



COMUNE DI MANCIANO

Settore Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente, Agricoltura

PIANO OPERATIVO (ex art. 95 L.R. 65/14; proc. art 232)

CONSULENTI ESTERNI

Geol. Claudio Diani
- per le indagini geologiche



PROGETTISTI

Arch. Fabio Detti
Arch. Luca Sozzi

UFFICIO DI PIANO

Dott. Christian Angelucci
P.I. Valter Vincio
P.I. Gianni Gabrielli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dott. Daniele Pratesi

SINDACO

Dott. Marco Galli

SEZIONE NORMATIVA

1

RELAZIONE INTRODUTTIVA

RELAZIONE INTRODUTTIVA

PARTE PRIMA

INDICE

- 1) Cenni sulle caratteristiche comunali
- 2) Sintesi della pianificazione esistente
- 3) Il Piano strutturale
- 4) Il regolamento Urbanistico
- 5) La verifica degli Standards
- 6) La partecipazione al processo di Pianificazione (con Allegato I- temi proposti)
- 7) Dal Regolamento Urbanistico al Piano Operativo

PARTE SECONDA

8- Studio introduttivo sulla perequazione

Premessa

- A) La Perequazione nella legislazione toscana
- B) La Perequazione in applicazione del Dlgs 380/2001 (L.164/2014)
- C) Perequazione e/o Contributo straordinario nella attuazione
- D) La perequazione e/o contributo aggiuntivo ai sensi della L.R 65/2014 nella stesura del Piano Operativo
- E) Perequazione e contributo aggiuntivo applicato al Comune di Manciano
- F) Il problema della perequazione e del contributo aggiuntivo nelle zone aperte (verifica) ALLEGATO Schemi per le altre Utoe del Comune

PARTE PRIMA

1. Cenni sulle caratteristiche comunali

Il territorio del comune di Manciano ha una superficie di 372 Km² di cui 327 risultano la superficie agricola utilizzata al censimento dell'agricoltura dell'anno 2010. La sua popolazione si compone di 7399 abitanti residenti al 31 marzo del 2014 mentre la presenza complessiva di utilizzatori o dimoranti fa salire questo numero a 8149 unità con un incremento di circa 750 abitanti ulteriori. La densità abitativa complessiva di residenti e dimoranti risulta inferiore a 22 ab/Km². La popolazione che vive negli insediamenti è composta da 5.508 individui pari al 67,60% mentre la popolazione rurale risulta composta da 2641 individui pari al 33,40% come appare dalla tabella successiva:

Tabella I - Residenti più dimoranti al 31 marzo 2014

Località	Res.+Dimoranti all'interno delle aree di piano	Res +Dimoranti all'esterno delle aree di piano	Res.+Dimoranti totali %		Standards totali mq.
Manciano	3402	726	4.128	50,64	126.210
Montemerano	485	380	865	10,61	38.900
Marsiliana	600	985	1585	19,44	60.935

Saturnia	329	223	552	6,70	17.420
Poggio Murella	278	84	362	4,45	10.200
San Martino	233	91	324	3,96	8.240
Poggio Capanne	84	64	148	1,84	3.480
Poderi di Montemerano	97	88	185	2,36	4.480
TOTALE	5.508 (67,60%)	2641 (33,40%)	8.149	100,00	269.865

Le principali caratteristiche geografiche e morfologiche risultano quelle di un territorio che si estende dalle ultime propaggini montuose che scendono dal cono Amiatino fino alle pianure alluvionali solcate dai fiumi Albegna e Fiora che sostanzialmente per lunghi tratti ne determinano i confini amministrativi.

Le caratteristiche morfologiche risentono di questa struttura geografica e fanno percepire vaste zone che dalle pianure alluvionali composte di sedimenti recenti, attraverso il complesso delle argille plioceniche, si incuneano nelle vallecole della rete idrografica minore anche collinare. Tale complesso di argille recenti si attesta sulla propaggini di natura sedimentaria che derivano dal disfacimento del macigno toscano caratterizzando, anche attraverso complessi alloctoni, il panorama delle colline interne.

La stessa struttura geomorfologica determina le componenti ambientali di tipo strutturale sulle quali comunque i livelli storici di insediamento e di appropriazione delle risorse hanno giocato un ruolo fondamentale nella selezione delle aree utilizzate in rapporto a quelle totali. Si percepiscono così vaste aree sostanzialmente spopolate sul limite del confine laziale e in condizioni di giacitura pianeggiante sulle quali le masse agrarie utilizzate a fini agricoli si separano nettamente dalle masse boscate e lo stesso succede nella pianura alluvionale di Marsiliana nella quale la Bonifica ha accentuato la differenze di forma appoderando una pianura spopolata e mantenendo le masse boschive sui rilievi. Soltanto sulle colline che caratterizzano l'insediamento storico, con i paesi murati di Manciano, Montemerano, Saturnia e i villaggi aperti di S. Martino sul Fiora, Capanne, Poggio Murella, Poderi di Montemerano, si nota che l'insediamento ha giocato un ruolo fondamentale nella selezione delle masse agrarie non tanto in relazione (e non soltanto) alle intrinseche potenzialità produttive quanto in base alle necessità storiche della appropriazione delle risorse. Qui sono stati trasformati rilievi boscati in coltivi e ridotto le masse in seminativi e pasture, spesso si sono sostituite le colture legnose di vite e olivo ad antiche forme di bosco (i cui residui spuntano non appena pochi anni dopo ne cessi la cura). Si parla di *boschi d'olivo* nelle aree a contorno di Saturnia, Montemerano, Capanne e non a caso.

Il Paesaggio agrario ha infatti valore Strutturale in senso lato in quanto risulta del tutto inutile salvaguardare un albero monumentale, una siepe di confine, un tratturo di transumanza o un muro a secco. Questi elementi, per quanto indicatori di una permanenza costituiscono soltanto l'elemento estetico di una lettura strutturale e ne costituiscono l'emergenza. L'assetto della struttura va ricercato soprattutto nella dimensione composita degli elementi e nelle componenti produttive che

ne derivano e ne consentono il mantenimento. Tanto per essere brutali se ad esempio un soggetto possiede una unità poderale con il casale colonico a Saturnia o a Poggio Murella o a San Martino sul Fiora (che sono le aree nelle quali è storicamente presente e determinante a fini sostanziali l'economia pastorale ad indirizzo ovino), mantiene le siepi di confine (che separano da coltivazioni di viti e olivi) e gli alberi e gli altri elementi se possiede anche l'allevamento zootecnico e attiva una produzione lorda vendibile che lo collochi in modo adeguato sul mercato.

2. Sintesi della Pianificazione esistente

Il Comune di Manciano ha una pianificazione urbanistica che inizia fin dal lontano 1951 con l'attribuzione dell'incarico della formazione del Piano Regolatore (ai sensi della Legge 1150/42) all'Ing. Sabatini di Grosseto. Il PRG redatto su base catastale viene definitivamente approvato nel 1959. Tra gli elementi più interessanti c'è la previsione di due nuovi nuclei rurali accentrati (simili alla contemporanea pianificazione dei Centri di Servizio degli Enti di Riforma nelle località agricole di Campigliola e Montauto proprio nelle aree più spopolate che preludono al confine laziale. Sembra quasi ci sia la volontà dell'Amministrazione di assumere il modello che l'Ente Maremma stava sviluppando negli stessi anni nel Plesso rurale di Marsiliana e redigerlo per altre località in modo autonomo.

Nel 1975 viene approvata la prima Variante generale al Prg e l'incarico è affidato all'Arch. Giuliano Seri. Le caratteristiche di questo Piano sono riconducibili ai cosiddetti piani di seconda generazione. Nel Prg si ha cura di integrare la struttura tipica dello zoning con alcune scale di dettaglio per interventi più complessi. E' inoltre il primo piano di Manciano dove a seguito del recepimento del DM1444/68 vengono inseriti gli standards urbanistici in relazione alle singole aree di espansione e completamento. L'aspetto più rilevante è quello di intuire le potenzialità del Polo Termale di Saturnia e di affiancarvi in modo diffuso una certa concentrazione alberghiera sul modello delle città termali toscane. Questo aspetto viene però immediatamente non attuato dalle giunte comunali successive che, a partire dai primi anni 80', concepiscono lo sviluppo del polo termale come elemento a supporto dell'economia dei centri abitati esistenti. Viene quindi non attivata la realizzazione delle unità alberghiere previste nelle aree limitrofe allo stabilimento e si consentono interventi che, a margine o all'interno dei centri abitati, ospitino le nuove attività.

Nel 1998 viene approvata la seconda Variante generale Prg il cui incarico viene assegnato all'Arch. Luisa Garassino. Il Piano segna un punto di svolta nella pianificazione locale. Viene infatti concepito nell'aspetto formale e di restituzione grafica come un piano di terza generazione o *Piano Disegnato*, contiene una dettagliata schedatura degli edifici di notevole valore, benché anche non classificati, ed estende questa modalità di rilievo anche agli edifici notevoli nel territorio extraurbano (Agricolo e Rurale). Il Piano si presenta innovativo anche per 2 elementi non sempre riscontrabili nella pianificazione dell'epoca relativa ai piccoli comuni.

- Concepisce alcune zone come volano dell'economia locale integrando le funzioni di recupero dell'esistente con l'attribuzione di funzioni turistiche e assegnando a tutte la qualità di Zona F ai sensi del DM 1444/68;
- Stabilisce che alcuni interventi si attuino per cessione di porzioni di standards in aggiunta agli oneri da sostenere. Di fatto individua alcuni lotti di completamento in forma perequata migliorando così in modo diretto le caratteristiche delle funzioni urbane da assolvere.

Il Prg inoltre stabilisce una volta per tutte che il Polo termale, oltre assumere il ruolo di Zona F, risulti un vero polo produttivo integrato da funzioni associate all'offerta turistica attraverso la realizzazione del campo da Golf e di attrezzature ricettive particolari ancora non attuate.

Molto di questo lavoro è stato preso e esteso come modalità progettuale nel presente R.U.

3. Il Piano Strutturale

Nel 2011 viene approvato il Piano Strutturale, dopo che fin dal 2002 ne era stato avviato il procedimento e nel 2003 era stata approvata una Variante Generale per il Territorio Rurale ai sensi dell'art.1 comma 4 della L.R. 64/95. Nel frattempo il Prg del 1998 subiva alcune varianti di riconfigurazione delle zone di espansione a seguito di precise istanze di modifica. Sia la Variante del 2003 che il Piano Strutturale applicano la disciplina del PTC provinciale suddividendo l'intero territorio comunale in Unità di Paesaggio e ne studiano l'articolazione.

Il problema complessivo del paesaggio viene affrontato (al di là delle aree gestite dalle modifiche alla L.1497/39 e alla L.431/85) attraverso i principi della Convenzione Europea del 2000. Il concetto di *paesaggio percepito* viene assunto in senso strutturale attraverso le seguenti procedure:

- La restituzione cartografica del censimento dell'agricoltura del 2000 in relazione alle Unità di Paesaggio del PTC e l'individuazione della superficie media delle aziende;
- Il calcolo del peso che le singole masse di coltura assumono nelle aziende agricole;
- La ricostruzione storica delle unità amministrative che ad oggi compongono il territorio comunale e i confini storici di ogni comunità
- Le variazioni di percezione spaziale all'interno del perimetro di ogni singola comunità dovute ai mutamenti recenti e alle bonifiche novecentesche;

Questa griglia di riferimento da un lato rimanda alle ricostruzioni storiche a ritroso tipiche della storiografia Blochiana e dall'altro tende a introdurre concetti geografico-culturali riferibili alle analisi di Claval occupandosi dello studio degli elementi e strutture simboliche che sono attribuiti a luoghi e a spazi dalla singola unità comunità.

Dal punto di vista dell'interpretazione strutturale e in merito alle potenzialità di sviluppo delle aree agricole vengono effettuati una serie di incontri con le organizzazioni di settore per verificare (attraverso le contribuzioni europee di un campione di aziende) quali strutture produttive riescono a reggere il mercato in fase di stasi ed evoluzione.

Questo lavoro, costruito per settori economici e per masse di coltura porta alla definizione di azienda agricola media sostenibile totale (o Parametro Comunale di Sostenibilità) secondo il seguente schema riportato all'art. 6 delle norme di P.S.

Tabella II parametro comunale di sostenibilità

indicatore n° 1		indicatore n° 2		indicatore n° 3		indicatore n° 4				indicatore n° 5		
Ripr. naturale Fertilità della terra		<u>Stabilità nel tempo struttura del paesaggio rimboschimento</u>		Tendenze mutevoli - CEE - Grano duro relitto strutturale		Inv. Strutt CV.	AGR. AFF. Posti letto	Presidio e Unità lavorative Agric =a Esterne=e	superficie aziendale totale			
									superfici medie campione			
		19 Ha	50 Ha	131 Ha								
UBA/ha		Oli-Vign	Boschi- prati nat.	grano mais ecc	prati art. foragg.	Lim. max. CV.	Lim. max. P.L	Lim. max.	parametro comunale di sostenibilità			
0,2	0,5	4,5%	39,5%	30,3%	25,7%	300	15	2 a	2 e	67 , 00 Ha		

Come si vede tale parametro fissa 5 indicatori e verifica delle percentuali complessive che considerano sia le masse di coltura che i settori economici che interessano una unità aziendale all'anno 2000 integrata dai dati del 2010 del censimento dell'agricoltura.

Il dato sintetico che emerge è che nel territorio Comunale di Manciano una azienda di 67 Ha dotata di una certa potenza meccanica fornita dalle macchine agricole che possiede 2 unità lavorative aziendali e 2 unità che forniscono presidio (cioè lavoro aggiuntivo) ma anche capitali derivanti da altre attività e con masse di coltura integrate da Boschi, Semitativi, Vite, Olivo e una parte di allevamento, riesce ad affrontare il mercato in modo sostenibile e assume il ruolo di mantenimento dell'assetto paesaggistico attraverso la conservazione attiva delle masse di coltura.

Tale schema è stato esteso a tutte le articolazioni territoriali derivanti dalla suddivisione delle Unità di paesaggio del Ptc. Su tale base è stato costruito lo Statuto del territorio ricercando in ogni Unità di paesaggio il rispettivo parametro di sostenibilità e tentando una sintesi di immediata applicazione secondo le tabelle seguenti.

Tabella III Articolazione in Unità di Paesaggio del territorio Comunale**A – Il Sistema altocollinare dei villaggi aperti (La Citta' dei Poderi)****contiene i seguenti subsistemi paesistico ambientali:**

A1.1 – L'alta valle del medio Albegna C.P.3.2.1 (ARPA SP26)

A1.2 - L'agro altocollinare di Manciano R.10.4.1

A1.3 - L'Alta Valle del Fiora R.10.2

A1.4 – L'altopiano del tufo R.T.1.

A1.5 – Le gole del tufo R.T.2.

contiene i seguenti subsistemi insediativi:

1. UTOE di Saturnia, UTOE Altocollinare.

B – Il Sistema Collinare dei Centri Murati (La Citta' dei Poderi)**contiene i seguenti subsistemi paesistico ambientali:**

B1.1 – L'Agro collinare di Montemerano R.10.4.2.1

B2.1 – L'Agro collinare di Manciano R.10.4.2.2 (ARPA SN 32)

contiene i seguenti subsistemi insediativi:

1.UTOE di Montemerano e UTOE di Manciano,

C – Il Sistema della Riforma Fondiaria(La Citta' dei Poderi)**contiene i seguenti subsistemi paesistico ambientali:**

C1.1 – La bassa valle del medio Albegna C.P.3.2.2.

