

CITTA' DI PESCARA
Medaglia d'oro al Merito Civile

COMUNE DI PESCARA

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: LA RIQUALIFICAZIONE URBANA MEDIANTE I PROGRAMMI COMPLESSI

Seduta del 20/10/2017 Deliberazione N. 155

L'anno duemiladiciassette il giorno venti del mese di Ottobre alle ore 10.25, previa convocazione e con l'osservanza delle formalità di legge, si è riunito, nella consueta sala del Palazzo Municipale, il Consiglio Comunale, in sessione Straordinaria in seduta Pubblica sotto la presidenza dell' Avv. Pagnanelli Francesco con l'assistenza del Segretario Generale Dott.ssa Monaco Carla, coadiuvato dal Prof. Addario Luigi-segretario verbalizzante,

Risultano presenti ed assenti il Sindaco e i Consiglieri come da elenco che segue:

Avv. Pagnanelli Francesco	P	Rapposelli Fabrizio	P
Avv. Alessandrini Marco	P	Sabatini Enrica	A
Natarelli Antonio	P	Alessandrini Erika	P
Gaspari Carlo Silvestro	P	Di Pillo Massimiliano	P
Longhi Emilio	P	Testa Guerino	A
Presutti Marco	P	Cremonese Alfredo	P
Giampietro Piero	A	Pastore Massimo	P
Perfetto Fabrizio	P	Pignoli Massimiliano	P
Di Giampietro Tiziana	P	Teodoro Piernicola	P
Zuccarini Pierpaolo	P	Masci Carlo	A
Kechoud Leila	A	Padovano L. Riccardo	A
Casciano del Papa Stefano	P	Bruno Giuseppe	P
D'Antonio Maria Ida	P	Martelli Ivano	P
Albore Mascia Luigi	A	Santroni Daniela	A
D'Incecco Vincenzo	P	Berardi Lola Gabriella	A
Antonelli Marcello	P	Scurti Adamo	P
Seccia Eugenio	P		

Consiglieri presenti n. 24

Consiglieri assenti n. 9.

Sono inoltre intervenuti ai lavori della seduta Consiliare
VICE SINDACO Blasioli Assessori: Civitarese Matteucci, Di Iacovo, Cuzzi.
Il Presidente accerta che i Consiglieri presenti sono in numero idoneo per deliberare.

Inoltre è presente il Consigliere Aggiunto Alerhush Kateryna
Martelli Ivano
Scurti Adamo
Pastore Massimo

Il Presidente pone in esame la proposta di delibera iscritta al n. 1 all'O.d.g. avente ad oggetto " La Riqualificazione Urbana mediante i Programmi Complessi", n.p. 11/2016, depositata agli atti del Consiglio Comunale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la relazione allegata che forma parte integrante del presente atto;

Considerato che In materia di governo del territorio, ed in particolare, in tema di riqualificazione urbana di aree degradate, le tradizionali scelte pianificatorie contenute nei Piani Regolatori Generali stanno sempre più evolvendo verso forme di trasformazione concertata e partecipata, che conciliano gli interessi pubblici e privati;

Atteso che gli strumenti più idonei alla rigenerazione urbana unitaria ed ordinata sono rappresentati dai programmi complessi, identificando a monte gli ambiti di degrado in cui collocare interventi pubblici di rigenerazione dei tessuti urbani privi di qualità urbana;

Richiamata la deliberazione C.C. n.61 del 13.03.2006 "Criteri e procedure per l'attuazione del P.R.G. mediante i programmi complessi";

Considerata l'esperienza maturata negli ultimi anni nell'ambito dei programmi complessi sulla base della suddetta regolamentazione;

Ritenuto di dover procedere ad una rielaborazione della disciplina in questione riappropriandosi del ruolo di promotore della riqualificazione urbana;

Visti:

- L'allegato A " LA RIQUALIFICAZIONE URBANA MEDIANTE PROGRAMMI COMPLESSI";
- L'allegato B " BOZZA AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA";

Acquisiti:

- il parere della Commissione Consiliare Gestione del Territorio espresso in data 04.02.2016;
- I pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del d.Lgs. 267/00 dal Dirigente del Settore Programmazione del Territorio e dal Dirigente della come da scheda allegata;

Visto il D.Lgs. 267/00 art.42;

Uditi gli interventi riportati nell'allegato resoconto redatto dalla ditta incaricata, il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione.

