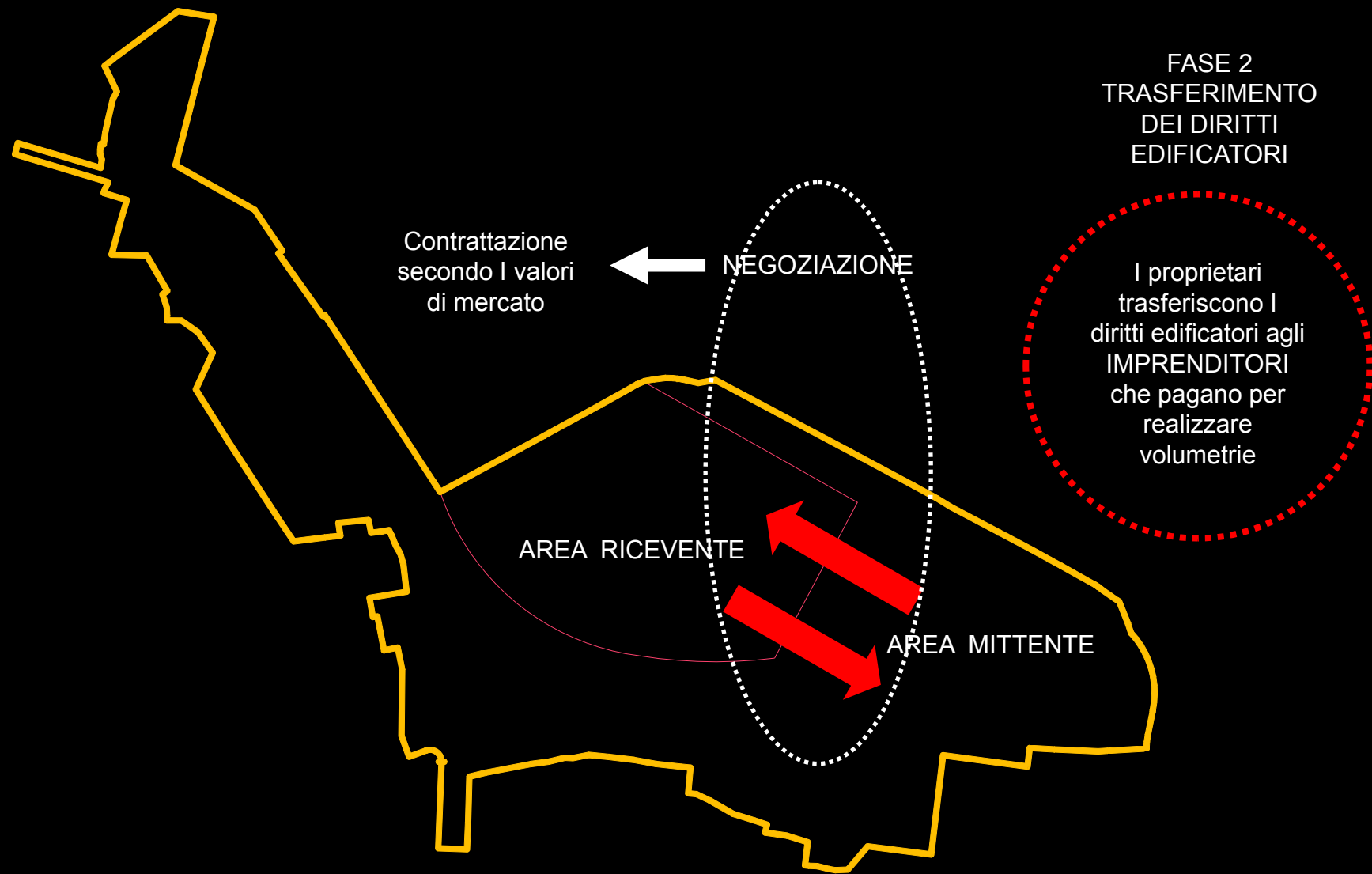
La sfida della Perequazione nel contesto catanese