C1.2 – Il Colle di Marsiliana (Le colline d’Albegna del Tiburzi R.11.2.1 (ARPA S 40)

D – Il Sistema dei Castelli di Confine(La Citta’ dei Poderi)

contiene i seguenti subsistemi paesistico ambientali:

D1.1 – L’Agro pedecollinare di Manciano R.10.4.3

D1.2 – Le colline del Fiora del Tiburzi R.11.2.2. (ARPA PN 45,ARPA P 46)

D1.3 – Le pendici di Capalbio C.P.4 (Arpa N 44)

E – Il Sistema del Piano Alluvionale(La Citta’ dell’Acqua e della Pietra)

contiene i seguenti subsistemi paesistico ambientali:

E1.1 – La Piana dell’Osa – Albegna P.i.3

Tabella IV-Riferimenti normativi per la costruzione dei PAPMAA

A. Sistema altocollinare dei villaggi aperti-UDP CP.3.2.1-R. 10.4.1-R.10.2-RT1-RT2										
B. Sistema collinare dei centri murati-UDP R.10.4.2										
C. Sistema della riforma fondiaria-UDP C.P. 3.2.2										
indicatore n° 1		indicatore n° 2		indicatore n° 3		indicatore n° 4			indicatore n° 5	
Ripr. Naturale Fertilità della terra		<i>Stabilità nel tempo struttura del paesaggio rimboschimento</i>		Tendenze mutevoli - CEE - Grano duro relitto strutturale		Inv. Strutt CV.	AGR. AFF. Posti letto	Un. Lav. Agric = a Esterne=e	superficie aziendale totale	
		A	B						superfici medie campione	
UBA/ha		Oli-Vign	Boschi- prati nat. Restoni	grano mais ecc	prati art. foragg.	Lim. Max. CV.	Lim. Max. P.L	Lim. Max.	parametro di congruità territoriale	
0,5	1,0	5-20%	5-30%	75%	85%	200	15	2°	1e	30-60 Ha

C. Sistema della riforma fondiaria-UDP R.11.2.1 E. Sistema del piano alluvionale-UDP. Pi. 3										
indicatore n° 1		indicatore n° 2		indicatore n° 3		indicatore n° 4			indicatore n° 5	
Ripr. Naturale Fertilità della terra		<i>Stabilità nel tempo struttura del paesaggio rimboschimento</i>		Tendenze mutevoli - CEE - Grano duro relitto strutturale		Inv. Strutt CV.	AGR. AFF. Posti letto	Un. Lav. Agric = a Esterne=e	superficie aziendale totale	
		A	B						superfici medie campione	
UBA/ha		Oli-Vign	Boschi- prati nat. Restoni	grano mais ecc	prati art. foragg.	Lim. Max. CV.	Lim. Max. P.L	Lim. Max.	parametro di congruità territoriale	
0,5	1,0	10-20%	0-0%	80%	90%	150	8	2°	1e	10-15 Ha

D. Sistema dei castelli di confine-UDP. R.10.4.3; R.11.2.2; CP 4										
indicatore n° 1		indicatore n° 2		indicatore n° 3		indicatore n° 4			indicatore n° 5	
Ripr. Naturale Fertilità della terra		<i>Stabilità nel tempo struttura del paesaggio rimboschimento</i>		Tendenze mutevoli - CEE - Grano duro relitto strutturale		Inv. Strutt CV.	AGR. AFF. Posti letto	Un. Lav. Agric = a Esterne=e	superficie aziendale totale	
		A	B						superfici medie campione	
UBA/ha		Oli-Vign	Boschi- prati nat. Restoni	grano mais ecc	prati art. foragg.	Lim. Max. CV.	Lim. Max. P.L	Lim. Max.	parametro di congruità territoriale	
0,3	1,2	2-8%	20-60%	32%	78%	300	15	2°	2e	80-100 Ha

Su tali basi si sono costruiti 2 modelli aziendali:

- Le aziende esistenti che continuano ad applicare la norma nel modo consueto
- Le aziende sostenibili (cioè quelle di nuova formazione su terreni nudi) che sono tenute a rispettare i parametri attribuiti ad ogni singola Unità di Paesaggio

E' stato inoltre completato

- il censimento delle emergenze nel territorio con la verifica di oltre 200 siti e strutture
- redatta la Carta del Rischio Archeologico segnalando gli ambiti nei quali la azioni di tutela preventiva dovevano accompagnare la potenzialità edificatoria.

Si deve inoltre segnalare che fin dall'anno 2003 sono state definite le aree di Frangia e Influenza Urbana con una lettura particolare dei concetti allora espressi dalla classificazione regionale infatti:

- Le aree di influenza urbana definiscono gli ambiti del contorno insediativo assumendo caratteristiche di tutela e vengono ridotte le potenzialità di intervento anche per le aziende agricole
- Non sono consentiti trasferimenti di volumetrie anche con PAPMAA per aziende aventi centro aziendale esterno alla area di Influenza Urbana
- Non è consentita la realizzazione di piscine
- Gli interventi di sostituzione edilizia per rinnovo del patrimonio edilizio esistente devono essere realizzati con paramento in pietra locale faccia vista a fine di mimesi.

Nell'analisi degli insediamenti è stato ripreso il lavoro svolto da Luisa Garassino, verificate le attuazioni all'anno 2003 e negli anni successivi e stabilito un Dimensionamento che tenesse conto degli aspetti complessivi del sistema insediativo Comunale. Anche la definizione delle UTOE ha risentito di questa diversa considerazione del sistema insediativo anche in base alle risultanze delle verifiche sulla natura strutturale degli insediamenti.

Si è dunque stabilito:

- Di considerare UTOE esclusivamente gli insediamenti dotati di cinta muraria cioè Montemerano, Saturnia e Manciano
- Di costituire come UTOE trasversali gli insediamenti non dotati di cinta muraria definendo l'UTOE Altocollinare quella formata dagli insediamenti di Capanne, Poggio Murella e San Martino sul Fiora e l'UTOE di Marsiliana comprendente anche gli insediamento Sgrilla e Sgrillozzo in quanto aventi in comune la genesi del Villaggio di Riforma. Il villaggio di Poderi di Montemerano è stato associato all'Utoe di Montemerano in quanto appartenente alla stessa area di Influenza Urbana

L'analisi ha portato alla conferma delle categorie di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente già classificato nel Prg del 1998 e alla sua rivisitazione essendo stata eseguita la schedatura degli edifici ed essendo state assegnate le categorie di intervento ai singoli immobili. Integra le potenzialità e definisce i diversi interventi edilizi da applicare all'interno dei sistemi insediativi contenuti nelle UTOE di riferimento e nei nuclei insediativi distinguendo:

- **Conservazione**
- **Recupero edilizio**
- **Nuova edificazione**

Conservazione. Tale termine indica la categoria del **restauro e risanamento conservativo** ed è estesa anche al concetto di risanamento tecnologico di impianti di smaltimento, e adduzione. Può comprendere singoli edifici, parti di isolato o isolati interi che necessitino al contempo di valorizzazione e ripristino dei caratteri architettonico decorativi e reintegro delle parti alterate.

Gli interventi previsti sono estesi alla totalità dell'edificio, comprendente sia le singole unità funzionali, sia le parti comuni.

E' ammessa la ricostruzione filologica di parti fondamentali dell'edificio eventualmente crollate e demolite ed il ripristino delle forature esterne originarie

Indipendentemente dalla destinazione originaria non sono comunque recuperabili a fini residenziali quei locali, al piano terreno, che affacciano direttamente su alcune pubbliche vie.

Recupero Edilizio. Tale termine indica la categoria della **ristrutturazione edilizia** suddivisa in

- **Ristrutturazione 1** - finalizzata al consolidamento statico ed alla riorganizzazione funzionale mediante modifica di elementi non strutturali
- **Ristrutturazione 2**-finalizzata al mantenimento delle caratteristiche tipo-morfologiche e planovolumetriche dell'impianto edilizio esterno, consentendo trasformazioni interne che incidono anche sugli elementi strutturali.

Nuova edificazione. Tale termine indica sia la nuova edificazione vera e propria sia il recupero di volumetria con parziale ampliamento dell'immobile che conduca ad un manufatto che per dimensioni, caratteristiche e ingombri nel lotto di pertinenza sia completamente diverso dall'originario. Tali interventi si dividono in:

- **NE 1- (sostituzione edilizia con addizioni volumetriche) .**
- **N.E.2- (ristrutturazione urbanistica)**
- **NE 3- (nuova edificazione)**

Attraverso questo complesso di relazioni riguardanti gli insediamenti si è giunti ad un dimensionamento finale riportato nella tabella seguente

Tabella V- dimensionamento del P.S.

<u>UTOE</u>	<u>NUOVE RESIDENZE</u>	<u>RESIDENZA PER ARTIGIANATO</u>	<u>TOTALE</u>
<u>MANCIANO</u>	<u>150</u>	<u>10</u>	<u>160</u>
<u>MONTEMERANO</u>	<u>45</u>	<u>2</u>	<u>47</u>
<u>SATURNIA</u>	<u>45</u>	<u>-</u>	<u>45</u>
<u>ALTOCOLLINARE</u>	<u>70</u>	<u>8</u>	<u>78</u>
<u>MARSILIANA</u>	<u>50</u>	<u>10</u>	<u>60</u>
<u>TOTALE</u>	<u>360</u>	<u>30</u>	<u>390</u>

Quantità e standards per la quota turistico alberghiera- servizi e artigianale-commerciale e servizi

Turistico alberghiero-Servizi (posti letto)	Artigianale-Commerciale (mq.)
1. 10 mq. ogni posto letto per verde pubblico	3. 2 mq. ogni 100 mq. di superficie coperta per parcheggi dei dipendenti
2. 10 mq. ogni posto letto per parcheggi	4. 2 mq. ogni 100 mq. di superficie coperta per parcheggi di visitatori

TURISTICO ALBERGHIERO E SERVIZI IN MC.		ARTIGIANALE -COMMERCIALE DIREZIONALE IN MQ. DI SUPERFICIE COPERTA	
VOLUMETRIE MC	STANDARDS EX 1444/68	SUPERFICI ARTIG. (MQ)	STANDARDS EX 1444/68

TURIS. PS.	SERVIZI PS.	TOTALE PS	VERDE	PARCH.		PS	PS	PARCH. DIP. (MQ)	PARCH. VISIT. (MQ)
45	0	45	450	450		MQ.	20.000	800	800

4. Il Regolamento Urbanistico

Il 6 febbraio 2014 e' stato avviato il procedimento per la formazione del Primo R.U. ma c'è subito da considerare che le previsioni programmate non riveste particolare attrattiva se viene calata immediatamente nel primo R.U. in quanto difficilmente si riuscirebbe a completare un quadro attuativo in un periodo di scarsa domanda.

4.1 Il quadro generale nei centri abitati

Limitandoci ad uno schema riassuntivo del dimensionamento, riferito al sistema insediativo, il P.S. prevede alcune quantità ma dobbiamo precisare che, come sopra analizzato gli artt. da 47 a. 49 definiscono le modalità operative per la ricognizione degli elementi utili alla progettazione indicando anche le tutele da osservare nella ricerca dei modelli insediativi.

Considerando che il R.U. rimane soggetto a monitoraggio quinquennale e che non si prevedono necessità particolari di incremento del carico insediativo questo strumento ha cercato di governare il territorio attraverso le seguenti azioni principali:

- Attuare le previsioni di Piano Strutturale secondo le indicazioni dell'art. 60 come sopra riportato in quanto si vuole privilegiare prevalentemente il recupero per quanto concerne l'edilizia residenziale insieme ad un completamento omogeneo delle zone B, limitando la nuova espansione, favorire il riuso e riorganizzazione delle strutture esistenti nel settore dell'artigianato favorendo ampliamenti funzionali, proporre forme di riutilizzazione del patrimonio residenziale sottoutilizzato per fini turistico-ricettivi anche adeguando le norme dal punto di vista igienico sanitario in rapporto ad eventuali deroghe nei centri storici, avviare forme di valorizzazione delle attività esistenti o di quelle nuove adottando modelli che consentano l'incremento di reddito tramite servizi aggiuntivi privati;
- Attuare gli interventi previsti con una attenzione particolare alle pratiche riferite al consumo energetico degli edifici regolamentando nel dettaglio le caratteristiche da rispettare;
- Attuare un piano integrato per il controllo dei rifiuti in modo tale che i singoli sistemi insediativi forniscano un contributo di primo piano teso alla riduzione complessiva e al buon funzionamento della raccolta differenziata
- Avviare un piano di riqualificazione degli spazi pubblici urbani (spazi aperti, edifici, verde)

Dal punto di vista operativo la stesura del R.U ha cercato dal punto di vista strettamente residenziale l'applicazione del 25% della realizzazione applicato alle tabelle sopra riportate da le seguenti quantità per ogni Utoe:

Da TABELLA I

Primo regolamento urbanistico quantità massime di natura residenziale	N°alloggi PRIMO R.U
UTOE SATURNIA 45 alloggi x 0,25%= 11,25 alloggi –da verificare se di edilizia economica e popolare-	12 alloggi
UTOE ALTOCOLLINARE (comprende i villaggi di Capanne, Poggio Murella e San Martino) 78 alloggi x 0,25%=	19 alloggi
UTOE MONTEMERANO (comprende il centro di Montemerano e il villaggio di Poderi di Montemerano) 47 alloggi x 0,25%=	11alloggi
UTOE MANCIANO 160 alloggi x 0,25%=	40 alloggi
UTOE MARSILIANA (comprende il centro di Marsiliana e i villaggi di Sgrillozzo e Sgrilla) 60 alloggi x 0,25%=	15 alloggi
Totale (12+19+11+40+15)= < 100 alloggi da art. 60 del P.S.	97 alloggi

Se applichiamo lo stesso ragionamento alle altre tabelle si ottengono le seguenti dimensioni massime

Da TABELLA II – Servizi privati

Sottosistemi insediativi	Mq	Parametro Mc/Mq	Volume (mc)	PRIMO R.U. IN Volume 50%
Utoe 1 – Saturnia	2.000	3	6.000	3.000
Utoe 2 – Altocollinare	1.200	3	3.600	1.800
Utoe 3 – Montemerano	5.700	3	18.500	9.250
Utoe 4 – Manciano	8.000	3	24.000	12.000
Utoe 5 - Marsiliana	3000	3	9.000	4.500
TOTALE	8.500		61.100	30.550

Da TABELLA III – Strutture turistico-ricettive nell'ambito degli insediamenti

Sottosistemi insediativi

	Posti letto (PL)	Parametro Mc/PL	Volume (Mc)	PRIMO R.U. IN Volume (mc) 30%
Utoe 1 – Saturnia	10	100	1.000	300
Utoe 2 – Altocollinare	15	100	1.500	450
Utoe 3 – Montemerano	0	100	000	000
Utoe 4 – Manciano	0	100	000	000
Utoe 5 - Marsiliana	20	100	2.000	600
TOTALE	45		4.500	1.350

TABELLA IV – Attività artigianali Direzionale Commerciale (le superfici espresse in tabella sono riferite alle estensione dei terreni e non alla Superficie Coperta)

Sottosistemi insediativi	Mq	PRIMO R.U. IN Mq-50%
Utoe 1 – Saturnia	000	000
Utoe 2 – Altocollinare	2.400	1.200
Utoe 3 – Montemerano	1.400	700
Utoe 4 – Manciano*	23.400	11.700
Utoe 5 - Marsiliana	13.750	6.875
TOTALE	40.950	20.475

Dall'Utoe di Manciano vanno tolti 4.200 mq utilizzati per la variante relativa alla realizzazione del Polo Commerciale approvata nel 2013

4.2 il quadro generale nel territorio aperto

Se dal sistema insediativo caliamo l'attenzione sul territorio rurale si nota che il P.S. prevede le seguenti quantità:

Territorio rurale

TABELLA VIII - Dimensioni ammissibili nel territorio rurale *

Sistema territoriale	Turistico ricettive		Attività commerciali e artigianali	Alberghi di campagna	Poli ricettivi		Fattoria didattica	Primo R.U. attività
	n° attività serv.agg.	posti letto			n° attività	posti letto		
Altocollinare dei villaggi aperti								
CP 3.2.1	10	30	1					5
R 10.4.1	10	20		50	2	5	30	6
R 10.2	10	30	9					9
RT 1								
RT 2	1	6						1
Collinare dei centri murati								
R 10.4.2.1	10	15	3					6
R 10.4.2.2	10	30	9		1	5	30	10
Dei castelli di confine								
R 10.4.3	5	40	1					3
R 11.2.2	10	40			1	10		5
CP 4	5	30			1	12		3
Della riforma fondiaria								
CP 3.2.2	10	50	4		1	6		7
R 11.2.1	5	10						2
Del piano Alluvionale								
Pi 3	10	40						5
TOTALE	96	351	27	50	**6	**38	60	
Totale attività n° 129	96		27		6			
Totale posti letto/pasto n° 461		351		50			60	
Totale primo R.U								62
*Devono essere riconosciute alcune attività esistenti in alcune UDP che non appaiono ma il cui principio è stato riconosciuto nelle norme di ogni singola UDP (unità di paesaggio)								
** le sei attività indicate e i 38 alloggi vengono individuate esclusivamente attraverso il recupero di volumetria esistente								
Alloggi nel recupero del patrimonio rurale da Tabella I ...n°150 x 0,25= 37 alloggi nel primo R.U.								