Con votazione espressa con il sistema elettronico e con il seguente risultato accertato e proclamato dal Presidente, con l'assistenza degli scrutatori prima designati e presenti in aula e come da resoconto allegato:

consiglieri presenti n.23

votanti n. 23

voti favorevoli n. 21

astenuti n. 2

Sulla base delle risultanze di voto sopra espresse, il Consiglio comunale

D E L I B E R A

- 1) di approvare le disposizioni di cui all'allegato A "LA RIQUALIFICAZIONE URBANA MEDIANTE PROGRAMMI COMPLESSI" che forma parte integrale e sostanziale del presente atto;
- 2) di prendere atto della tavola allegato B " BOZZA AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA" che forma parte integrale e sostanziale del presente atto;
- 3) di demandare al Dirigente del Settore Programmazione del Territorio di avviare un percorso partecipativo con i portatori d'interesse al fine di

condividere e acquisire contributi migliorativi per la definizione degli ambiti di rigenerazione individuati nell'allegato B;

- 4) di abrogare le disposizioni di cui alla deliberazione C.C. n.61/2006 "Criteri e procedure per l'attuazione dei programmi complessi";
- 5) di precisare che dal presente atto non derivano nuove spese, né minori entrate, né effetti diretti e/o indiretti sulla situazione economico/finanziaria o patrimoniale dell'Ente.

RELAZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI CONSIGLIO COMUNALE
N° 155 DEL 20/10/17

La riqualificazione, intesa in senso lato come demolizione e ricostruzione di aree edificate che non esprimono più alcuna qualità urbana, è attualmente al centro di una diversa cultura urbanistica detta di "programmazione" che si sostituisce alla tradizionale pianificazione del territorio tramite i Piani Regolatori Generali, che impongono il ricorso ad onerose procedure espropriative per l'acquisizione di aree da destinare alla dotazione di standards urbanistici.

Con deliberazione consiliare n.61 del 13/03/2006 "Criteri e procedure per l'attuazione del P.R.G." il Comune di Pescara si è dotato di una disciplina ad hoc per i programmi complessi (Programmi Integrati d'Intervento, Programmi di Recupero Urbano ecc) che nel tempo ha presentato varie criticità.

Infatti, l'esperienza maturata sul campo con svariati piani attuativi in variante al P.R.G. proposti dai privati e approvati mediante la procedura dell'accordo di programma ex art. 34 T.U.E.L., secondo calcoli della convenienza pubblico-privata non propriamente semplici e del tutto oggettivi, ha dimostrato una frammentazione della riqualificazione urbana ascrivibile a lotti privati di limitate superfici e non ad aree di degrado e dimesse.

Ancor più vi è stata, in concreto, una sorta di delega del potere pianificatorio del Consiglio Comunale ai soggetti attuatori privati, dovendo il Consiglio Comunale procedere alla sola ratifica dell'accordo di programma, secondo un disegno urbano proposto dai privati e non elaborato dall'Ente.

Tali considerazioni impongono una rivisitazione di tutta la disciplina dei programmi complessi, sia sotto l'aspetto procedurale che in quello economico, prevedendo in primis una regia pubblica nelle scelte di programmazione degli interventi in aree di degrado, così come individuate in apposita tavola, sia sotto quello della quantificazione della convenienza pubblica secondo parametri oggettivi riferiti all'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



IL DIRIGENTE
Arch. Emilia Fino



ALLEGATO ALLA DELIBERA
 DI CONSIGLIO COMUNALE
 N° 155 DEL 20/10/13

Città di Pescara
 Medaglia d'oro al Merito Civile

Oggetto: LA RIQUALIFICAZIONE URBANA MEDIANTE I PROGRAMMI COMPLESSI.