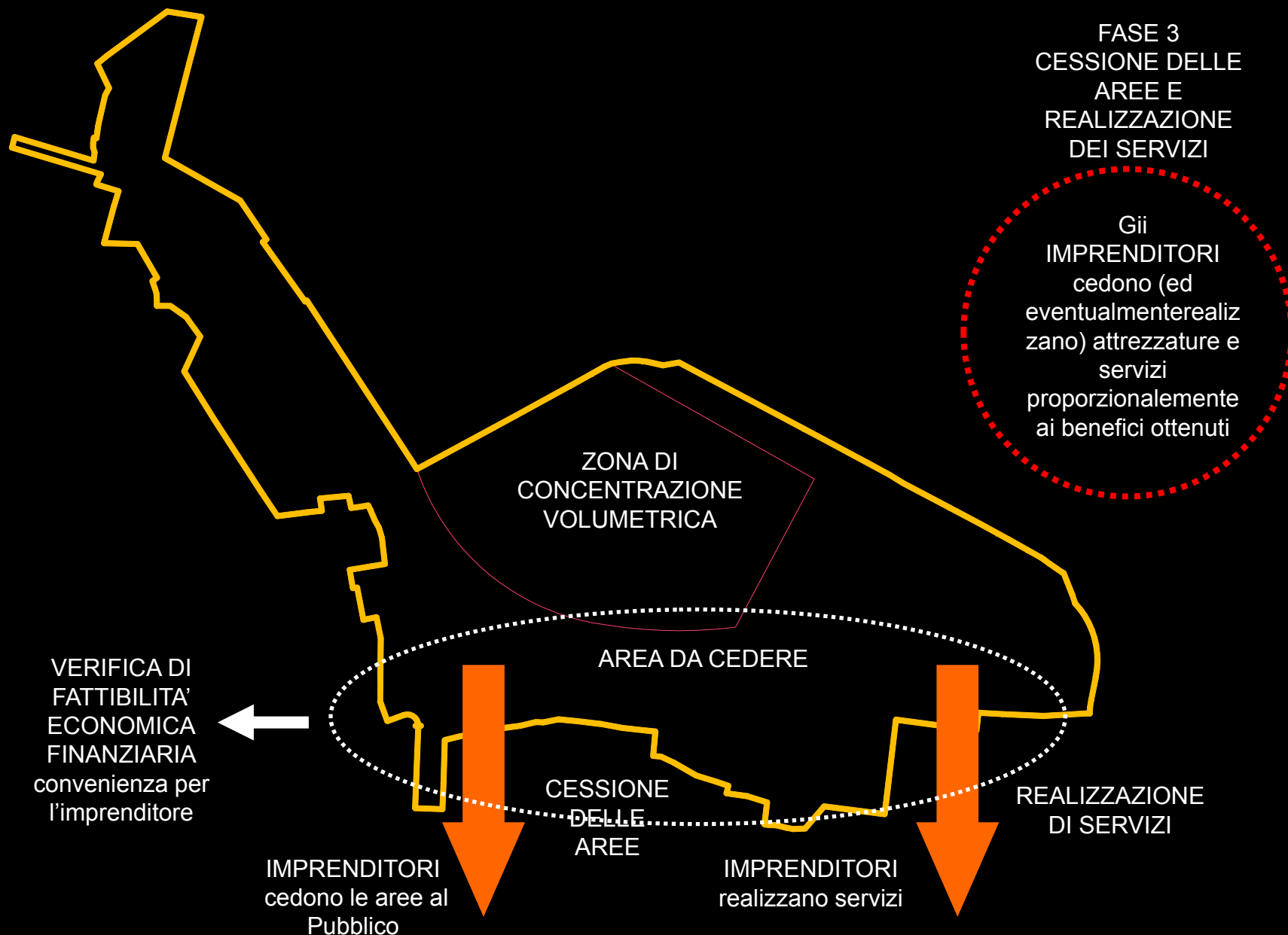
La Perequazione per le trasformazioni urbanistiche



La Perequazione per le trasformazioni urbanistiche



La Perequazione per le trasformazioni urbanistiche



La verifica di fattibilità economico-finanziaria

Convenienza per l'operatore

La verifica della fattibilità economico finanziaria si basa sul presupposto che i **valori fondiari** derivanti dalle previsioni del PRG **non possano risultare inferiori ai valori già incorporati nei suoli**.

Qualora risultassero inferiori, il proprietario non avrebbe convenienza a realizzare la trasformazione urbanistica e quindi resterebbe inerte.

Questa verifica è operata assumendo, quale valore attuale del suolo, quello che costituisce la base imponibile ai fini fiscali).