Di questa tabella dimensionale nel primo R.U si è attivata esclusivamente l'attività promossa da una cooperativa di produttori vinicoli per la commercializzazione di prodotti vinicoli nell'Unità di Paesaggio CP 3.2.1 tramite ampliamento di una zona D3 di PRG mentre sono state consentiti ampliamenti alle attività già esistenti nel territorio rurale

Del resto il P.S. di Manciano, al fine di rilanciare le economie complessive attraverso la pluriattività nel territorio rurale ha configurato una serie di iniziative volte allo sviluppo dell'offerta turistica, al mantenimento del presidio rurale tramite la possibilità di favorire la crescita di piccole attività artigianali o turistiche. Il R.U. ha la necessità di favorire le seguenti azioni:

- rivedere il ruolo propulsivo dei Poli Ricettivi valutando effettive potenzialità di realizzazione;
- favorire lo sviluppo delle attività di piccola dimensione a sostegno del reddito rurale anche non agricolo a fini di presidio del territorio;

5. La verifica degli Standards

La stesura del Regolamento Urbanistico, nel rapporto con la prescrizioni di P.S, comporta la verifica delle scelte in rapporto alla dotazione di standards totali. Tale confronto è stato svolto sia in fase preventiva sia dimensionando le varie unità in modo tale che fossero immediatamente percepibili nella cartografia prodotta. Il risultato è un piano disegnato che fa della perequazione un elemento fondante della progettazione e consente un miglioramento della qualità urbana in relazione alle funzioni da espletare.

UTOE di Saturnia verifica degli standards

Previsioni di R.U

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI N°
760	'A'	1.930	150	2	300	R	760	0	6
700	'B'	1.890	150	2	300	R	700	0	6
665	'C'	1.870	150	2	300	R	665	0	6
Monetizzazione	'D'	4.230	220	1	220	R	0	0	4
Area PEEP	'E'	3.540	450	2	900	R	0	0	18
2125	TOTALE	13.460	1.120		2.020		2125		40

	Stand	Abit.	Mq./ab	TOT. m.q.	VERDE SPORT		PARC. g. mq.	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE			DI
					verde mq.	attr. Sport. mq.			Cimit.	Cultur. spec. mq.	Generali mq.	
Centri abitati												
Saturnia	Esis. 98	540	15,94	8.610	3.500			2.400			2.710	
Realizz. 2014	espans.	12										
Realizz. 2014	int. pub.					5.000			600	3.210		
Tot. Es. 2014		552	31,55	17.420	3.500		5.000	2.400		6.520		
Tot. Pr. R.u.		40	33,01	2.125			2.125					
Totale		592		19.545								

UTOE altocollinare (Capanne, Poggio Murella, San Martino) verifica degli standards

Previsioni di R.U.

Poggio Murella

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI
300	'A'	1.915	150	1	150	R	300	-	3
95	'B'	855	100	1	100	R	95	-	2
monetizzaz	'C'	815	70	1	70	R	-	-	2
105	'D'	1.565	150	1	150	R	105	-	3
monetizzaz	'E'	-	90	1	90	R	-	-	2
500	TOTALE	5.140	560		560		500		12

San Martino sul Fiora

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI
505	'B'	1.575	150	1	150	R	505	-	3
480	'C'	1.520	150	1	150	R	480	-	3
1.195	'D'	2.845	150	1	150	R	690	-	3
315	'E'	2.710	150	1	150	R	315	-	3
845	'F'	2.865	150	1	150	R	845	-	3
305	'G'	1.850	150	1	150	R	305	-	3
655	'H'	2.605	250	1	250	A	655	-	-
630	'I'	2.235	250	1	250	A	630	-	-
4.930	TOTALE	18.205	1.400		1.400		4.425		18

Verifica standards

	Stand.	Abit.	Mq./ab	TOT. m.q.	VERDE		E	PARC.	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE			
					SPORT					Cimit.	Cult. spec. mq.	Generali mq.	Socio. Sanit. mq
Centri abitati					verde mq.	attr. Sport. mq.		Parche g. mq.	istruz.e cultura mq.				
Poggio	Esis. 98	351	28,90	10.140	5.040			600	1.900			2.500	
Realizz. 2014	espans.	11			160								
Realizz. 2014	int. pub.												
Tot. Es. 2014		362	28,13	10.200	5.200			600	1.900			2.500	
Tot. Pr. R.U.		12		500				500					
Totale		374	28,60	10.700									
S. Martino	Esis. 98	318	24,02	7.640	5.360			160	940			1.180	
Realizz. 2014	espans.	6											
Realizz. 2014	int. pub.								600				
Tot. Es. 2014		324	25,43	8.240	5.360			160	940			1.780	
Tot. Pr. R.U.		18		4.425				4.425					
Totale		342	37,02	12.665									

**UTOE di Montemerano (Montemerano, Poderi di Montemerano) verifica degli standards
Previsioni di R.U.**

Montemerano

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI
285	'A'	2.985	150	1	150	R	-	-	3
185	'B'	2.285	150	1	150	R	-	-	3
270	'C'	5.120	150	1	150	R	270	-	3
monetizz	'D'	2.045	90	1+s	90	R	-	-	2
180	'E'	1.460	150	1	150	R	-	-	3
550	'F'	1.630	150	1	150	R	-	-	3
monetizz	'G'	2.050	150	1	150	R	-	-	3
monetizz	'H'	1.280	130	1	130	R	-	-	3
monetizz	'I'	1.050	150	1	150	R	-	-	3
monetizz	'L'	1.175	150	1	150	R	-	-	3
monetizz	'M'	170	95	1	95	R	-	-	2
210	'N'	410	95	1	95	R	-	210	2
1.680	TOTALE	21.660	1.610		1.610		270	210	31
DATO COMPLESSIVO VERDE PUBBLICO DI R.U.								4.095	

Poderi di Montemerano

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI
320	'A'	2.260	150	1	150	R	320	-	3
485	'B'	2.705	150	1	150	R	485	-	3
860	'C'	2.155	150	1	150	R	860	-	3
60	'D'	660	70	1	70	R	-	-	2
140	'E'	1.975	150	1	150	R	140	-	3
460	'E'	1.940	150	1	150	R	460	-	3
2.265	TOTALE	11.695	820		820		2.265	-	17
DATO COMPLESSIVO VERDE PUBBLICO DI R.U.								1.410	

Verifica standards

	Stand.	Abit.	Mq./ab	TOT. m.q.	VERDE SPORT		E	PARC.	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE			
					verde mq.	attr. Spor. mq.				Parche g. mq.	istruz.e cultura mq.	Cimit.	Cult. spec. mq.
Centri abitati													
Monte merano	Esis. 98	801	26,05	20.870	12.400			1.100	1.800			5.570	
Realizz. Al 2014	espans.	64			10.150			800					
Realizz. al 2014	int. pub.							4.500			580	2.000	
Tot. Es. 2014		865	44,97	38.900	22.550			6.400	1.800			8.150	
Tot. Pr. R.U.		31		4.365	4.095			270					
Totale		896	48,28	43.265									
Poderi	Esis. 98	158	9,37	1.480								1.480	
Realizz. 2014	espans.	27			1.800			1.200					
Realizz. 2014	int. pub.												
Tot. Es. 2014		185	24,22	4.480	1.800			1.200				1.480	
Tot. Pr. R.U.		17		3.675	1.410			2.265					
Totale		202	40,37	8.155									

UTOE di Manciano Verifica degli standards

Previsioni di R.U.

SUPERFICIE PEREAUTIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI
Monetizz.	'A'	1.850	50	1	50	R	-	-	1
Monetizz.	'B'	1.960	150	1	150	R	-	-	3
60	'C'	3.320	150	1	150	R	60	-	3
165	'D'	1.760	150	1	150	R	165	-	3
Monetizz.	'E'	3.000	150	1	150	R	-	-	3
Monetizz.	'F'	3.745	150	1	150	R	-	-	3
Monetizz.	'G'	2.915	150	1	150	R	-	-	3
Monetizz.	'H'	3.595	150	1	150	R	-	-	3
755	'I'	3.810	150	1	150	R	755	-	3
Monetizz.	'J'	2.190	150	2	300	R	-	-	3
140	'K'	2.420	150	1	300	R	140	-	3
200	'L'	1.230	150	1	150	R	200	-	3
310	'M'	1.945	150	1	150	R	310	-	3
295	'N'	1.950	150	1	150	R	295	-	3
Monetizz.	'O'	1.615	150	1	150	R	-	-	3
345	'P'	1.225	150	1	150	R	345	-	3
Monetizz.	'Q'	2.770	150	1	150	R	-	-	3

Monetizz.	'R'	905	100	1	100	R	-	-	3
495	'S'	2.590	150	1	150	R	495	-	3
890	'T'	2.600	250	1	250	A	890	-	0
415	'U'	2.120	250	1	250	A	415	-	0
735	'V'	2.290	250	1	250	A	735	-	0
430	'W'	1.715	250	1	250	A	430	-	0
5.235	TOTALE	53.520	3.700		3.700		5.235	0	55
DATO COMPLESSIVO VERDE PUBBLICO DI R.U.								7.870	

Verifica degli standards

	Stand.	Abit.	Mq./ab	TOT. m.q.	VERDE		PARC	ISTRU ZIONE	ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE			
					SPORT	E			Cimit.	Cult. spec. mq.	Genera li mq.	Socio. Sanit. mq.
Centri abitati					verde mq.	attr. Sport. mq.	Parche g. mq.	istruz.e cultura mq.				
Manciano	Esis. 98	3.853	22,69	87.420	45.000		4.770	11.300			26.350	
Realizz. 2014	espans .	275			8.505		6.985					
Realizz. 2014	int. pub.					3.800	9.500				10.000	
Tot. Es. 2014		4.128	30,57	126.210	57.305		21.255	11.300			36.350	
Tot. Pr. R.U.		55		13.105	7.870		5.235					
Totale		4.173	33,38	139.315								

UTOE di Marsiliana (Marsiliana, Castello e Dispensa, Sgrilla e Sgrillozzo) Verifica degli standards

Previsioni R.U.

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI
650	'A'	2275	150	1	150	R	650	0	3
430	'B'	2145	150	1	150	R	430	0	3
980	'E'	2440	150	2	300	R	980	0	6
1.030	'F'	2420	150	2	300	R	1.030	0	6
985	'G'	2460	150	2	300	R	985	0	6
270	'H'	3780	250	1	250	A	270	0	-
270	'I'	3780	250	1	250	A	270	0	-
245	'L'	3620	250	1	250	A	245	0	-
4.860	TOTALE	22.920	1.500		1.950		4.860	0	24

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI
	'A'	5.560	500	2	1.000	A/DIR	2.840	-	0
	'B'	2.860	200	2	400	A/R	870	-	3
	'C'	3.125	200	2	400	A/R	975	-	3
	'D'	2.940	200	2	400	A/R	1.170	-	3
	TOTALE	14.485	1.100		2.200		5.855	-	9

Verifica degli standards

	Stand.	Abit.	Mq./ab	TOT. m.q.	VERDE SPORT		PARC. E	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE				DI
					verde mq.	attr. sportiv e mq.			Parche g. mq.	istruz. e cultura mq.	cimiter i	Cultura li spec. mq.	
Centri abitati													
Marsiliana	Esis. 98	1.247	33,42	41.675	24.200		735	7.600			9.140		
Realizz. 2014	espans.	338			7.750		3.340						
Realizz. 2014	int. pub.				2.300	1.660					6.500		
Tot. Es. 2014		1.585	38,44	60.935	33.610		4.075	7.600			15.640		
Tot. Pr. R.U.		24		4.860			4.860						
Totale		1.609	40,90	65.795									

Quadro riassuntivo del rapporto tra standards esistenti e quelle previsti dal R.U

Con il presente quadro riassuntivo si intendono mettere in relazione, in semplice forma tabellare i dati del rapporto tra le quantità di spazi e attrezzature pubbliche esistenti al 31 marzo 2014 e la data di adozione del piano. Si ricorda che al 31 marzo 2014 gli abitanti residenti nel territorio comunale sommavano 7399 unità alle quali va aggiunta la cifra dei dimoranti abituali che somma 750 unità per un totale di 8149 presenze.

	Stand	Abit.	Mq./ab	TOT. m.q.	VERDE SPORT		PARC. E	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE				DI
					verde mq.	attr. Sport. mq.			Parche g. mq.	istruz.e cultura mq.	Cimit. spec. mq.	Genera li mq.	
Centri abitati													
Saturnia													
Tot. Es. 2014		552	31,55	17.420	3.500		5.000	2.400			6.520		
Tot. Pr. R.u.		40	33,01	2.125			2.125						
Totale		592		19.545									
Poggio													
Tot. Es. 2014		362	28,13	10.200	5.200		600	1.900			2.500		
Tot. Pr. R.U.		12		500			500						

Totale		374	28,60	10.700								
S. Martino												
Tot. Es. 2014		324	25,43	8.240	5.360		160	940			1.780	
Tot. Pr. R.U.		18		4.425			4.425					
Totale		342	37,02	12.665								
	Stand.	Abit.	Mq./ab	TOT. m.q.	VERDE SPORT	E	PARC.	ISTRUZIONE	ATTREZZATURE INTERESSE COMUNE DI			
Centri abitati					verde mq.	attr. Spor. mq.	Parche g. mq.	istruz.e cultura mq.	Cimit.	Cult. spec. mq.	Generali mq.	Socio. Sanit. mq.
Montemerano												
Tot. Es. 2014		865	44,97	38.900	22.550		6.400	1.800			8.150	
Tot. Pr. R.U.		31		4.365	4.095		270					
Totale		896	48,28	43.265								
Poderi												
Tot. Es. 2014		185	24,22	4.480	1.800		1.200				1.480	
Tot. Pr. R.U.		17		3.675	1.410		2.265					
Totale		202	40,37	8.155								
Manciano												
Tot. Es. 2014		4.128	30,57	126.210	57.305		21.255	11.300			36.350	
Tot. Pr. R.U.		55		13.105	7.870		5.235					
Totale		4.173	33,38	139.315								
Marsiliana												
Tot. Es. 2014		1.585	38,44	60.935	33.610		4.075	7.600			15.640	
Tot. Pr. R.U.		24		4.860			4.860					
Totale		1.609	40,90	65.795								
Capanne												
Tot. Es. 2014		148	23,51	3.480	1.370		1.170				940	
Tot. Pr. R.U.		00	00	00	00		00				00	
Totale		148	23,51	3.480								
Totale presenti 2014		8.149	30,85	269.865								
Totale Pr. R.U.		8336	36,32	302.820								

6. La partecipazione al processo di pianificazione

Precedentemente all'avvio del procedimento avvenuto il 6 febbraio 2014 l'Ufficio di Piano ha steso una bozza di lavoro per preparare il R.U. individuando tempi, mansioni e quantità in base alle possibilità offerte dal Primo Regolamento Urbanistico.