Parere di regolarità tecnica:

sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma 1, D. Lgs. 267/2000, il seguente parere "di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, anche con riferimento al rispetto della normativa per la tutela della privacy.

FAVORISVOLU



Il Dirigente

ARCH. EMILIA FINO

Li 03/02/2016

Parere di regolarità contabile:

la presente proposta non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico - finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis comma 1, D. Lgs. 267/2000, il seguente parere "di regolarità contabile":

Li - 4 FEB. 2016

Il Dirigente

(Nome Cognome)

(FABIO ZUCCARINI)



CITTÀ DI PESCARA – Medaglia d’Oro al Merito Civile

Commissione Consiliare Permanente “GESTIONE DEL TERRITORIO”

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI CONSIGLIO COMUNALE
N° 155..... DEL 30/01/17

Oggetto Delibera	DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. PROV. 11 DEL 25/01/2016 AVENTE A OGGETTO: “LA RIQUALIFICAZIONE URBANA MEDIANTE I PROGRAMMI COMPLESSI”
---------------------	---

Verbale n.	7	Seduta del	4/02/2016
------------	---	------------	-----------

Dopo la discussione di carattere generale si procede alla votazione dell'argomento di cui all'oggetto; si riportano le presenze al voto di ogni Commissario e la loro singola espressione di voto:

Voti	Commissario	Commissario delegato	Pr	As	Voti	Esito votazione		
						F	A	C
4	NATARELLI ANTONIO	PAGNANELLI FRANCESCO	X		4		X	
3	GASPARI CARLO SILVESTRO		X		3		X	
3	LONGHI EMILIO		X		3	X		
3	GIAMPIETRO PIERO	ZUCCARINI PIERPAOLO	X		3	X		
3	ANTONELLI MARCELLO		X		3		X	
2	RAPPOSELLI FABRIZIO		X		2		X	
3	ALESSANDRINI ERIKA		X		3		X	
3	CREMONESE ALFREDO	PASTORE MASSIMO	X		3			
2	TEODORO PIERNICOLA		X		2		X	
2	MARTELLI IVANO		X		2	X		
2	SCURTI ADAMO		X		2	X		
1	MASCI CARLO		X		1		X	
1	BRUNO GIUSEPPE			X	1			
1	PADOVANO RICCARDO		X		1		X	

(Legenda: Pr = presente al voto As = assente al voto F = voto favorevole A = astenuto C = voto contrario)

Dalla votazione emerge il seguente risultato complessivo:

N. voti favorevoli	70	Considerazioni: PASTORE PRESENTE NON VOTANTE BRUNO ASSENTE AL VOTO
N. voti astenuti	79	
N. voti contrari	/	

Parere espresso	FAVOREVOLE
-----------------	------------

Firma Commissario presente al voto	Voto espresso	Firma Commissario presente al voto	Voto espresso
NATARELLI ANTONIO	ASTENUTO	CREMONESE ALFREDO	
GASPARI CARLO SILVESTRO	ASTENUTO	PASTORE MASSIMO	
LONGHI EMILIO	FAVOREVOLE	TEODORO PIERNICOLA	ASTENUTO
GIAMPIETRO PIERO	FAVOREVOLE	MARTELLI IVANO	FAVOREVOLE
ANTONELLI MARCELLO	ASTENUTO	SCURTI ADAMO	FAVOREVOLE
RAPPOSELLI FABRIZIO	ASTENUTO	MASCI CARLO	ASTENUTO
ALESSANDRINI ERIKA	ASTENUTA	BRUNO GIUSEPPE	
		PADOVANO RICCARDO	ASTENUTO

Il Segretario della Commissione

Il Presidente della Commissione

Giancarlo Ranieri

[Signature]

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DI CONSIGLIO COMUNALE
N° 455..... DEL 20/10/17