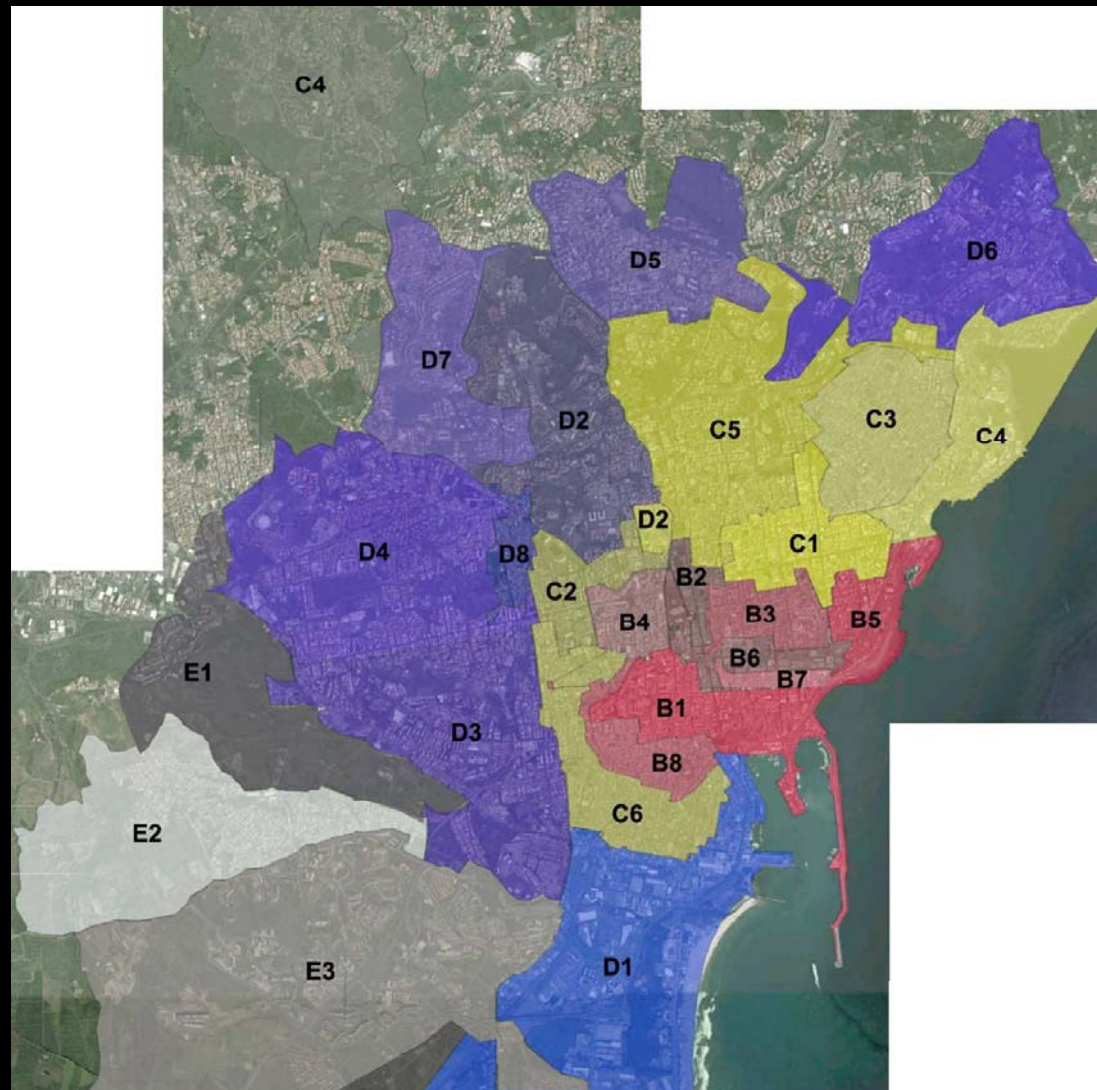
VERIFICA DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA				
1 CASO: REALIZZAZIONE DIRETTA STANDARD ED EXTRASTANDARD				
	Superficie territoriale	Valore dell'area	Valore del terreno	
	mq	euro	euro/mq ST	
NUOVO PRG				
Area risorsa 4.3: valore dell'area attualizzato	166.303,43	37.013.150,90	222,56	
PRG VIGENTE				
Microzona 17				
Valore unitario medio ponderato			173,03	
Verifica di fattibilità economico - finanziaria				
Valore nuovo PRG > Valore PRG vigente			VERO	

La verifica di fattibilità economico-finanziaria

Convenienza per l'operatore

La stima del “**valore attuale dell'area**” attraverso una sintetica applicazione del criterio estimativo del valore di trasformazione.

Il “**valore di riferimento**” derivante dalla trasformazione è definito attraverso la costruzione della Mappa dei Valori Immobiliari nel territorio comunale.



La verifica di fattibilità economico-finanziaria

Convenienza per l'operatore

La contribuzione del privato attuatore alla realizzazione della “città pubblica” si concretizza in termini di:

- opere pubbliche corrispondenti agli **oneri di urbanizzazione primaria** dovuti per legge;
- **opere pubbliche aggiuntive** alle opere di urbanizzazione primaria;
- **aree** cedute gratuitamente al Comune in quanto **standard urbanistici**;
- **aree** cedute gratuitamente per realizzare beni e servizi pubblici e collettivi **aggiuntive agli standard urbanistici**;
- quote di **edilizia residenziale pubblica** e di **social housing** (edilizia residenziale realizzata dall'operatore “privato sociale”).