Il primo approccio tenuto con la popolazione è stato quello di rendere esplicite le funzioni di coordinamento tra Amministrazione comunale, Ufficio di piano e Comitati di frazione partecipanti alla stesura del R.U. Le Consultazioni con gli organi rappresentati alla scala della singola frazione sono stati avviati precedentemente alla stesura del Rapporto Preliminare a fini Vas in modo che le varie componenti private e riunite in forma rappresentativa e associativa potessero interagire con la attività di progettazione

L'Ufficio di Piano ha proposto una serie di quesiti direttamente incidenti sulla attività di programmazione riportati in Allegato I alla presente relazione ma sollecitato anche spunti e proposte derivanti direttamente dalle basi sociali o associative di riferimnto

Infatti le prime riunioni si sono già tenute a scopo illustrativo e senza verbalizzazione nelle seguenti date:

- 7 novembre ore 18,00 riunione con i presidenti dei comitati di frazione consegna del materiale e indirizzi di comportamento per il primo gruppo di quesiti
- 13 novembre ore 21,00 riunione con il comitato di Montemerano e Poderi (16 presenti)
- 14 novembre ore 21,00 riunione con il comitati di Manciano 1 e 2 (8 presenti)
- 19 novembre ore 21,00 riunione con il comitato di Poggio Murella e Capanne (6 presenti)
- 21 novembre ore 21,00 riunione con il comitato di Saturnia (8 presenti)
- 22 novembre ore 21,00 riunione con il comitato di San Martino (4 presenti)
- 26 novembre ore 21,00 riunione con il comitato Sgrilla e Sgrillozzo (19 presenti)
- 12 dicembre ore 21,00 riunione con i presidenti dei comitati di frazione consegna del materiale e indirizzi di comportamento per il secondo gruppo di quesiti
- 12 dicembre ore 21,00 riunione con il comitato di Montemerano e Poderi (17 presenti)
- Non è stato possibile organizzare l'incontro con il Comitato di Marsiliana

ANNO 2014

- 09 gennaio ore 21,00 riunione con il comitato di Poderi (12 presenti)
- 14 gennaio ore 21,00 riunione con il comitato di Poderi (16 presenti)
- 30 gennaio riunione con i presidenti dei comitati di frazione consegna del materiale e indirizzi di comportamento per il terzo gruppo di quesiti
- 04 febbraio ore 18,00 riunione con le Associazioni edili e complementari (3 responsabili provinciali)
- 06 febbraio ore 21,00 riunione con il comitato di Montemerano (19 presenti)
- 07 febbraio ore 18,00 riunione con le Associazioni Agricole (.. responsabili provinciali)
- 10 febbraio ore 21,00 riunione con il comitato di San Martino (9 presenti)
- 11 febbraio ore 18,00 riunione con le organizzazione dei commercianti
- 13 febbraio ore 16,00 riunione con i professionisti del settore (ingegneri-Architetti-geometri)
- 14 febbraio ore 11,30 riunione con le associazioni agricole
- 25 febbraio ore 16,00 riunione con l'Ance

- 27 febbraio ore 18.00 riunione con le associazioni di artigiani edili e complementari
- Non è stato possibile organizzare l'incontro con il Comitato di Marsiliana né con quelli di Manciano

Dopo le riunioni si sono attesi i contributi dei comitati e delle organizzazioni coinvolte che sono depositati agli atti del comune

Contemporaneamente si sono raccolti i contributi dei cittadini in forma singola stabilendo un periodo utile per la presentazione con termine finale fissato al 28 di febbraio. Successivamente si sono valutati in forma sintetica i contributi giunti secondo un criterio di congruenza o di dubbio o di approfondimento o di non congruenza in relazione allo sviluppo della pianificazione. I contributi sono depositati agli atti e hanno costituito la base sulla quale sostanzialmente si è orientata l'attività di pianificazione modificando spesso alcune linee guida contenute nel P.S.

Un percorso comune. La partecipazione per criteri e temi di confronto

Gli incontri sono risultati aperti alla partecipazione di tutti gli attori articolando il percorso impostando la discussione sui temi legati al passaggio dei contenuti dal P.S. al R.U.

Di tali problemi in prima battuta si è cercato il confronto con i Comitati di Frazione attraverso specifiche riunioni e momenti di discussione nei quali il percorso comune è stato il seguente:

- Una prima fase di spiegazione dei contenuti di applicazione del R.U. in forma quantitativa e qualitativa;
- La consegna del materiale di lavoro comprendente cartografie e norme del P.S.

In base a questa serie di incontri è stato avviato un percorso nel quale i Comitati di Frazione allargando la discussione ai cittadini forniscono tre contributi sulla base di precise richieste nelle quali:

1. I tecnici redattori e i politici hanno proposto ogni volta due o tre temi di discussione sui quali i singoli comitati dovevano fornire un contributo scritto di sintesi ed espressione di proposta
2. Uno o più temi di discussione vengono proposti ogni volta dai singoli comitati

I contributi richiesti ai comitati di frazione sono stati i seguenti:

Primo contributo l'evoluzione degli insediamenti e del territorio di influenza urbana

Secondo contributo l'evoluzione del territorio rurale in materia edilizia- i tipi morfologici ricorrenti- i principi di progettazione perequata negli insediamenti

Terzo contributo (negli insediamenti riqualificazione a fini residenziali di immobili con categorie di intervento limitate- problema di pertinenze edilizie in zone di influenza urbana)

Con gli stessi criteri si è operato con gli altri operatori di settori diversi raccogliendo una serie di elaborati in forma scritta che hanno rappresentato un vero e proprio banco di prova per le oltre 18 commissioni urbanistiche che si sono tenute durante l'elaborazione del Piano.

Un primo dato che è emerso riguarda la mancanza di richiesta di edilizia sociale soprattutto nella frazione di Saturnia, proprio là dove il P.S. indicava la necessità di svilupparla. Forse è meglio dire

che si è creata una sorta di volontà di restringere il campo di applicazione riguardante l'edilizia sociale. I modelli residenziali di riferimento sono risultati quelli afferenti all'edilizia mono o bifamiliare o le richieste di ampliamento del tessuto esistente. Tale approccio è stato condiviso anche dagli operatori del settore edile e soprattutto dalle piccole imprese locali che hanno dichiarato esplicitamente di non poter accedere a forme di espansione residenziale complessi nella progettazione e nella gestione della fase di realizzazione.

ALLEGATO I

TEMI PROPOSTI AI COMITATI DI FRAZIONE

1. l'evoluzione degli insediamenti e del territorio di influenza urbana

- Problemi per zone interne alle UTOE ma ad immediato contatto con il perimetro dei centri abitati in Zone di influenza urbana per recupero di volumetrie -Verificare le concessioni eventualmente rilasciabili e poi fare il calcolo relativo al 25% come per i normali tessuti residenziali. Si tratta di mappare le quantità di volumi immediatamente adiacenti ai centri perimetrati e poi inserirle come residenze nella percentuale che il piano strutturale assegna al Primo Regolamento Urbanistico.
- Zone di influenza urbana Verificare la possibilità di una contestuale variante normativa al Piano Strutturale per passare dalla categoria di Restauro e risanamento (che non consente ampliamenti) a quella della Ristrutturazione Edilizia per le residenze consolidate . In questo caso l'ampliamento potrebbe essere legato alla percentuale del Piano Casa (20%) citato anche dall'art. 79 della L.R. 1/2005
- Problemi nei centri storici in quanto il P.S. non consente il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali dei piani terra (cantine e magazzini) che affacciano sulle pubbliche vie-Verificare le effettive potenzialità di mutamento di destinazione d'uso nel centro storico facendo una mappatura per suddividere quelle vie che è bene che mantengano al piano terra funzioni commerciali e/o artigianali da quelle che possono assumere carattere residenziale

2. l'evoluzione del territorio rurale in materia edilizia- i tipi morfologici ricorrenti- i principi di progettazione perequata negli insediamenti

- Problemi per zone esterne alle aree di Influenza Urbana cioè 'Zone aperte potenzialità di scorporo di volumetrie rurali per destinarle a nuove residenze. Le concessioni eventualmente rilasciabili nel Piano strutturale sono 150 per le quali deve essere applicato il criterio del 25% . In sostanza sono 37-38 nel Primo regolamento Urbanistico. Si opera con il PAPMAA con il quale ogni azienda con patrimonio edilizio superiore a 1500 mc. decide se eliminare dal proprio patrimonio rurale una porzione per destinarla a una sola nuova residenza non rurale
- Zone Aperte- mappatura dei fabbricati storici e di nuova realizzazione che assumono carattere simbolico al fine di costituire modello vincolante per la progettazione. Nelle varie unità di paesaggio (UDP) in cui è diviso il territorio rurale sono presenti fabbricati storici e di recente realizzazione che hanno un certo pregio edilizio- architettonico. Si vorrebbe fare una mappatura dei più significativi al fine di, zona per zona, vincolare le nuove realizzazioni al modello o ai modelli tipologici riscontrati come significativi per quella rispettiva zona.

- Problemi zone urbane e perequazione urbanistica La perequazione urbanistica consente di porre a carico dei privati una sorta di onere aggiuntivo di tipo insediativo (parcheggi nuovi, verde, ampliamento di strade esistenti) al fine di migliorare le caratteristiche dell'insediamento. Un modello semplice visibile negli esempi che seguono è quello di costituire *lotti perequati* cioè porzioni da edificare nelle quali una parte venga realizzata dal privato a fini pubblici come parcheggio o allargamento della strada in modo che sia immediatamente comprensibile in che modo l'Amministrazione ha interpretato questo principio ormai obbligatorio.

3. riqualificazione negli insediamenti a fini residenziali di immobili con categorie di intervento limitate- problema di pertinenze edilizie in zone di influenza urbana

- Aree urbane superficie minima alloggi. Il Piano strutturale consente di destinare il 20% di alloggi ad edilizia diciamo libera e si può lavorare in questa quota per ridurre la superficie utile lorda da 65 mq a quote inferiori. Si chiede se sia utile privilegiare o meno i centri storici e in generale quei tessuti residenziali dove sono presenti strutture edilizie con alloggi che hanno categorie d'intervento limitate (D1-D3) escludendo quindi da questa casistica di riduzione di superficie le nuove costruzioni e le sostituzioni edilizie
- Piscine in zona agricola –aree di influenza urbana Il piano strutturale dice che è il R.U. che decide nelle zone di influenza urbana dove si realizzano le nuove piscine ad uso privato (mentre lascia libera la facoltà nelle zone aperte) sia per usi personali che per attività produttive (Agriturismi, B&B ecc). Si chiede se sia utile ampliare questa opzione per tutti i cittadini anche nelle zone di influenza urbana (che sono di fatto il contorno percettivo del singolo centro/insediamento storico. Il motivo è di tipo funzionale e paesaggistico.

Introduzione al tema del termalismo

- Il comparto termale è uno dei settori trainanti dell'economia comunale soprattutto in relazione all'indotto (Ristoranti, Agriturismi, Alberghi ecc). Al momento nel comune ci sono 2 concessioni attive (Terme di Saturnia e Ghezzi) e una terza in itinere (Guzzetti- le Fabbre). Terme di Saturnia ha esaurito il suo primo programma industriale con la realizzazione delle strutture attraverso il PRG del 1998; Ghezzi ha attivato un piano industriale che al momento non trova riscontro nella strumentazione urbanistica in quanto è stato approvato dalla Regione nel 2010. Si chiede se sia utile privilegiare incrementi nel comparto termale tenuto conto di tre aspetti:
 - Che Ghezzi per la realizzazione del Piano Industriale dovrebbe ottenere i mq in incremento richiesti per la attivazione del piano stesso;
 - Che Terme di Saturnia potrebbe, alla stessa stregua, variare il suo piano Industriale in incremento
 - Che esiste in itinere una terza concessione da parte dei Guzzetti (le Fabbre) che a sua volta proporrà un piano industriale

7. Dal Regolamento Urbanistico al Piano Operativo

Il 27 ottobre del 2014 sono state depositate le indagini geologico tecniche presso il genio civile con la definizione degli interventi relativi all'atto di governo del territorio da adottare ai sensi della L.R. 1/2005. Quasi in contemporanea è stata emanata la L.R. 65/2014 di modifica e sostituzione della L.R. 1/2005 e l'Amministrazione Comunale non ha ritenuto opportuno procedere all'adozione di uno strumento che nasceva con forti limitazioni visto i caratteri di definizione procedurali e sostanziali della nuova normativa. Si è quindi deciso di riformulare i contenuti del Regolamento Urbanistico modificando tutte quelle parti che configgevano con la natura del Piano Operativo e

questo è stato il lavoro sostanziale. Si è comunque lavorato all'interno delle definizioni e delle scelte localizzative del Regolamento Urbanistico anche perché erano state già depositate le indagini geologico tecniche e un nuovo deposito non avrebbe avuto senso se non quello della duplicazione dei procedimenti. Successivamente nel maggio 2015 è stato definitivamente approvato il Piano Paesaggistico ed anche questa nuova procedura da assolvere ha consentito di rimodulare alcune scelte e integrare elementi trascurati nella definizione precedente. Al contempo si sono rese necessarie alcune varianti normative da apportare al testo del piano strutturale approvato nel 2011 al fine di recepire le ulteriori sollecitazioni provenienti dal confronto con i cittadini.

Il lavoro è stato quindi quello di lavorare all'interno di scelte definite e controllabili ai fini della verifica nella sezione 4 e 5 della presente relazione introduttiva nella quale possono essere rintracciati parametri e standards da valutare.

Contemporaneamente Legge 164/2014 ha modificato alcune parti del Dlgs 380/2001 nel senso di introdurre un concetto di Perequazione non previsto, in quella formulazione, nel dettato normativo regionale. Anche qui, nel tentativo di trovare un elemento di recepimento e mediazione che potesse avere un senso, da un lato si è cercato di stabilire da subito una sorta di contributo aggiuntivo agli oneri e dall'altro di proporre uno studio di elaborazione che consentisse la verifica di normative non configgenti ma difficilmente collimanti e quindi difficile applicazione immediata. Lo studio proposto risulta la naturale prosecuzione della presente relazione introduttiva.