Allegato A

LA RIQUALIFICAZIONE URBANA MEDIANTE PROGRAMMI COMPLESSI

I N D I C E

CAPITOLO I - I PROGRAMMI COMPLESSI

Art.1	OGGETTO E FINALITA'
Art.2	GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA
Art.3	LA PROCEDURA
Art.3.1	la proposta di riqualificazione
Art.3.2	l'avviso pubblico
Art.3.3	le adesioni al programma di riqualificazione
Art.3.4	adozione ed approvazione del programma complesso

CAPITOLO II - LA VALUTAZIONE ECONOMICA

Art. 4	IL METODO DI STIMA DEL PROFITTO D'IMPRESA
Art.4.1	Il metodo di stima
Art.4.2	Superficie Utile Lorda (SUL)
Art.4.3	Cambi d'uso

CAPITOLO III - LA CONVENIENZA PUBBLICA

Art.5	IL COMPUTO DELLA CONVENIENZA PUBBLICA
--------------	--

CAPITOLO I I PROGRAMMI COMPLESSI

Art.1 – Oggetto e finalità

1. Il presente atto definisce i criteri e le procedure per la riqualificazione del territorio urbano mediante l'attuazione di programmi complessi.
2. Si definiscono programmi complessi: i Programmi Integrati d'Intervento (PIInt), previsti e disciplinati dall'art.16 della Legge 17 febbraio 1992, n.179 e dall'art. 30-bis della legge regionale 1983, n.18 e i Programmi di Recupero Urbano (PRU) di cui all'art.11 della Legge 11 dicembre 1993, n.493 ed all'art.30-ter della legge regionale 12 aprile 1983, n.18 e s.m.i.
3. Con i *programmi complessi* si attuano progetti di riqualificazione urbana, edilizia e ambientale di rilevante valenza strategica, mediante un'azione coordinata e controllata di interventi pubblici e privati che, congiuntamente, assumono la capacità di incidere in modo sostanziale sulla riorganizzazione di porzioni del territorio comunale, grazie al concorso di risorse finanziarie pubblico-private.
4. I progetti di riqualificazione urbana consentono di:
 - dare impulso ai tempi e alle procedure di attuazione del Piano Regolatore Generale in ambiti degradati, che necessitano di urgenti interventi di riconversione urbana;
 - guidare le fasi progettuali in modo integrato, in funzione delle risorse disponibili, nel rispetto delle esigenze di unitarietà e di realizzazione dei singoli interventi;
 - utilizzare la leva urbanistico-immobiliare per il finanziamento di infrastrutture pubbliche necessarie alla riqualificazione, anche valorizzando anche il patrimonio immobiliare pubblico, con particolare riferimento a quello comunale;
 - promuovere iniziative di ristrutturazione della città che mirano al miglioramento della qualità dello spazio urbano, segnatamente dello spazio pubblico.

Art.2 – Gli ambiti di rigenerazione urbana

1. Il Consiglio Comunale adotta, tenendo conto del Piano Triennale dei Lavori Pubblici, apposito atto deliberativo di indirizzo, contenente la "tavola degli ambiti di rigenerazione urbana", ossia un elaborato planimetrico della città che evidenzia ambiti in condizioni tali da ipotizzare una riqualificazione mediante i programmi complessi, aggiornandola con cadenza annuale.
2. Con la medesima deliberazione il Consiglio Comunale individua l'ordine di priorità dei suddetti ambiti (fatti salvi ulteriori aree d'intervento identificabili in relazione ad eventuali finanziamenti pubblici), che saranno oggetto di specifiche proposte di riqualificazione urbana, cui dare impulso secondo l'iter procedurale di cui agli articoli che seguono.
3. Per la formazione di tale atto viene preventivamente attivato un percorso partecipativo con i portatori d'interesse al fine di condividere e acquisire contributi migliorativi per la definizione degli ambiti di cui sopra.