La verifica di fattibilità economico-finanziaria

Convenienza per l'operatore

Il profilo di equità del beneficio derivante dal Piano Regolatore Generale tra i proprietari e la collettività è analizzato confrontando i seguenti due parametri:

1. il costo unitario dell'intero progetto di "città pubblica" - opere di urbanizzazione primaria ed opere aggiuntive - espresso in relazione alla quantità di SUL generata dal plafond perequativo;

2. l'incidenza unitaria degli oneri di urbanizzazione in relazione alla quantità di SUL generata dal plafond perequativo;

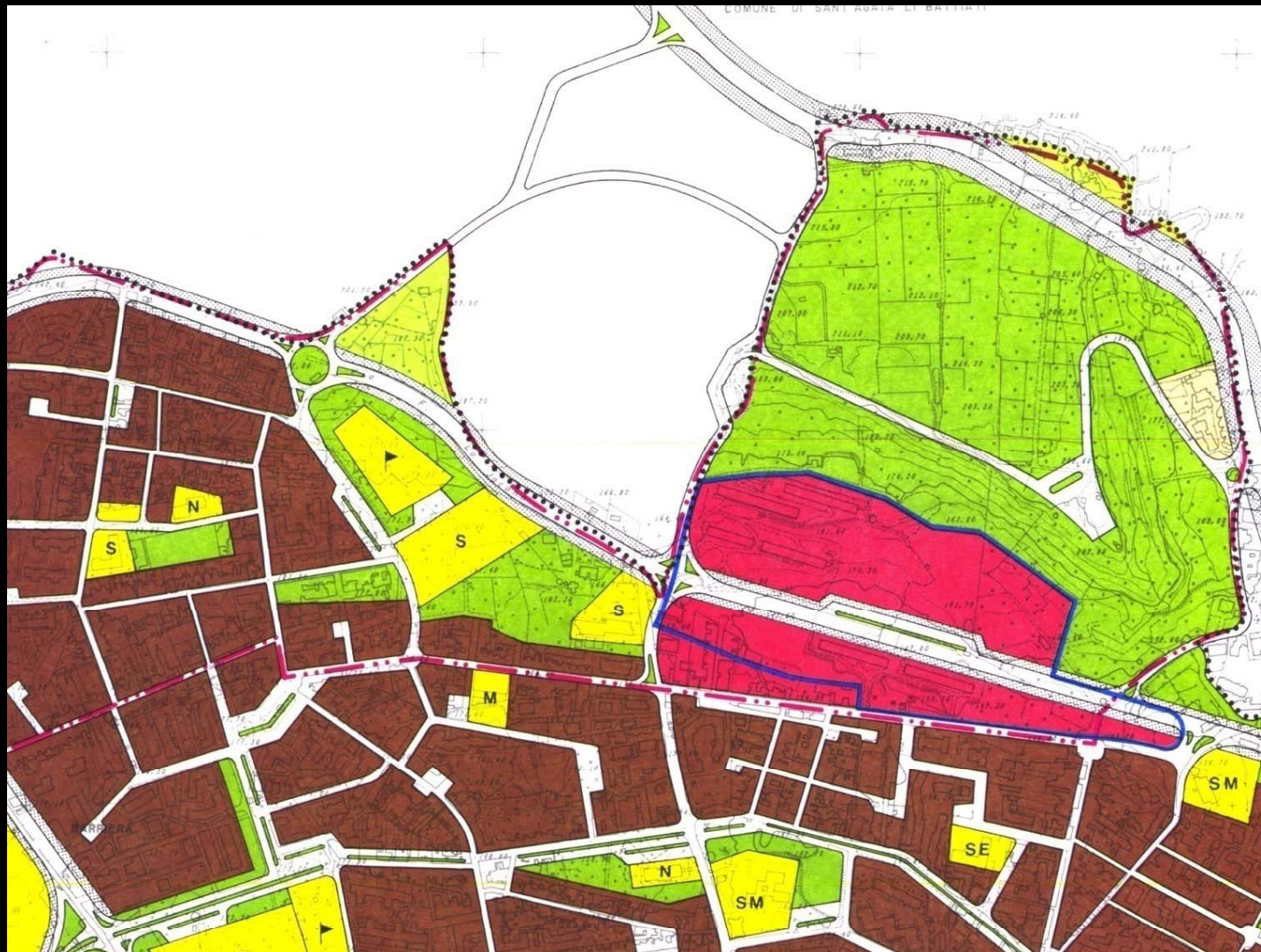
Si è quindi verificato che il **saldo parametrico** derivante dalla **differenza tra il costo per la realizzazione** del progetto di "città pubblica" e **gli oneri** di urbanizzazione dovuti per legge, fosse **positivo** e di **entità contenuta**.