PARTE SECONDA

STUDIO INTRODUTTIVO SULLA PEREQUAZIONE

CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

INDICE

Premessa

- A. La Perequazione nella legislazione toscana**
- B. La Perequazione in applicazione del Dlgs 380/2001 (L.164/2014)**
- C. Perequazione e/o Contributo straordinario nella attuazione**
- D. La perequazione e/o contributo aggiuntivo ai sensi della L.R 65/2014 nella stesura del Piano Operativo**
- E. Perequazione e contributo aggiuntivo applicato al Comune di Manciano**
- F. Il problema della perequazione e del contributo aggiuntivo nelle zone aperte (verifica)**
 - a. ALLEGATO Schemi per le altre Utoe del Comune**

Premessa

Da molti anni il concetto di perequazione si basa sull'assunto che qualsiasi capacità edificatoria attribuita ad un terreno attraverso un atto di pianificazione urbanistica costituisca di fatto un aumento di valore del terreno sul quale viene calata la norma che ne assegna una quota edificabile. Su tale concetto si sono sviluppate durante gli ultimi 15 anni diverse teorie sulle modalità di calcolo, sui valori da considerare al fine di non commettere interpretazioni illegittime e fuorvianti,. Oltre il dibattito disciplinare molte attività, diciamo sul campo, si sono soffermate sui criteri che ogni atto di pianificazione deve adottare affinché una quota del plusvalore generato dalla capacità edificatoria tout court o dall'aumento di essa possa essere trasferita di nuovo alla comunità sotto forma di miglioramento delle infrastrutture esistenti e della rete dei servizi connessi.

A)La Perequazione nella legislazione toscana

Il concetto di perequazione viene trattato per la prima volta nella legislazione toscana attraverso l'emanazione della L.R.1/2005 e rimane uno dei pochi articoli che non vengono mai mutati nel corso dei periodici aggiornamenti legislativi che la 1/2005 subirà nel corso dei dieci anni della sua efficacia. L'articolo di riferimento è il n° 60, appartiene al capo III (funzioni dei Comuni) relativo al Titolo V della legge (atti, soggetti, funzioni). L'articolato sembra dire:<< *guardate che tra gli atti da promulgare relativi alle funzioni del Comune c'è quello di individuare le modalità di applicazione del concetto di Perequazione*>> e le indicazioni per l'applicazione stanno in questi tre commi successivi:<< *Art. 60 Perequazione*

1. *La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica.*
2. *La distribuzione dei diritti edificatori è effettuata in base alle limitazioni all'edificabilità derivanti dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio.*
3. *La distribuzione dei diritti edificatori di cui al comma 2 tiene conto anche delle condizioni fisiche del territorio nonché dei vincoli derivanti dalle leggi in vigore.>>*

Alle modalità esposte, ai fini di una corretta applicazione sembrano però mancare tutti i presupposti affinché un comune possa trovare elementi certi per la definizione di criteri univoci da utilizzare e trasferirli in procedure dati e cifre. Si capisce però che gli ambiti da trattare risultano quelli della trasformazione urbanistica e, più in generale, della distribuzione dei titoli edificatori.

Un passo in avanti, di recente, lo compie la L.R. 65/2014 che al TitoloV (atti di governo del territorio), Capo I (contenuto degli atti di governo del territorio) pone all'art. 100 la definizione di

Perequazione Urbanistica. Quindi in Toscana la Perequazione è Urbanistica è un contenuto degli atti di governo del territorio e si attua attraverso la stesura di un preciso atto di governo che per il Comune è il Piano Operativo. Tuttavia la descrizione delle modalità di applicazione soffre ancora delle incertezze viste nella stesura della L.R. 1/2005 e per verificarlo basta confrontare il testo della L.R. 65/2014: <<art. 100- Perequazione Urbanistica

1. *La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi di interesse generale definiti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica mediante l'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari ricomprese in ambiti, anche discontinui purché all'interno della stessa UTOE, oggetto di trasformazione degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio, diretta al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto delle previsioni della pianificazione urbanistica. Gli ambiti interessati dalla perequazione urbanistica possono essere anche relativi ad UTOE diverse, a condizione che le previsioni oggetto di perequazione siano contestuali e risultino reciprocamente vincolate.*
2. *L'equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri è effettuata in considerazione delle limitazioni all'edificabilità derivanti dagli strumenti di pianificazione territoriale o dagli strumenti di pianificazione urbanistica e tiene altresì conto delle condizioni fisiche del territorio nonché dei vincoli derivanti dalle leggi.>>*

Qui si pone l'accento sul fatto che un terreno oggetto di disciplina urbanistica al quale si è attribuita capacità edificatoria ha un valore finale diverso e superiore a quello iniziale. Si introduce la parola oneri e si accenna alla volontà di: << superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto delle previsioni della pianificazione urbanistica>>. Quindi un Comune che rediga un Piano Operativo nel momento in cui attribuisce capacità edificatoria ad un terreno è consapevole che determina un plusvalore del terreno stesso e contestualmente deve:

- Innanzi tutto attribuire la stessa capacità edificatoria a tutte le aree comprese nell'ambito di trasformazione indipendentemente dalla loro funzione finale (lotto edificato, verde strade, attrezzature collettive)
- Distribuire oneri e facoltà edificatorie finalizzati al: << al perseguimento degli obiettivi di interesse generale definiti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica>>

Il primo punto così enunciato non risulta però una grande novità. Infatti già la pianificazione consolidata nel disegnare i comparti edificatori o aree di trasformazione includeva all'interno del comparto anche le funzioni urbane conseguenti e gli standards relativi in modo tale che i soggetti attuatori acquisissero l'intera area e poi in fase attuativa separassero i lotto edificabili dalle aree di standards. In tali processi attuativi veniva scontata al lottizzante la quota di oneri relativa urbanizzazione primaria ma concettualmente non si nota un grande passo in avanti.

Il secondo punto invece risulta di ardua applicazione in quanto sono troppo generici i riferimenti e non vengono indicati quali siano gli strumenti in possesso dell'Amministrazione per recuperare lo scarto e finalizzarlo ad obiettivi di carattere generale.

A ciò si aggiunge che la Perequazione Urbanistica sul modello toscano investe esclusivamente le UTOE e le aree di trasformazione ignorando gli effetti che la pianificazione stessa assume laddove, all'esterno delle aree di trasformazione, consenta incrementi secchi di volume o superficie o mutamenti di destinazione d'uso di edifici, la cui attuazione ricade direttamente sulla dotazione di servizi degli insediamenti e condiziona o spesso impedisce o rende arduo il raggiungimento degli obiettivi di interesse generale in termini di miglioramento di infrastrutture e servizi.

B)La Perequazione in applicazione del Dlgs 380/2001 (L.164/2014)

Più dirimente e chiaro, benché di difficile condivisione sulle modalità e da valutare sotto gli effetti che genera nel breve periodo, è il dettato della L.164/2014 all'art. 17 che nelle varie articolazioni recita sostanzialmente: << Art. 17. Semplificazioni ed altre misure in materia edilizia

1. Al fine di semplificare le procedure edilizie e ridurre gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese, [...] al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni: [...]

All'art. 16«d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche».

3-bis) dopo il comma 4 è inserito il seguente: «4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.» ;

Così se riuniamo questa disposizione all'art. 16 del 380/2001 si capisce meglio la genesi, la finalità e l'inquadramento complessivo del dettato legislativo << **Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire**

1. Salvo quanto disposto all'[articolo 17, comma 3](#), il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, [...]

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune [...]

2-bis.-3 [...]

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

a) -d) [...]

d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera d\)](#), anziché quelli di nuova costruzione;

(lettera aggiunta dall'[art. 17, comma 1, lettera g\), legge n. 164 del 2014](#))

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

(lettera aggiunta dall'[art. 17, comma 1, lettera g\), legge n. 164 del 2014](#))

4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.

(comma introdotto dall'[art. 17, comma 1, lettera g\), legge n. 164 del 2014](#))>>

Si noti che in questo caso non si parla di Perequazione ma sono chiare le finalità, la quota da versare ed è chiara la posizione che tale contributo assume all'interno del meccanismo procedurale. Il Permesso a Costruire, inteso non solo come atto procedimentale ma come modalità esecutiva del titolo abilitativo di trasformazione o ampliamento o mutamento d'uso, diventa il centro della procedura che concettualmente rimanda alla perequazione ma di fatto, forse, configura un istituto giuridico- finanziario che implementa l'onerosità della Concessione Edilizia finalizzandola appunto ad opere pubbliche.

Qui si tratta di una vera e propria svolta procedurale e concettuale che da subito fornisce gli strumenti statali per l'attuazione ed ai comuni non rimane che implementare le modalità di calcolo di quello che viene definito *maggior valore generato*.

Del resto i Comuni già dagli anni 90 sono stati abituati a calcolare una sorta di maggior valore delle aree di trasformazione (previste negli strumenti urbanistici) attraverso l'attribuzione di valori di mercato di riferimento sui quali applicare la tassazione a fini Ici poi Imu.

Invece che questo aspetto *semplifichi le procedure edilizie e riduca gli oneri a carico dei cittadini e delle imprese*, come vorrebbe far intendere l'art. 17 della L.164/2014, rimane di ardua comprensione. Facciamo l'esempio di 2 terreni adiacenti in zona urbana di 2000 mq uno di quali diventi *edificabile* e uno rimanga un orto urbano. Poniamo che l'orto possieda un valore di 3-5 Euro al mq mentre su quello edificabile il Comune accerti un valore (a fini IMU) di 40 Euro al mq. L'orto avrà un valore finale di 10.000 euro mentre il valore di quello adiacente passerà a 80.000 euro. L'applicazione secca della norma prevede che il 50% del valore debba essere corrisposto al comune in sede di rilascio del Permesso a Costruire. Così il costruttore, oltre gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione, verserà $(80.000-10.000=70.000 \times 50\%) = 35.000$ euro sotto forma di contributo straordinario e magari l'edificabilità si limiterà ad una villetta unifamiliare di 100-200 mq. i cui oneri complessivi di urbanizzazione risultano di circa 14000 euro. a beneficio di un nucleo familiare di 3-4 persone che necessitano di circa 60-70 mq di standards di cui almeno il 60% è costituito da opere pubbliche fondamentali (strade, illuminazione, sottoservizi ecc)

Ora come tutti sanno il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è diviso in *opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria*. Complessivamente la cifra, a seconda dei comuni, da corrispondere oscilla tra 2 e 5 euro al mq di costruito e quindi la nostra villetta unifamiliare dell'esempio (circa 200 mq) corrisponde non più di 1000 euro di oneri di urbanizzazione primaria ed è utilizzata da 3 abitanti che necessitano almeno di 40 mq di opere pubbliche . Se valutiamo quali sono le opere di urbanizzazione primaria abbiamo il seguente prospetto (art. 62 comma 4 L.R. 65/2014):

<<Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) strade, piazze, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, urbane o industriali ed i connessi impianti di trattamento;
- d) opere e reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato;
- h) reti per il trasferimento dati.>>

Dai dati presenti in qualsiasi amministrazione comunale o rintracciabili in rete o verificabili per opere omogenee presso il nostro Ufficio Lavori Pubblici emerge che il costo medio, per le sole opere stradali cioè il *punto a)* del prospetto, risulta di circa 80-100 € al mq. e quindi ciò che è stato corrisposto al Comune non supera il 25% del costo dell'opera per servire adeguatamente l'intervento da realizzare. In poche parole il Comune incassa 1000 euro e per realizzare solo le strade e i parcheggi, di cui quell'intervento ha diritto, ne spende 4.000.

E' chiaro che in questa condizione la previsione di una sorta di contributo aggiuntivo risultava inevitabile. E' noto infatti che non appena si passi dall'analisi degli oneri corrisposti in sede di rilascio di titoli abilitativi alla necessità di realizzare le opere pubbliche, o la manutenzione o l'implementazione di infrastrutture che dovrebbero *servire* quel determinato intervento, si noti uno squilibrio notevole tra l'ammontare degli oneri versati e il costo delle opere da realizzare o da mantenere. Di fatto, nella migliore delle ipotesi gli oneri versati non superano mai un terzo (anche quando l'indice di fabbricabilità è elevato e non si parla di villetta), in termini di servizi, del costo delle opere pubbliche necessarie a soddisfare quell'intervento. Figuriamoci poi pensare alla manutenzione nel medio-lungo periodo.

C)Perequazione e/o Contributo straordinario nella attuazione

Pur nell'incertezza normativa che ha dominato per oltre un decennio il dibattito sulla Perequazione e sul modo di incidere sul plusvalore generato dalle scelte di pianificazione, tuttavia nella stesura degli strumenti urbanistici, e soprattutto attraverso il confronto e il rapporto con le comunità investite dai processi di pianificazione, si sono, volta per volta perseguite strade che hanno permesso di prendere atto, valutare e in alcuni casi risolvere, anche se in forme embrionali, il problema

Infatti, parallelamente al dibattito generale, alcune amministrazioni attraverso il propri atti di pianificazione hanno tentato di disciplinare, in forma autonoma e più o meno evoluta, gli aspetti relativi agli strumenti urbanistici da rendere efficaci. Al momento dei tentativi di attuazione, in ogni realtà territoriale, sono emerse alcune problematiche, diverse caso per caso, ma riconducibili ad alcuni aspetti comuni. Tutte le esperienze sono state sostanzialmente segnate dal problema di dover conciliare gli aspetti squisitamente urbanistici e di governo del territorio con gli strumenti finanziari di distribuzione oculata del *gettito* (appunto perequativo). Quest'ultimo infatti diventa inevitabilmente aggiuntivo a quello già fissato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Il concetto di gettito aggiuntivo è stato poi declinato secondo alcune modalità attuative che si possono così riassumere:

- l'attuazione di opere di urbanizzazione di maggior consistenza realizzate direttamente dai soggetti secondo le indicazioni dello strumento urbanistico
- la monetizzazione del contributo.

La prima modalità è stata generalmente esplicitata attraverso la stessa redazione dello strumento urbanistico, e quindi la sua risultante cartografica, in modo tale che fosse ben presente, chiaro e misurabile, il contributo aggiuntivo. Così la attribuzione della capacità edificatoria ad un terreno dimostrava da subito quale sarebbe stato il ritorno per la collettività in termini di infrastrutture. La evidente immediatezza di tale tipo di perequazione ha dato luogo ad esempi di pianificazioni perequate attraverso Piani Urbanistici (cosiddetti di III° generazione detti anche Piani Disegnati) fino dalla metà degli anni 90.

La seconda modalità ha assunto da subito problematicità di non semplice risoluzione in quanto è immediatamente emerso come fossero fondamentali i parametri da considerare nella stesura delle forme di monetizzazione. In sostanza più erano differenziati i valori di edificabilità che venivano attribuiti ai terreni e maggiori le forme di potenzialità di attuazione e diversificazione degli interventi e maggiormente cresceva la difficoltà di studiare situazioni sostanzialmente omogenee che consentissero una perequazione oculata, corretta, e dirimente delle varie situazioni oggettive. In effetti al crescere della complessità degli insediamenti (e quindi delle modalità e varietà di attuazione dei singoli interventi in merito a specifiche norme di lotto o di comparto anche afferenti a titoli abilitativi diversi) cresceva la necessità di differenziare caso per caso le modalità di calcolo riferite agli interventi da ricondurre poi a casistiche più o meno omogenee. Inoltre l'unica base certa che possedevano le Amministrazioni per cominciare il lavoro era rappresentata (ed è ancora oggi rappresentata) dalla stima dei valori delle aree già urbanisticamente trasformate redatta fin dall'inizio degli anni 90° a fini ICI.

Come abbiamo descritto precedentemente, sul tema complessivo della perequazione è poi intervenuta e cresciuta anche una forma di legislazione di carattere prevalentemente regionale che ha consentito, dai primi anni duemila ad oggi, di fissare alcuni paletti e approfondire il problema sia sul piano della pianificazione urbanistica sia su quello di predisporre adeguate procedure di natura economico finanziaria che consentissero di operare in regime di sostanziale legittimità.