Art.3 – La procedura

Art.3.1 - La proposta di riqualificazione

1. Entro 90 giorni dall'esecutività della deliberazione di cui all'art.2, e successivamente all'inizio di ciascuna annualità, il Settore Programmazione del Territorio - Servizio Urbanistica Negoziata elabora una proposta di riqualificazione urbana da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, contenente la previsione di attribuzione di diritti edificatori extra PRG in misura massima corrispondente al valore delle opere pubbliche da realizzare.
2. La proposta, corredata dagli elaborati di cui al successivo art.4, verificata sia in relazione agli effetti plano-volumetrici, sia in funzione della effettiva capacità di garantire gli spazi minimi per gli standard dovrà definire:
 - a. un'ipotesi progettuale preliminare degli interventi pubblici di iniziativa comunale, articolati per lotti funzionali minimi necessari per innescare basilari processi di riqualificazione, precisando il fabbisogno economico-finanziario per l'acquisizione delle aree e per la realizzazione delle opere;
 - b. il valore dei diritti edificatori da assumere nel programma, espressi in Euro per metro quadrato (€/mq) di Superficie utile lorda, sia per le nuove costruzioni, sia per i cambi di destinazione d'uso.

Inoltre, all'interno dell'ambito d'intervento, la proposta dovrà identificare:

1. le aree di trasformazione urbana in cui sarà possibile sia localizzare diritti edificatori trasferiti da altre zone, sia prevedere premialità consistenti in diritti edificatori da utilizzare in loco, sia cambio di destinazione d'uso, previa cessione gratuita di aree destinate a standard ;
2. le aree di consolidamento urbano: zone in cui sarà possibile prevedere cambi di destinazione d'uso da utilizzare in loco;
3. le aree di pubblica utilità: zone destinate ad interventi pubblici;
4. un'ipotesi progettuale planovolumetrica.

Art.3.2- L'avviso pubblico

1. Sulla base dei contenuti tecnico-economici approvati dal Consiglio Comunale con la deliberazione di cui all'art. 3, ed in esecuzione di quest'ultima si procede alla pubblicazione di un avviso pubblico per l'individuazione di soggetti interessati ad aderire anche in forma associata, alla proposta di riqualificazione.
2. L'avviso sarà corredata dalla seguente documentazione:
 - a. planimetria dell'ambito di intervento con le previsioni di PRG;
 - b. planimetria catastale con identificazione delle aree destinate agli interventi pubblici;
 - c. relazione descrittiva;
 - d. indicazione dei vincoli esistenti;
 - e. ogni altro eventuale documento ritenuto necessario.

Art.3.3 – Le adesioni al Programma di Riqualificazione

1. Tutti i soggetti interessati potranno inoltrare all'Amministrazione Comunale una proposta di programma complesso.
2. La domanda di partecipazione dovrà contenere i seguenti elaborati:

- a. planimetria catastale dell'area interessata dalla proposta;
- b. rilievo dello stato di fatto (legittimato e fotografato) e di diritto secondo le previsioni di PRG;
- c. zonizzazione su planimetria catastale con indicazione delle aree pubbliche di cessione e delle aree private fondiarie;
- d. planovolumetrico con prefigurazioni tridimensionali;
- e. Relazione tecnico-descrittiva della proposta, con specifica indicazione delle varianti urbanistiche e deroghe edilizie richieste, e del computo della convenienza pubblica;
- f. Documentazione attestante il pagamento dei diritti tecnici e di segreteria per piani attuativi

3. Dopo la ricezione delle proposte, gli uffici competenti provvedono all'istruttoria, previa verifica della completezza della documentazione tecnica a corredo richiedendone l'integrazione ove necessario, ai fini della prosecuzione dell'iter procedurale di cui al successivo articolo.

Art.3.4 – Adozione e approvazione del programma complesso

1. Sulla base della selezione delle proposte pervenute, gli uffici competenti predispongono,—previa verifica di assoggettabilità a V.A.S., il programma complesso, che verrà successivamente sottoposto all'esame del Consiglio Comunale per l'adozione ed approvazione a norma degli artt. 20 e 21 della Legge Regionale 12 aprile 1983, n.18 e s.m.i.