La Perequazione per le trasformazioni urbanistiche



AREA RISORSA – via DUE OBELISCHI

La Perequazione per le trasformazioni urbanistiche



PRG PICCINATO, 1969

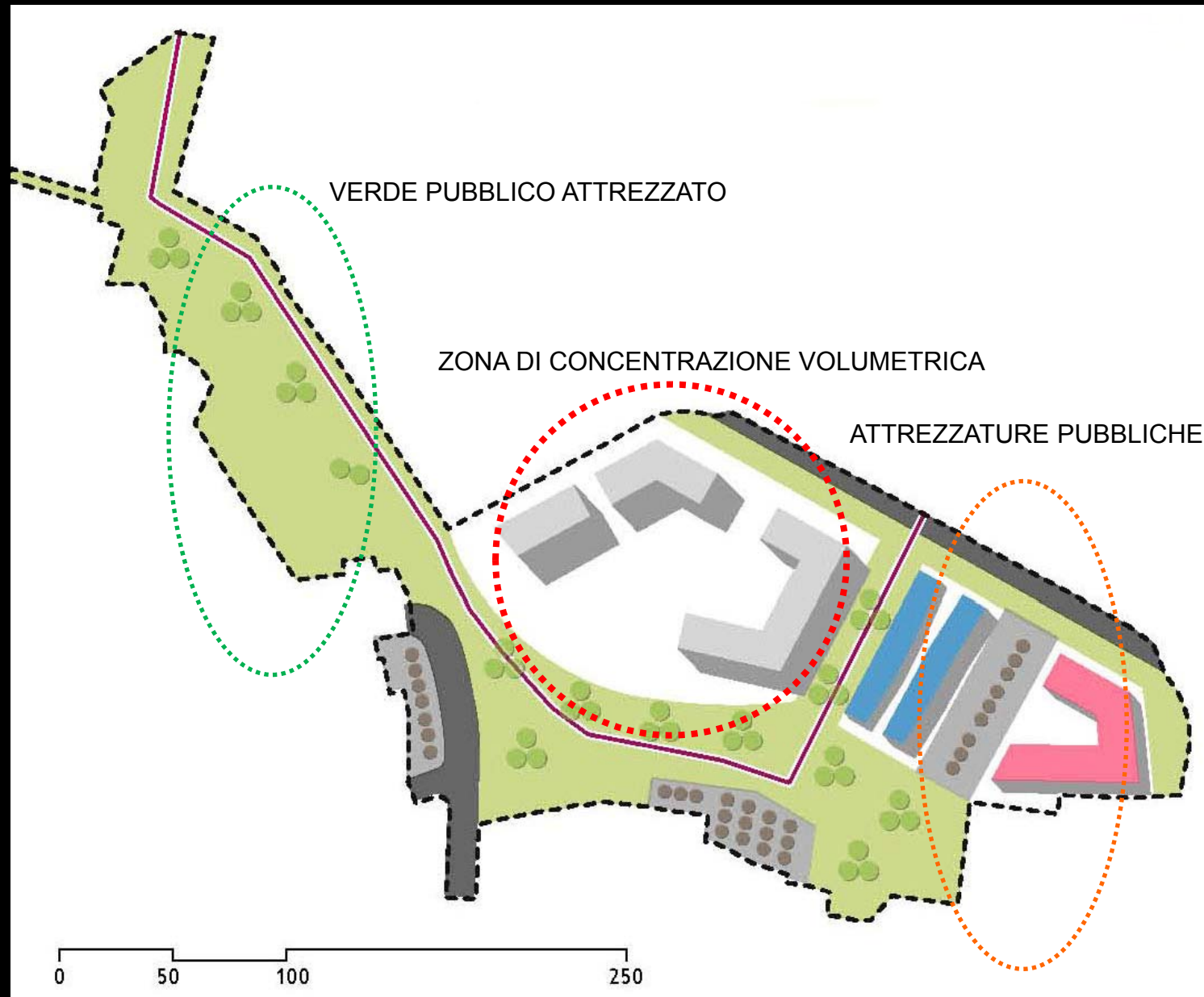
La Perequazione per le trasformazioni urbanistiche