Recentemente (-2014) anche la legislazione nazionale è intervenuta sul tema fissando un primo e fondamentale elemento di riferimento che si può così enunciare: <<*sotto forma di perequazione deve tornare alla collettività almeno il 50% della differenza di valore dell'area riferito alla situazione antecedente allo strumento di pianificazione confrontato con il valore che assume successivamente alla attribuzione di capacità edificatoria*>>

Da questo punto di vista adesso le amministrazioni locali hanno almeno tre punti da valutare (forse ancora rozzi, probabilmente insufficienti) in ragione delle situazioni oggettive:

- il valore a fini Ici-Imu delle aree trasformate opportunamente aggiornato derivante da atti precedenti di pianificazione;
- il valore del terreno non trasformato di natura urbana o periurbana (orto, seminativo, pertinenza ecc) ricavabile o dai valori Vam provinciali o da atti di compravendita
- il dato che almeno il 50% della differenza tra i due deve ritornare alla collettività.

Su tali aspetti che risultano prevalentemente di natura fondiaria è la pianificazione urbanistica che interviene attraverso l'attribuzione della capacità edificatoria secca o della potenzialità di trasformazione di assetti urbani consolidati che di fatto risulta un'ulteriore parametro da considerare.

D)La perequazione e/o contributo aggiuntivo ai sensi della L.R 65/2014 nella stesura del Piano Operativo

Stabilite queste iniziali linee guida il lavoro si articola nelle due modalità di perequazione che abbiamo accennato sopra.

- l'attuazione di opere di urbanizzazione aggiuntive realizzate direttamente dai soggetti secondo le indicazioni dello strumento urbanistico
- la monetizzazione del contributo.

Come abbiamo accennato per la perequazione attuata direttamente non sussistono difficoltà di comprensione in quanto le opere da eseguire sono direttamente valutabili tramite gli elaborati di piano.

Per quanto riguarda invece la monetizzazione le modalità di operare risultano da calibrare attentamente. Infatti, stabiliti gli interventi la cui perequazione non può avvenire in modo diretto, comincia prendere forma il processo di integrazione e interazione tra pianificazione urbanistica e strumentazione economico finanziaria e emerge la necessità di valutare gli altri parametri di natura urbanistico edilizia che possono condizionare la determinazione delle forme di monetizzazione. Così ad esempio appare subito da considerare la natura dell'insediamento e delle sue funzioni e conseguentemente quelle che a scala locale sono percepite come funzioni e localizzazioni di pregio (attività residenziali, commerciali, produttive, direzionali, di servizi privati ecc) e tale percezione varia da insediamento a insediamento e da un contesto territoriale ad un altro. Al contempo l'insediamento svolge funzioni di servizio per i territori rurali circostanti e quindi le attrezzature pubbliche risultano tarate anche per funzioni non urbane che fanno riferimento all'insediamento sia per motivi diciamo oggettivi sia per atteggiamenti legati all'attrattiva di un luogo rispetto ad un altro. Così l'insediamento si deve dotare di infrastrutture che consentano l'espletamento di servizi anche per coloro che non vi risiedono. A titolo di esempio risulta noto che negli ultimi 15 anni molti cittadini hanno scelto come luogo di residenza la campagna e che i valori immobiliari di quest'ultima risultano di fatto superiori a quelli verificabili negli insediamenti. Tuttavia i cittadini che hanno operato questa scelta continuano ad utilizzare gli insediamenti come luoghi di servizio.

Se si considerano in forma più specifica dal punto di vista tecnico le varie funzioni urbane, che vengono espletate negli edifici con funzione mista o specifica, a titolo esemplificativo si possono associare ad alcuni interventi edilizi altrettante funzioni sia negli interventi di nuova edificazione che in quelli trasformazione e provare a costruire categorie omogenee a cui associare il contributo perequativo:

Categorie di assimilazione da perequare:

- **A-nuova edificazione residenziale**
- **B-nuova edificazione artigianale, commerciale, agricolo produttiva (non Iap)**
- **C-nuova edificazione turistico ricettiva e direzionale**
- **D-ampliamento residenziale**
- **E-ampliamento artigianale, commerciale, agricolo produttiva (non Iap)**
- **F-ampliamento turistico ricettivo e direzionale**
- **G-mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali**
- **H-mutamento di destinazione d'uso a fini artigianali e commerciali**
- **I-mutamento di destinazione d'uso a fini turistico ricettivi e direzionali**

Naturalmente più risultano complesse le realtà urbane e più questo schema dovrà essere articolato in quanto alle trasformazioni di più immediata comprensione se ne potranno associare altre (penso al fenomeno della Rigenerazione Urbana) che di certo renderanno questo schema insufficiente a distinguere e organizzare le ulteriori casistiche.

Dalle categorie di intervento evidenziate appare però chiaro che il suolo trasformato assume maggiore o minore pregio in relazione alla qualità della trasformazione assegnata. D'altro canto deve rimanere fermo il concetto che: << almeno il 50% del valore dell'avvenuta trasformazione deve tornare alla collettività >> e i dati certi di cui l'amministrazione dispone sono le tabelle dei valori utilizzati a fini Ici. Si tratta quindi di agire contemporaneamente sui valori delle tabelle utilizzate a fini Ici e di valutare la componente del pregio percepito localmente in relazione alla funzione assegnata.

Dalle analisi svolte sul territorio comunale in relazione alle richieste di Permessi a Costruire o comunque titoli abilitativi equipollenti l'analisi avviata nel comune di Manciano tende, in relazione al pregio, ad assimilare queste categorie in ordine di importanza:

A	nuova edificazione residenziale- mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali
B	ampliamento residenziale- ampliamento turistico ricettivo e direzionale -nuova edificazione turistico ricettiva e direzionale- ampliamento artigianale, commerciale, agricolo produttiva (non Iap)- mutamento di destinazione d'uso a fini turistico ricettivi e direzionali
C	nuova edificazione artigianale, commerciale, agricolo produttiva (non Iap)- mutamento di destinazione d'uso a fini artigianali e commerciali

E)Perequazione e contributo aggiuntivo applicato al Comune di Manciano

Stabilite in ordine di legislazione, discussione e importanza le categorie sulle quali si deve intervenire si è tentato di applicare i termini del problema al caso del comune di Manciano ai fini della stesura del Piano Operativo.

Anche qui le modalità di attuazione non si discostano da quelle rintracciate nei casi teorici visti sopra e i criteri sono stati distinti secondo le indicazioni generali:

- l'attuazione di opere di urbanizzazione di maggior consistenza realizzate direttamente dai soggetti secondo le indicazioni dello strumento urbanistico
- la monetizzazione del contributo.

Per applicare agli interventi monetizzati il criterio del *maggior valore generato* ai sensi della L.164/2014 si è fatto riferimento ai valori IMU aggiornati al 2015 nel seguente modo:

VALORI IN EURO AREE FABBRICABILI RIVALUTATE (maggio 2015)

	LOCALITA' UTOE	€/MQ	completamento	artigianali	ESPANSIONE		
					1piano	2piani	3piani
A	MANCIANO	€/MQ	33	24	28	31	33
B	MARSILIANA	€/MQ	37	24	29	69	
C	PODERI	€/MQ	40		33	37	
D	MONTEMERANO	€/MQ	40	24	64	40	
E	SATURNIA	€/MQ	40	24	36	40	
F	CAPANNE	€/MQ	37			37	
G	POGGIO	€/MQ	35			35	
H	SAN MARTINO	€/MQ	32			32	

Si è poi valutato il concetto di perequazione al fine del contributo aggiuntivo nel seguente modo verificando la struttura delle UTOE e calcolando le aree perequate :

- Considerazione del terreno utile alla perequazione fisica (e non a tutto il lotto di intervento) e definizione del Lotto Medio Perequato LMP (mq)
- Considerazione della SUL media per intervento e della SulM U.I media per Unità Immobiliare (mq)
- Divisione di LMP : Sul MUI= Ips Indice di perequazione di superficie

Es -**SATURNIA** Esempificazione verifica per utoe a fini calcolo monetizzazione
Sintesi tabellare degli interventi previsti nel primo R.U

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI N°	N° ALLOGGI
760	'A'	1.930	150	2	300	R	760	0	6	2
700	'B'	1.890	150	2	300	R	700	0	6	2
665	'C'	1.870	150	2	300	R	665	0	6	2
Monetizzazione	'D'	4.230	220	1	220	R	0	0	4	1
Area PEEP	'E'	3.540	450	2	900	R	0	0	18	6
2125	TOTALE	13.460	1.120		2.020		2125		40	13
LMP=708		L.m. 2480			SUL. M. 280					Sul.M U.I all. 160 mq
INDICE PEREQUATIVO DI SUPERFICIE = SUP. LOTTO MEDIO PER. / SUP.UTILE M.U.I.. = 708:160= 4,40 Ips										

Una volta preso in esame il Lotto Medio Perequato e diviso per la Sul media per Unità Immobiliare si è trovato l'indice di perequazione di superficie da utilizzare nel calcolo di monetizzazione.

Successivamente si è fatto il confronto con la norma di L.164/2014 che dice che al Comune spetta almeno il 50% del maggior valore generato dall'attribuzione al terreno di capacità edificatoria. Si è tenuto conto che non tutto il lotto di intervento era stato considerato nella Perequazione ma solo quella parte che costituiva Superficie Perequativa.

A questo punto si sono prese le categorie di maggior intervento e valore e si è attribuito una quota da monetizzare superiore al 50% in modo tale che la somma media delle quote non superasse il 70%. Questo innalzamento di quote è servito a bilanciare il fatto che avevamo considerato a fini monetizzabili solo la Superficie di Perequazione e non l'intero lotto.

Se avessimo, per esempio, preso a Saturnia il primo lotto e lo avessimo monetizzato con i valori Imu e l'applicazione secca della Legge 164/2014 con il 50% del valore trasferito avremmo avuto:

Formula (V.IMU – VAM) x 0,50 = indice maggior valore x superficie del lotto= contr. agg.

Valori Imu a Saturnia aggiornati 2015:

	LOCALITA' UTOE	€/MQ	completamento	artigianali	ESPANSIONE
--	----------------	------	---------------	-------------	------------

E	SATURNIA	€/MQ	40	24	36	40
---	----------	------	----	----	----	----

Valore medio del terreno urbano **5 €/mq** (circa 4 volte il valore VAM)

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI N°	N° ALLOGGI
760	'A'	1.930	150	2	300	R	760	0	6	2

Formula (40-5) x 0,50 x 1930 = € 33775 di contributo aggiuntivo in caso di monetizzazione

Visto che i valori aggiuntivi in gioco risultavano non paragonabili con i normali oneri di urbanizzazione si è seguito un procedimento più aderente al contesto attribuendo quote di perequazione che dessero come risultato un contributo aggiuntivo paragonabile agli stessi oneri. Ne escono fuori i seguenti risultati:

Riferimenti di calcolo
V.IMU -1 Valore IMU aggiornato 2015 VAM -Valore agricolo medio urbano ragguagliato per semplicità di calcolo a 5,00 €/mq Ip - Indice di perequazione da L.164/2014 >50% (80% res.,70% tur. e dir., 60% art.,=70% medio) LMP - Lotto medio di perequazione SUL.M - Superficie utile lorda media Ips -Indice di perequazione di SUL (LMP.mq. : Sul.MUI. mq. = Ips)

Categorie di assimilazione da perequare:
<ul style="list-style-type: none"> - A-nuova edificazione residenziale Ip 80% - B-nuova edificazione artigianale, commerciale, agricolo produttiva (non Iap) Ip.60% - C-nuova edificazione turistico ricettiva e direzionale Ip 70% - D-ampliamento residenziale Ip 70% - E-ampliamento artigianale, commerciale, agricolo produttiva (non Iap) Ip 70% - F-ampliamento turistico ricettivo e direzionale Ip 70% - G-mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali Ip 80% - H-mutamento di destinazione d'uso a fini artigianali e commerciali Ip 60% - I-mutamento di destinazione d'uso a fini turistico ricettivi e direzionali Ip 70%

A questo punto si sono provate 3 simulazioni per ampliamenti o nuove costruzioni che oltre i contributi degli oneri di urbanizzazione devono corrispondere il contributo aggiuntivo. Come segue:

<p>-Nuova edificazione artigianale e commerciale Ip.60% -Mutamento a fini artigianali e commerciali Ip.60%</p> <p>esempio 1 – 80 mq di intervento 80 mq x 4,4 Ips = 352 mq da perequare (V.IMU 1 -VAM) x Ip = (24,00-5,00) €/mq x 0,60= 21,00 x 0,60 = 12,60 €/mq Contributo aggiuntivo 352 mq x 12,6 €/mq = 4435,20 €</p>	<p>-Nuova edificazione turistico ricettiva e direzionale Ip 70% -ampliamento residenziale, artigianale, commerciale, turistico ricettivo e direzionale Ip. 70% - mutamento a fini fini turistico ricettivi e direzionali Ip. 70%</p> <p>esempio 1- 100 mq di intervento 100 mq x 4,4 Ips = 440 mq da perequare (V.IMU 1 -VAM) x Ip = (40,00-5,00) €/mq x 0,70 = 35,00 x 0,7 = 24,5 €/mq Contributo aggiuntivo 440 mq x 24,5 €/mq = 10780,00 €</p>
<p>-Nuova edificazione residenziale Ip.80% -Mutamento a fini residenziali Ip.80%</p> <p>esempio 1 – 150 mq di intervento 150 mq x 4,4 Ips = 660mq da perequare (V.IMU 1 -VAM) x Ip = (40,00-5,00) €/mq x 0,80 = 35,00 x 0,80 = 28,0 €/mq Contributo aggiuntivo 660 mq x 28,0 €/mq = 18480, 00 €</p>	

Riferimento oneri di urbanizzazione per 150mq res. =450 mc x 30€/mc =13500 €+ 18.480 contributo=31.980 circa il 13% del costo presunto per la realizzazione (1500 €/mq.)

F)Il problema della perequazione e del contributo aggiuntivo nelle zone aperte (verifica)

Come ho cercato di spiegare nei paragrafi A) e B) di questo documento abbiamo due modalità di interpretazione della Perequazione o del Contributo Aggiuntivo:

- Nella Legislazione Toscana la Perequazione si applica sostanzialmente nelle Utoe e quindi negli insediamenti (sarebbe da valutare se una Unità di Paesaggio del nostro Piano è una Utoe ma non rischierai)
- La legislazione nazionale non parla affatto di Perequazione ma associa il contributo aggiuntivo straordinario alla legislazione edilizia del 380 del 2001 sotto la voce (art. 16) *contributo per il rilascio del permesso a costruire* sganciandolo da qualsiasi riferimento territoriale.

Inoltre, proprio per come sono costruite le norme di natura nazionale e regionale non pare chiaro se ci possa esser un dialogo che consenta di interpretare la Perequazione della L.R.T 65/2014 alla stessa stregua del contributo aggiuntivo straordinario del Dlgs. 380/2001 applicato al rilascio del Permesso a Costruire.

Infatti come possiamo facilmente verificare nel Dlgs 380 l'art. 16 è parte del TITOLO II - Titoli abilitativi, Capo II – Permesso di costruire, Sezione II - Contributo di costruzione.