CAPITOLO II - LA VALUTAZIONE ECONOMICA

Art. 4 – il metodo di stima del profitto d'impresa

4.1 il metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato per il computo del profitto d'impresa si basa sulla definizione del Valore del Fabbricato (prezzo di vendita) come sommatoria delle seguenti componenti:

1. Costo di Produzione standard dei fabbricati
2. Profitto d'impresa
3. Costo del terreno.

Quindi, il profitto d'impresa netto è calcolato come differenza tra il prezzo di vendita di un fabbricato nuovo in ottime condizioni ed i costi da sostenere per realizzarlo (costo di realizzazione + valore dell'area).

Valore di Mercato degli edifici

Il valore di mercato dei fabbricati (prezzo di vendita) preso a riferimento è quello massimo dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), istituito presso l'Agenzia del Territorio, che sulla base degli atti di transazione immobiliare registrati presso la Conservatoria dei registri immobiliari, aggiorna semestralmente le quotazioni e le pubblica sul sito www.agenziaterritorio.it per ogni zona catastale.

L'unità di grandezza utilizzata dall'OMI è l'€/mq di *Superficie Commerciale (Sc)*, definita dallo stesso Osservatorio come somma tra la Superficie Utile Lorda (SUL) (comprensiva dei muri perimetrali esterni ed interni) e le superfici delle pertinenze esclusive (terrazzi, depositi, soffitte, garage, ecc.) opportunamente conguagliate.

Si è reso, quindi, necessario parametrizzare un coefficiente di raccordo tra le due unità di grandezza che, sulla base di analisi tipologiche effettuate, è stato determinato pari a 1,20.

Costo di Produzione standard dei fabbricati

Tale valore si definisce convenzionalmente come somma tra il costo di realizzazione tecnica e gli oneri complementari alla costruzione (sistemazione dell'area+allacci+oneri per smaltimento rifiuti + oneri per la progettazione + oneri di urbanizzazione + costo di costruzione). L'incidenza del costo di produzione sul prezzo di vendita può variare da un minimo del 35% ad un massimo dell'80%, a seconda non solo delle finiture o della tipologia d'intervento, ma anche dei costi di acquisizione dei terreni e del profitto d'impresa.

Valore dell'area

Il valore dell'area è desumibile attraverso il *criterio di trasformazione* moltiplicando il prezzo di vendita del fabbricato * l'incidenza del Valore dell'area * l'indice di utilizzazione territoriale * estensione dell'area. Nei casi in cui i terreni non esprimano una vera e propria utilità economica legata alla trasformazione e alla commercializzazione edilizia, ma piuttosto all'offerta e alla gestione privata di servizi e attrezzature, si può ricorrere ad un metodo di stima effettuato attraverso un *coefficiente di localizzazione* che mette in relazione il prezzo noto di compravendita di un'area con i valori delle aree edificabili identificati per microzone catastali secondo i valori di cui alla Deliberazione di CC. 117/99.

L'incidenza del costo dell'area sul valore del fabbricato, a seconda della edificabilità, localizzazione, potenzialità, infrastrutturazione, per prassi può variare da un minimo del 10% ad un massimo del 50%.

Profitto d'impresa

Il profitto d'impresa in un'operazione immobiliare può essere definito come sommatoria dell'utile netto e degli oneri fiscali (interessi sulle somme anticipate per l'intervento, costo delle fidejussioni, oneri fiscali a cui è soggetta l'impresa).

Il tasso di rendimento generalmente atteso da un investimento nell'industria immobiliare, si attesta intorno al 25% del valore complessivo del fabbricato da realizzare che, abbattuto del 40% (a titolo di oneri fiscali), corrisponde ad un utile netto pari al 15% del prezzo di vendita.