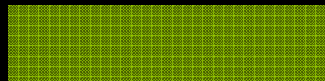
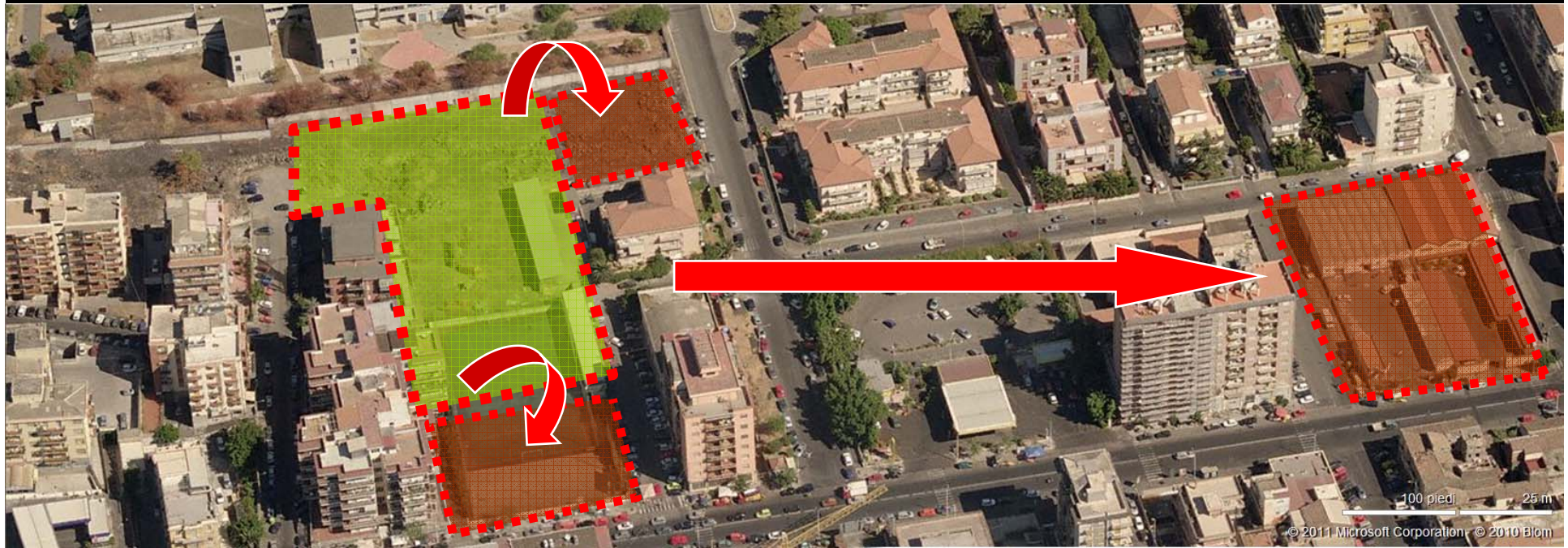
La Perequazione per le trasformazioni urbanistiche

La Perequazione per le trasformazioni urbanistiche

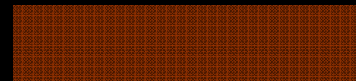
La Perequazione per le trasformazioni urbanistiche



La Perequazione Urbanistica diffusa ad “arcipelago”