Invece nella LRT 65/ 2014 la Perequazione (art. 100) è parte del TitoloV (atti di governo del territorio), Capo I (contenuto degli atti di governo del territorio) Ora se è vero che l'art. 16 del Dlgs 380/2001 si pronuncia in merito all'applicazione del maggior valore generato (superiore al 50%) con l'art 4 bis [...], <<sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.>> non è detto che le *diverse disposizioni* regionali possano assimilare ciò che viene disposto in una sezione specifica del dettato normativo nazionale (TitoloII-titoli abilitativi) con quello previsto nella legge regionale in altra parte dispositiva (TitoloV -atti di governo del territorio). Infatti dovrebbe essere più corretto il caso in cui le disposizioni regionali avessero specificato e assimilato casi simili e attuato il recepimento. Ad esempio ponendo la *Perequazione* all'interno del **Titolo VI-Disciplina dell'attività edilizia**. E' qui infatti che, nel dettato regionale della L.R 65/2014 si definisce al **Capo II la Disciplina degli atti** (Art. 134 - Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire) e al **Capo III Disciplina dei procedimenti** (Art. 142 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire) .

In alternativa la Regione, al fine di recepire il dettato statale, avrebbe potuto inserire la *Perequazione* al Titolo VII (contributi e sanzioni. unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi) e declinarla in relazione agli . **Art. 183** – (Contributo relativo agli interventi edilizi e ai mutamenti della destinazione d'uso), **Art. 184** – (Determinazione degli oneri di urbanizzazione), **Art. 185** (Determinazione del costo di costruzione) in modo da essere aderente al Dlgs 380/2001.

Questo ragionamento potrà apparire capzioso ma in genere si cerca di disciplinare a livello regionale ciò che può essere reso omogeneo in base al dettato nazionale per cui quelle che possono apparire precisazioni di stile possono invece rendere di non facile applicazione la norma a livello locale.

Infatti, a mio avviso, (e non si creda che sia una battuta) la soluzione più semplice è diciamo all'Italiana e mi spiego meglio. Negli insediamenti e nel rispetto della legislazione toscana (a quella dobbiamo essere conformi) chiameremo questi calcoli *perequazione* e negli altri casi (dovendo comunque rilasciare un Permesso a Costruire o una Scia conformante al 380/2001) lo dovremo chiamare *Contributo Aggiuntivo*.

Il problema più importante infatti si verifica nelle zone aperte laddove gli strumenti urbanistici (tramite titoli abilitativi di Permesso a Costruire o Scia) consentono ampliamenti o aggiunte volumetriche anche e soprattutto a soggetti non imprenditori agricoli a titolo principale e in aree sostanzialmente deruralizzate. Tali aree sono assimilabili per dotazioni a lotti di completamento con pertinenze più vaste ma che non raggiungono mai la consistenza dell'azienda agricola.

Lì vale la modalità di calcolo esemplificativa dove in base alla consistenza in metri quadri dell'ampliamento e alla categoria di destinazione finale dovrà essere calcolato il *contributo aggiuntivo*.

Per il riferimento al valore IMU (se si intende prendere quello altrimenti ne dobbiamo trovare uno congruente) possiamo ragionare nel seguente modo sempre prendendo a modello Saturnia:

- Saturnia è l'Utoe che fa riferimento all'Unità di Paesaggio CP.3.2.1
- Tutti gli interventi che si attuano in quella Unità di Paesaggio assumono gli stessi coefficienti di **Ips** (diverso per ogni Utoe) e di **Ip** (**diverso per ogni categoria di intervento**)

Come negli esempi precedenti si verificherà che ad ogni intervento corrisponderà un contributo aggiuntivo.

Inoltre sarebbe da vagliare l'ipotesi che nelle zone aperte, a causa del maggior valore aggiunto dato dalla collocazione (nessuno sta più al *Podere* ma tutti in *Campagna*) forse il contributo aggiuntivo dovrebbe anche essere maggiorato a causa del maggior pregio dell'investimento effettuato e del maggior valore finale ottenuto (forse il 15-20%?). Infatti è ben noto che una residenza di 100 mq. in *Campagna* vale di più di una residenza della stessa metratura negli insediamenti.

ALLEGATO Schemi per le altre Utoe del Comune

2) UTOE ALTOCOLLINARE POGGIO E SAN MARTINO Esemplificazione verifica per utoe a fini calcolo monetizzazione

Sintesi tabellare degli interventi previsti nel primo R.U - POGGIO MURELLA

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI	N° ALLOGGI
300	'A'	1.915	150	1	150	R	300	-	3	1
95	'B'	855	100	1	100	R	95	-	2	1
monetizzaz	'C'	815	70	1	70	R	-	-	2	1
105	'D'	1.565	150	1	150	R	105	-	3	1
monetizzaz	'E'	-	90	1	90	R	-	-	2	1
500	TOTALE	5.140	560		560		500		12	5
LMP 167		L.m. 1285			SUL. M. 112					Sul.M U.I all. 112 mq
INDICE PEREQUATIVO DI SUPERFICIE = SUP. LOTTO MEDIO PER. / SUP.UTILE MEDIA = 167 : 112 = 1,48 Ips										

Sintesi tabellare degli interventi previsti nel primo R.U – SAN MARTINO

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI	N° ALLOGGI
505	'B'	1.575	150	1	150	R	505	-	3	1
480	'C'	1.520	150	1	150	R	480	-	3	1
1.195	'D'	2.845	150	1	150	R	690	-	3	1
315	'E'	2.710	150	1	150	R	315	-	3	1
845	'F'	2.865	150	1	150	R	845	-	3	1
305	'G'	1.850	150	1	150	R	305	-	3	1
655	'H'	2.605	250	1	250	A	655	-	-	
630	'I'	2.235	250	1	250	A	630	-	-	
4.930	TOTALE	18.205	1.400		1.400		4.425		18	6
LMP 616		L.m. 2276			SUL. M. 175					Sul.M U.I 175 mq
INDICE PEREQUATIVO DI SUPERFICIE = SUP. LOTTO MEDIO PER. / SUP.UTILE MEDIA = 616 : 175 = 3,52 Ips										

$$\text{INDICE MEDIO PER UTOE } 1,48 + 3,52 = 5,0 : 2 = \underline{2,5 \text{ Ips}}$$

Riferimenti di calcolo

V.IMU -1 Valore IMU aggiornato 2015

VAM - Valore agricolo medio urbano ragguagliato per semplicità di calcolo a 5,00 €/mq

Ip - Indice di perequazione da L.164/2014 >50% (80% res., 70% tur. e dir., 60% art., =70% medio)

LMP - Lotto medio di perequazione

SUL.M - Superficie utile lorda media

Ips -Indice di perequazione di SUL (LMP.mq. : SUL.M mq. = Ips)

Categorie di assimilazione da perequare:

- **A-nuova edificazione residenziale Ip 80%**
- **B-nuova edificazione artigianale, commerciale, agricolo produttiva (non Iap) Ip.60%**
- **C-nuova edificazione turistico ricettiva e direzionale Ip 70%**
- **D-ampliamento residenziale Ip 70%**
- **E-ampliamento artigianale, commerciale, agricolo produttiva (non Iap) Ip 70%**
- **F-ampliamento turistico ricettivo e direzionale Ip 70%**
- **G-mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali Ip 80%**
- **H-mutamento di destinazione d'uso a fini artigianali e commerciali Ip 60%**
- **I-mutamento di destinazione d'uso a fini turistico ricettivi e direzionali Ip 70%**

DATI DI RIFERIMENTO PER UTOE POGGIO E SAN MARTINO

IND. PER. DI SUP.MEDIO UTOE Ips= 2,5 indice per ogni mq di nuova edificazione o di ampliamento o di mutamento di destinazione d'uso

VALORI IN EURO AREE FABBRICABILI RIVALUTATE (maggio 2015)

	LOCALITA' UTOE	€/MQ	completamento	artigianali	ESPANSIONE		
					1piano	2piani	3piani
A	MANCIANO	€/MQ	33	24	28	31	33
B	MARSILIANA	€/MQ	37	24	29	69	
C	PODERI	€/MQ	40		33	37	
D	MONTEMERANO	€/MQ	40	24	64	40	
E	SATURNIA	€/MQ	40	24	36	40	
F	CAPANNE	€/MQ	37			37	
G	POGGIO	€/MQ	35			35	
H	SAN MARTINO	€/MQ	32			32	
I							

Tabella esemplificativa per UTOE POGGIO E SAN MARTINO

<p>-Nuova edificazione artigianale e commerciale Ip.60% -Mutamento a fini artigianali e commerciali Ip.60%</p> <p>esempio 1 – 80 mq di intervento 80 mq x 2,5 = 200 mq da perequare (V.IMU 1 –VAM) x Ip = (24,00-5,00) €/mq x 0,60 = 21,00 x 0,60 = 12,60 €/mq</p> <p>Contributo aggiuntivo 200 mq x 12,6 €/mq = 2520,00 €</p>	<p>-Nuova edificazione turistico ricettiva e direzionale Ip 70% -ampliamento residenziale, artigianale, commerciale, turistico ricettivo e direzionale Ip. 70% - mutamento a fini fini turistico ricettivi e direzionali Ip. 70%</p> <p>esempio 1- 100 mq di intervento 100 mq x 2,5 = 250 mq da perequare (V.IMU 1 –VAM) x Ip = (35,00-5,00) €/mq x 0,70 = 30,00 x 0,70 = 21,00 €/mq</p> <p>Contributo aggiuntivo 250 mq x 21,00 €/mq = 5250,00 €</p>
<p>-Nuova edificazione residenziale Ip.80% -Mutamento a fini residenziali Ip.80%</p> <p>esempio 1 – 150 mq di intervento 150 mq x 2,5 = 375 mq da perequare (V.IMU 1 –VAM) x Ip = (35,00-5,00) €/mq x 0,80 = 30,00 x 0,80 = 24,0 €/mq</p> <p>Contributo aggiuntivo 375 mq x 24,0 €/mq = 9000,00 €</p>	

Riferimento oneri di urbanizzazione per 150mq res. =450 mc x 30€/mc =13500 €+ 9.000 contributo=22.500 circa il 10% del costo presunto per la realizzazione (1500 €/mq.)

NOTE:

- **Gli interventi effettuati in area di influenza urbana e zona di recupero urbanistico, in ragione causa del maggior valore aggiunto, e della facilità di accesso ai servizi subiscono un incremento finale del 20%**
- **Gli interventi effettuati in area esterna UDP R.10.4.1. -R.10.2.- RT1-RT2 e Arpa comprese a causa del maggior valore aggiunto ma della maggiore difficoltà di accesso ai servizi subiscono un incremento finale del 10%**
- **Agli interventi effettuati in area urbana secondo le disposizioni di Piano Operativo e secondo il principio della perequazione fisica, considerata la difficoltà della connessione funzionale con le opere di urbanizzazione esistenti, viene sottratto l'onere della urbanizzazione primaria**

3) UTOE COLLINARE MONTEMERANO E PODERI Esempificazione verifica per utoe a fini calcolo monetizzazione

Sintesi tabellare degli interventi previsti MONTEMERANO

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI	N° ALLOGGI
285	'A'	2.985	150	1	150	R	-	-	3	1
185	'B'	2.285	150	1	150	R	-	-	3	1
270	'C'	5.120	150	1	150	R	270	-	3	1
monetizz	'D'	2.045	90	1+s	90	R	-	-	2	1
180	'E'	1.460	150	1	150	R	-	-	3	1
550	'F'	1.630	150	1	150	R	-	-	3	1
monetizz	'G'	2.050	150	1	150	R	-	-	3	1
monetizz	'H'	1.280	130	1	130	R	-	-	3	1
monetizz	'I'	1.050	150	1	150	R	-	-	3	1
monetizz	'L'	1.175	150	1	150	R	-	-	3	1
monetizz	'M'	170	95	1	95	R	-	-	2	1
210	'N'	410	95	1	95	R	-	210	2	1
1.680	TOTALE	21.660	1.610		1.610		270	210	31	12
LMP 280		L.m. 1805			SUL. M. 134					Sul.M U.I all. 134 mq
<i>DATO COMPLESSIVO VERDE PUBBLICO DI R.U.</i>								4.095		

Sintesi tabellare degli interventi previsti PODERI

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI	N° ALLOGGI
320	'A'	2.260	150	1	150	R	320	-	3	1
485	'B'	2.705	150	1	150	R	485	-	3	1
860	'C'	2.155	150	1	150	R	860	-	3	1
60	'D'	660	70	1	70	R	-	-	2	1
140	'E'	1.975	150	1	150	R	140	-	3	1
460	'E'	1.940	150	1	150	R	460	-	3	1
2.265	TOTALE	11.695	820		820		2.265	-	17	6
LMP 378		L.m. 1949			SUL. M.137					Sul.M U.I all. 137 mq
<i>DATO COMPLESSIVO VERDE PUBBLICO DI R.U.</i>								1.410		
INDICE PEREQUATIVO DI SUPERFICIE . = SUP. LOTTO MEDIO PER. / SUP.UTILE MEDIA = 280:134= 2,1 Ips MONTEMERANO										
INDICE PEREQUATIVO DI SUPERFICIE . = SUP. LOTTO MEDIO PER. / SUP.UTILE MEDIA = 378:137= 2,76 Ips PODERI										
INDICE MEDIO PER UTOE 2,1 + 2,76 = 4,86:2 = 2,4 Ips ragguagliato a 2,5 Ips										

Riferimenti di calcolo

V.IMU -1 Valore IMU aggiornato 2015

VAM -Valore agricolo medio urbano ragguagliato per semplicità di calcolo a 5,00 €/mq

Ip - Indice di perequazione da L.164/2014 >50% (80% res.,70% tur. e dir., 60% art.,=70% medio)

LMP - Lotto medio di perequazione

SUL.M - Superficie utile lorda media

Ips -Indice di perequazione di SUL (LMP.mq. : SUL.M mq. = Ips)

Categorie di assimilazione da perequare:

- **A-nuova edificazione residenziale Ip 80%**
- **B-nuova edificazione artigianale, commerciale, agricolo produttiva (non Iap) Ip.60%**
- **C-nuova edificazione turistico ricettiva e direzionale Ip 70%**
- **D-ampliamento residenziale Ip 70%**
- **E-ampliamento artigianale, commerciale, agricolo produttiva (non Iap) Ip 70%**
- **F-ampliamento turistico ricettivo e direzionale Ip 70%**
- **G-mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali Ip 80%**
- **H-mutamento di destinazione d'uso a fini artigianali e commerciali Ip 60%**
- **I-mutamento di destinazione d'uso a fini turistico ricettivi e direzionali Ip 70%**

DATI DI RIFERIMENTO PER UTOE MONTEMERANO E PODERI

IND. PER. DI SUP.MEDIO UTOE Ips= 2,4 raggugliato a 2,5 Ips per uniformità indice per ogni mq di nuova edificazione o di ampliamento o di mutamento di destinazione d'uso
VALORI IN EURO AREE FABBRICABILI RIVALUTATE (maggio 2015)

	LOCALITA' UTOE	€/MQ	completamento	artigianali	ESPANSIONE		
					1piano	2piani	3piani
A	MANCIANO	€/MQ	33	24	28	31	33
B	MARSILIANA	€/MQ	37	24	29	69	
C	PODERI	€/MQ	40		33	37	
D	MONTEMERANO	€/MQ	40	24	64	40	
E	SATURNIA	€/MQ	40	24	36	40	
F	CAPANNE	€/MQ	37			37	
G	POGGIO	€/MQ	35			35	
H	SAN MARTINO	€/MQ	32			32	
I							

Tabella esemplificativa per UTOE MONTEMERANO E PODERI

<p>-Nuova edificazione artigianale e commerciale Ip.60% -Mutamento a fini artigianali e commerciali Ip.60%</p> <p>esempio 1 – 80 mq di intervento 80 mq x 2,5 = 200 mq da perequare (V.IMU 1 –VAM) x Ip = (24,00-5,00) €/mq x 0,60 = 21,00 x 0,60 = 12,60 €/mq</p> <p>Contributo aggiuntivo 200 mq x 12,6 €/mq = 2520,00 €</p>	<p>-Nuova edificazione turistico ricettiva e direzionale Ip 70% -ampliamento residenziale, artigianale, commerciale, turistico ricettivo e direzionale Ip. 70% - mutamento a fini fini turistico ricettivi e direzionali Ip. 70%</p> <p>esempio 1- 100 mq di intervento 100 mq x 2,5 = 250 mq da perequare (V.IMU 1 –VAM) x Ip = (40,00-5,00) €/mq x 0,70 = 35,00 x 0,7 = 24,5 €/mq</p> <p>Contributo aggiuntivo 250 mq x 24,5 €/mq = 6125,00 €</p>
<p>-Nuova edificazione residenziale Ip.80% -Mutamento a fini residenziali Ip.80%</p> <p>esempio 1 – 150 mq di intervento 150 mq x 2,5 = 375 mq da perequare (V.IMU 1 –VAM) x Ip = (40,00-5,00) €/mq x 0,80 = 35,00 x 0,80 = 28,0 €/mq</p> <p>Contributo aggiuntivo 375 mq x 28,0 €/mq = 10500,00 €</p>	

Riferimento oneri di urbanizzazione per 150mq res. =450 mc x 30€/mc =13500 €+ 10.500 contributo=24.000 circa il 11% del costo presunto per la realizzazione (1500 € mq.)