AREA MITTENTE



AREE RICEVENTI

La Perequazione per la rigenerazione urbana

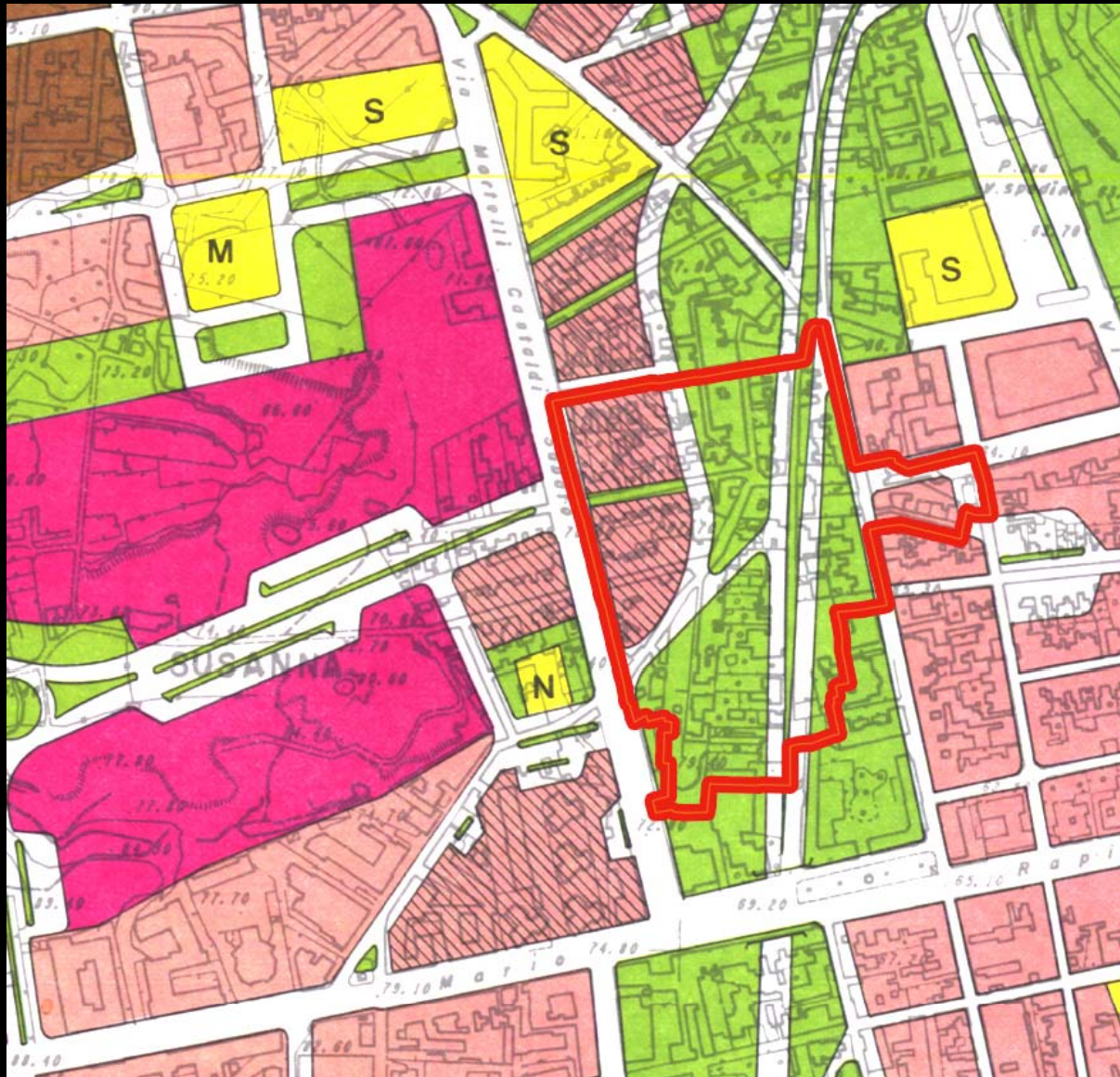


ROTTAMARE LA CITTA' A RISCHIO

La Perequazione per la rigenerazione urbana



La Perequazione per la rigenerazione urbana



PRG PICCINATO, 1969

La Perequazione per la rigenerazione urbana

INVARIANTI



AREA RIGENERAZIONE



VIABILITA' CARRABILE (art. xx)

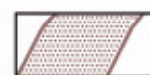


VERDE (art. xx)

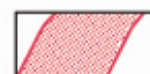
PRESCRIZIONI



AREE VERDI | PIAZZE | PARCHEGGI



AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DELLE
VOLUMETRIE RESIDENZIALI



AMBITI DI LOCALIZZAZIONE DELLE
VOLUMETRIE DIREZIONALI E COMMERCIALI



La Perequazione per la rigenerazione urbana

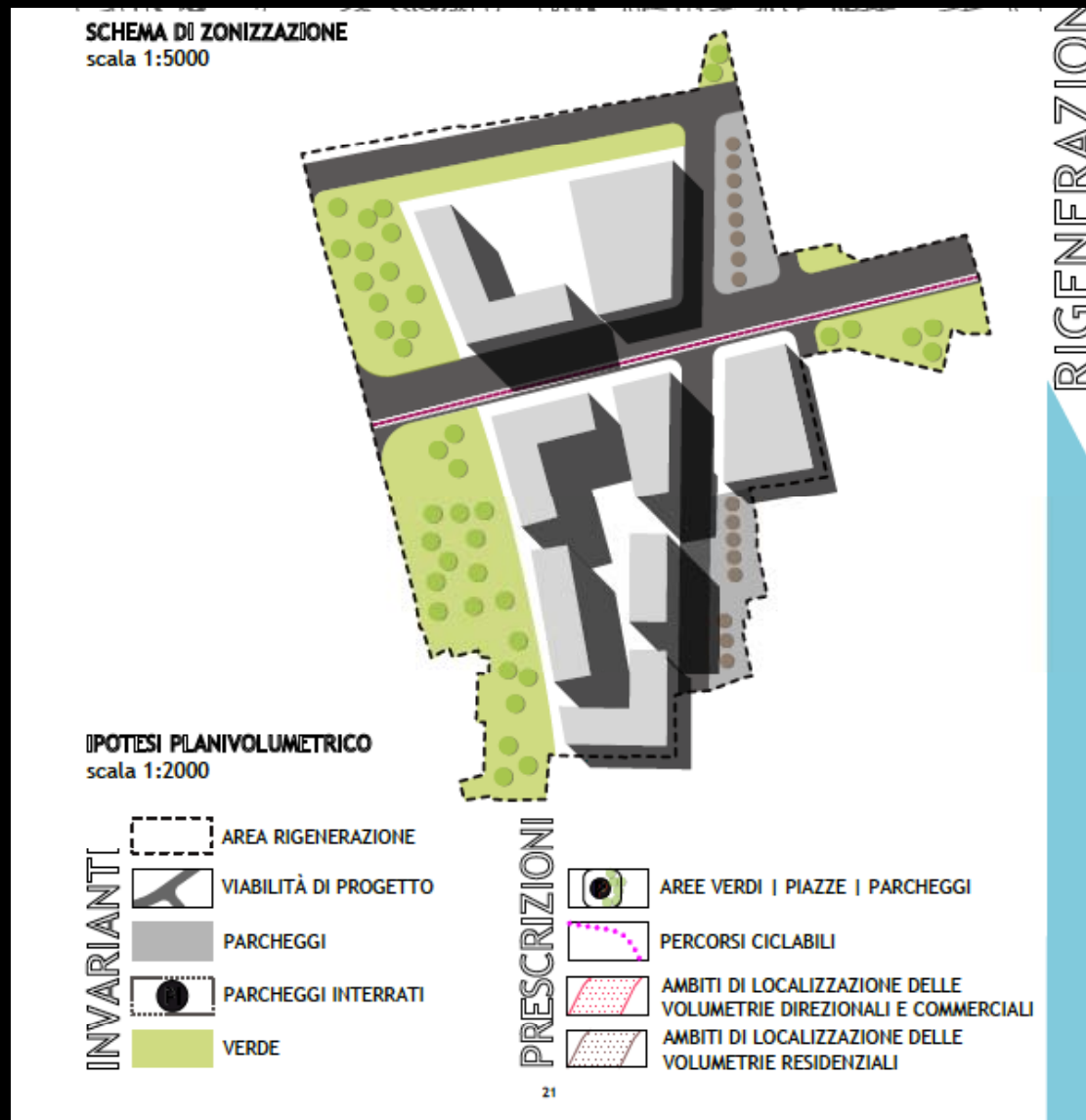
Superficie Territoriale		ST	mq	44.239,4
Superficie Demaniale esistente		SD	mq	5.770,9
Superficie Demaniale non Trasformata		SDT	mq	-
Superficie Territoriale Netta	ST-SDT	STN	mq	44.239,4
Plafond perequativo		PLA		0,05
Superficie Utile Lorda	STNxPLA	SULp	mq	2.212,0
Quota Residenziale		QR	%	70
Superficie Utile lorda Residenziale	SULp xQR	SURp	mq	1.548,4
Superficie Utile lorda altre Destinazioni	SULp x(1-QR)	SUDp	mq	663,6
Popolazione Insediabile da plafond	SURp/40 mq	PI	ab	39