NOTE:

- **Gli interventi effettuati in area di influenza urbana e zona di recupero urbanistico, in ragione causa del maggior valore aggiunto, e della facilità di accesso ai servizi subiscono un incremento finale del 20%**
- **Gli interventi effettuati in area esterna UDP R.10.4.2.1. a causa del maggior valore aggiunto ma della maggiore difficoltà di accesso ai servizi subiscono un incremento finale del 10%**
- **Agli interventi effettuati in area urbana secondo le disposizioni di Piano Operativo e secondo il principio della perequazione fisica, considerata la difficoltà della connessione funzionale con le opere di urbanizzazione esistenti, viene sottratto l'onere della urbanizzazione primaria**

4) UTOE DI MANCIANO Esempificazione verifica per utoe a fini calcolo monetizzazione

Sintesi tabellare degli interventi previsti MANCIANO

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI
Monetizz.	'A'	1.850	50	1	50	R	-	-	1
Monetizz.	'B'	1.960	150	1	150	R	-	-	3
60	'C'	3.320	150	1	150	R	60	-	3
165	'D'	1.760	150	1	150	R	165	-	3
Monetizz.	'E'	3.000	150	1	150	R	-	-	3
Monetizz.	'F'	3.745	150	1	150	R	-	-	3
Monetizz.	'G'	2.915	150	1	150	R	-	-	3
Monetizz.	'H'	3.595	150	1	150	R	-	-	3
755	'I'	3.810	150	1	150	R	755	-	3
Monetizz.	'J'	2190	150	2	300	R	-	-	3
140	'K'	2420	150	1	300	R	140	-	3
200	'L'	1.230	150	1	150	R	200	-	3
310	'M'	1.945	150	1	150	R	310	-	3
295	'N'	1.950	150	1	150	R	295	-	3
Monetizz.	'O'	1.615	150	1	150	R	-	-	3
345	'P'	1.225	150	1	150	R	345	-	3
Monetizz.	'Q'	2.770	150	1	150	R	-	-	3
Monetizz.	'R'	905	100	1	100	R	-	-	3
495	'S'	2.590	150	1	150	R	495	-	3
890	'T'	2.600	250	1	250	A	890	-	0
415	'U'	2.120	250	1	250	A	415	-	0
735	'V'	2.290	250	1	250	A	735	-	0
430	'W'	1.715	250	1	250	A	430	-	0
5.235	TOTALE	53.520	3.700		3.700		5.235	0	55
LMP 402		l.m 2326			SUL. M. 161				Sul.M U.I all. 148 mq
<i>DATO COMPLESSIVO VERDE PUBBLICO DI R.U.</i>								7.870	
INDICE PEREQUATIVO DI SUPERFICIE = SUP. LOTTO MEDIO PER / SUP.UTILE MEDIA= 402:161= 2,50 Ips									
INDICE PEREQUATIVO DI SUPERFICIE = SUP. LOTTO MEDIO PER / SUP.UTILE M. U.i= 402:148= 2,70 Ips									

Riferimenti di calcolo

V.IMU -1 Valore IMU aggiornato 2015

VAM -Valore agricolo medio urbano ragguagliato per semplicità di calcolo a 5,00 €/mq

Ip - Indice di perequazione da L.164/2014 >50% (80% res.,70% tur. e dir., 60% art.,=70% medio)

LMP - Lotto medio di perequazione

SUL.M - Superficie utile lorda media

Ips -Indice di perequazione di SUL (LMP.mq. : SUL.M mq. = Ips)

Categorie di assimilazione da perequare:

- **A-nuova edificazione residenziale Ip 80%**
- **B-nuova edificazione artigianale, commerciale, agricolo produttiva (non Iap) Ip.60%**
- **C-nuova edificazione turistico ricettiva e direzionale Ip 70%**
- **D-ampliamento residenziale Ip 70%**

- E-ampliamento artigianale, commerciale, agricolo produttiva (non Iap) Ip 70%
- F-ampliamento turistico ricettivo e direzionale Ip 70%
- G-mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali Ip 80%
- H-mutamento di destinazione d'uso a fini artigianali e commerciali Ip 60%
- I-mutamento di destinazione d'uso a fini turistico ricettivi e direzionali Ip 70%

DATI DI RIFERIMENTO PER UTOE MANCIANO

INDICE PEREQUATIVO DI SUPERFICIE . = SUP. LOTTO MEDIO PER. / SUP.UTILE MEDIA = 402:148 = 2,70 Ips indice per ogni mq di nuova edificazione o di ampliamento o di mutamento di destinazione d'uso

VALORI IN EURO AREE FABBRICABILI RIVALUTATE (maggio 2015)

	LOCALITA' UTOE	€/MQ	completamento	artigianali	ESPANSIONE		
					1piano	2piani	3piani
A	MANCIANO	€/MQ	33	24	28	31	33
B	MARSILIANA	€/MQ	37	24	29	69	
C	PODERI	€/MQ	40		33	37	
D	MONTEMERANO	€/MQ	40	24	64	40	
E	SATURNIA	€/MQ	40	24	36	40	
F	CAPANNE	€/MQ	37			37	
G	POGGIO	€/MQ	35			35	
H	SAN MARTINO	€/MQ	32			32	
I							

Tabella esemplificativa per UTOE MANCIANO

<p>-Nuova edificazione artigianale e commerciale Ip.60% -Mutamento a fini artigianali e commerciali Ip.60%</p> <p>esempio 1 – 80 mq di intervento 80 mq x 2,7 = 216 mq da perequare (V.IMU 1 –VAM) x Ip = (24,00-5,00) €/mq x 0,20 = 21,00 x 0,60 = 12,60 €/mq</p> <p>Contributo aggiuntivo 216 mq x 12,60 €/mq = 2721,60 €</p>	<p>-Nuova edificazione turistico ricettiva e direzionale Ip 70% -ampliamento residenziale, artigianale, commerciale, turistico ricettivo e direzionale Ip. 70% - mutamento a fini fini turistico ricettivi e direzionali Ip. 70%</p> <p>esempio 1- 100 mq di intervento 100 mq x 2,7= 270 mq da perequare (V.IMU 1 –VAM) x Ip = (33,00-5,00) €/mq x 0,70 = 28,00 x 0,70 = 19,60 €/mq</p> <p>Contributo aggiuntivo 270 mq x 19,60 €/mq = 5292,00 €</p>
<p>-Nuova edificazione residenziale Ip.80% -Mutamento a fini residenziali Ip.80%</p> <p>esempio 1 – 150 mq di intervento 150 mq x 2,5 = 405 mq da perequare (V.IMU 1 –VAM) x Ip = (33,00-5,00) €/mq x 0,80 = 28,00 x 0,80 = 22,4 €/mq</p> <p>Contributo aggiuntivo 405 mq x 22,4 €/mq = 9072,00 €</p>	

Riferimento oneri di urbanizzazione per 150mq res. =450 mc x 30 €/mc =13500 €+ 9.072 contributo=22.572 circa il 10% del costo presunto per la realizzazione (1500 € mq.)

NOTE:

- Gli interventi effettuati in area di influenza urbana e zona di recupero urbanistico, in ragione causa del maggior valore aggiunto, e della facilità di accesso ai servizi subiscono un incremento finale del 20%
- Gli interventi effettuati in area esterna UDP. R10.4.2.2- R10.4.3-R11.2.2.-CP4 e Arpa comprese a causa del maggior valore aggiunto ma della maggiore difficoltà di accesso ai servizi subiscono un incremento finale del 10%
- Agli interventi effettuati in area urbana secondo le disposizioni di Piano Operativo e secondo il principio della perequazione fisica, considerata la difficoltà della

connessione funzionale con le opere di urbanizzazione esistenti, viene sottratto l'onere della urbanizzazione primaria

5) UTOE DI MARSILIANA Esemplificazione verifica per utoe a fini calcolo monetizzazione
Sintesi tabellare degli interventi previsti

SUPERFICIE PEREQUATIVA MQ.	INDIVIDUAZ. DEI LOTTI	SUP. LOTTO MQ.	SUP. COPERTA MQ.	N° PIANI	SUP. UTILE MQ.	DESTINAZ. D'USO	AREE PARCH. MQ.	VERDE PUBBLICO MQ.	ABITANTI INSEDIABILI	N° ALLOGGI
650	'A'	2275	150	1	150	R	650	0	3	1
430	'B'	2145	150	1	150	R	430	0	3	1
980	'E'	2440	150	2	300	R	980	0	6	2
1.030	'F'	2420	150	2	300	R	1.030	0	6	2
985	'G'	2460	150	2	300	R	985	0	6	2
270	'H'	3780	250	1	250	A	270	0	-	
270	'I'	3780	250	1	250	A	270	0	-	
245	'L'	3620	250	1	250	A	245	0	-	
4.860	TOTALE	22.920	1.500		1.950		4.860	0	24	8
LMP 608		L.m. 2865			SUL.M. 244					Sul.M U.I all. 163 mq
INDICE PEREQUATIVO DI SUPERFICIE = SUP. LOTTO MEDIO PER. / SUP.UTILE MEDIA = 608:244= 2,50 Ips										
INDICE PEREQUATIVO DI SUPERFICIE = SUP. LOTTO MEDIO PER. / SUP.UTILE MEDIA = 608:163= 3,70 Ips										

Riferimenti di calcolo

V.IMU -1 Valore IMU aggiornato 2015

VAM -Valore agricolo medio urbano ragguagliato per semplicità di calcolo a 5,00 €/mq

Ip - Indice di perequazione da L.164/2014 >50% (80% res.,70% tur. e dir., 60% art.,=70% medio)

LMP - Lotto medio di perequazione

SUL.M - Superficie utile lorda media

Ips -Indice di perequazione di SUL (LMP.mq. : SUL.M mq. = Ips)

Categorie di assimilazione da perequare:

- **A-nuova edificazione residenziale Ip 80%**
- **B-nuova edificazione artigianale, commerciale, agricolo produttiva (non Iap) Ip.60%**
- **C-nuova edificazione turistico ricettiva e direzionale Ip 70%**
- **D-ampliamento residenziale Ip 70%**
- **E-ampliamento artigianale, commerciale, agricolo produttiva (non Iap) Ip 70%**
- **F-ampliamento turistico ricettivo e direzionale Ip 70%**
- **G-mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali Ip 80%**
- **H-mutamento di destinazione d'uso a fini artigianali e commerciali Ip 60%**
- **I-mutamento di destinazione d'uso a fini turistico ricettivi e direzionali Ip 70%**

DATI DI RIFERIMENTO PER MARSILIANA

INDICE PEREQUATIVO DI SUPERFICIE . = SUP. LOTTO MEDIO PER. / SUP.UTILE MEDIA = 608:163= 3,70 Ips indice per ogni mq di nuova edificazione o di ampliamento o di mutamento di destinazione d'uso

VALORI IN EURO AREE FABBRICABILI RIVALUTATE (maggio 2015)

	LOCALITA' UTOE	€/MQ	completamento	artigianali	ESPANSIONE		
					1piano	2piani	3piani
A	MANCIANO	€/MQ	33	24	28	31	33
B	MARSILIANA	€/MQ	37	24	29	69	
C	PODERI	€/MQ	40		33	37	
D	MONTEMERANO	€/MQ	40	24	64	40	
E	SATURNIA	€/MQ	40	24	36	40	
F	CAPANNE	€/MQ	37			37	
G	POGGIO	€/MQ	35			35	
H	SAN MARTINO	€/MQ	32			32	

Tabella esemplificativa per UTOE MARSILIANA

<p>-Nuova edificazione artigianale e commerciale Ip.60% -Mutamento a fini artigianali e commerciali Ip.60%</p> <p>esempio 1 – 80 mq di intervento 80 mq x 3,7 = 296 mq da perequare (V.IMU 1 –VAM) x Ip = (24,00-5,00) €/mq x 0,60 = 21,00 x 0,60 = 12,60 €/mq</p> <p>Contributo aggiuntivo 296 mq x 12,6 €/mq = 3729,60 €</p>	<p>-Nuova edificazione turistico ricettiva e direzionale Ip 70% -ampliamento residenziale, artigianale, commerciale, turistico ricettivo e direzionale Ip. 70% - mutamento a fini fini turistico ricettivi e direzionali Ip. 70%</p> <p>esempio 1- 100 mq di intervento 100 mq x 3,7 = 370 mq da perequare (V.IMU 1 –VAM) x Ip = (37,00-5,00) €/mq x 0,70 = 32,00 x 0,70 = 22,4,0 €/mq</p> <p>Contributo aggiuntivo 370 mq x 22,4 €/mq = 8.288,00 €</p>
<p>-Nuova edificazione residenziale Ip.80% -Mutamento a fini residenziali Ip.80%</p> <p>esempio 1 – 150 mq di intervento 150 mq x 3,7 = 559 mq da perequare (V.IMU 1 –VAM) x Ip = (37,00-5,00) €/mq x 0,80 = 32,00 x 0,80 = 25,6 €/mq</p> <p>Contributo aggiuntivo 559 mq x 25,6 €/mq = 14310,00</p>	

Riferimento oneri di urbanizzazione per 150mq di residenza . =450 mc x 30€/mc =13500 € + 14.410 Contributo=27.910 circa l'11% del costo presunto per la realizzazione

NOTE:

- **Gli interventi effettuati in area di influenza urbana e zona di recupero urbanistico, in ragione causa del maggior valore aggiunto, e della facilità di accesso ai servizi subiscono un incremento finale del 20%**
- **Gli interventi effettuati in area esterna UDP CP3.2.2-R.11.2.1-Pi 3 a causa del maggior valore aggiunto ma della maggiore difficoltà di accesso ai servizi subiscono un incremento finale del 10%**

- **Agli interventi effettuati in area urbana secondo le disposizioni di Piano Operativo e secondo il principio della perequazione fisica, considerata la difficoltà della connessione funzionale con le opere di urbanizzazione esistenti, viene sottratto l'onere della urbanizzazione primaria**