Volumetria Residenziale esistente		VR	mc	111.424,0
Superficie Residenziale esistente	VR/3,50 m	SR	mq	31.835,4
Superficie coperta Altre Destinazioni esistente		SADc	mq	244,5
Superficie Totale Esistente	SR+SADc	STE	mq	32.079,9
Incentivo Demolizione Residenziale		IDR	%	80
Incentivo Demolizione Altre Destinazioni		IDAD	%	0,30
Incremento Superficie Residenziale	SRxIDR	ISR	mq	25.468,3
Incremento Superficie Altre Destinazioni	SADc x IDAD	ISAD	mq	73,3
Superficie totale incrementata esistente	STE+ISR+ISAD	SULe	mq	57.621,6
Superficie totale Residenziale esistente	SULe xQR	SURe	mq	40.335,1
Superficie totale altre Destinazioni esistente	SULe x(1-QR)	SUDe	mq	17.286,5
Popolazione Insediabile Aggiuntiva	SURe/40 mq	PIA	ab	1.008

Superficie da cedere per Viabilità		SVI	mq	384,1
Popolazione Insediabile Totale	PI+PIA	PIT	ab	1.047
Superficie da cedere per Standard residenziale	PIT x 12 mq	SST	mq	12.565,0

Superficie Utile Lorda Totale	SULp+SULe	SULT	mq	59.833,6
Superficie Utile lorda Residenziale Totale	SURp+SURe	SURT	mq	41.883,5
Superficie Utile lorda altre Destinazioni Totale	SUDp+SUDe	SUDT	mq	17.950,1
Numero massimo Elevazioni per edificio		NE		10
Tipo edilizio compatibile		T		LINEA/TORRE

La Perequazione per la rigenerazione urbana

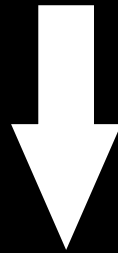


Legittimità della Perequazione Urbanistica

SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO N.4545/2010

“Prg Roma, legittimo imporre ai privati di cedere quote di edificabilità aggiuntiva”

si basa su due “pilastri fondamentali”:

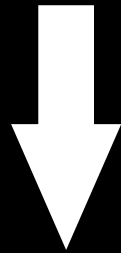


1. La potestà conformativa del territorio di cui l'amministrazione è titolare nell'esercizio della propria attività pianificatoria;
2. La possibilità di poter ricorrere a modelli privatistici e consensuali per il perseguimento di finalità di pubblico interesse senza prevederne l'obbligatorietà.

Considerazioni finali

Le sfide poste dalle pratiche di
Perequazione Urbanistica sollecitano
un cambiamento culturale

IMPRENDITORE EDILE



IMPRENDITORE URBANO