4.2 Incrementi di Superficie Utile Lorda (S.U.L.)

Il valore derivante dalla realizzazione di un mq aggiuntivo di S.U.L. viene equiparato al profitto netto d'impresa generalmente atteso, ossia stimato al 18% del prezzo di vendita massimo OMI (corrispondente al 15% del valore del fabbricato, ossia del prezzo di vendita massimo OMI, moltiplicato per il coefficiente di raccordo 1,2).

4.3 Cambi d'uso

Il valore derivante dal cambio d'uso per ogni mq di S.U.L., viene stimato come differenza tra il profitto netto della destinazione richiesta in deroga ed il profitto netto relativo alla destinazione prevista dagli strumenti urbanistici vigenti e riferiti ai prezzi massimi OMI.

CAPITOLO III – LA CONVENIENZA PUBBLICA

Art.5.1 – Il computo della convenienza pubblica

La convenienza pubblica rappresenta il corrispettivo da parte del soggetto privato del

profitto netto d'impresa conseguito in conseguenza delle deroghe in variante (S.U.L. aggiuntiva e/o cambi d'uso) al P.R.G. .

Essa è ritenuta soddisfacente quando raggiunge la soglia minima del 50 % della convenienza privata, rapportata ai profitti netti delle singole deroghe richieste misurate per ciascun metro quadrato di superficie (aggiuntiva e/o in cambio d'uso).

RA



Allegato B

ALLIGATO ALLA DELIBERA
DI CONSIGLIO COMUNALE
N° ... 155 ... DEL 20/10/17

Bozza

"Ambiti di rigenerazione urbana"

An

- A1 Ambito Via Gobetti
- A2 Ambito lungofiume
- A3 Ambito cementificio
- A4 Ambito Via Tavo
- A5 Ambito scalo merci / Via Alento
- A6 Ambito ex Cogolo
- A7 Ambito Via Tiburtina / Via Salara Vecchia
- A8 Ambito Via Tirino / Tribunale

ALLEGATO ALLA DELIBERA
DEL CONSIGLIO COMUNALE
N° 155 DEL 20/10/17

Oggetto/Titolo: p1

Numero P.	Nome	Voto
0	Presidente PAGNANELLI	SI
3	Sindaco	SI
13	Pignoli	SI
17	Scurti	SI
19	Natarelli	SI
20	Zuccarini	SI
21	Perfetto	SI
28	Teodoro	SI
33	Cremonese	SI
35	Pastore	SI
37	Antonelli	SI
38	D'Incecco	SI
39	Rapposelli	SI
40	Seccia	SI
43	D'Antonio	SI
44	Presutti	SI
45	Di Giampietro	SI
46	Longhi	SI
48	Casciano del Papa	SI
49	Gaspari	SI
50	Martelli	SI
7	E. Alessandrini	Astenuto
9	Di Pillo	Astenuto

Totale voti (SI): 21
Totale voti (NO): 0
Totale voti (AST): 2
Totale voti : 23
..... END DOC

PROP.
N° 11/15
A. Maresca

VALORATO ALLA DELIBERA
DI CONSIGLIO COMUNALE
N° ...155..... DEL 20/10/17.



COMUNE DI PESCARA

RESOCONTO INTEGRALE

Seduta di Consiglio Comunale

DEL 20 OTTOBRE 2017 ORE 09:30

**PRESIEDE IL PRESIDENTE
PAGNANELLI FRANCESCO**



APERTURA DEI LAVORI CONSILIARI.....	2
Punto n. 1 all'Ordine del Giorno: LA RIQUALIFICAZIONE URBANA MEDIANTE I PROGRAMMI COMPLESSI (N.P. 11/16).....	3
Punto n. 2 all'Ordine del Giorno: VARIANTE ALLE N.T.A. DEL P.R.G. DELLA CITTA' DI PESCARA. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 10 DELLA LEGGE REGIONALE N. 18/1983 (N.P. 158/17).....	5



SEDUTA DEL 20 OTTOBRE 2017

COMUNE DI PESCARA
CONSIGLIO COMUNALE DEL 20 OTTOBRE 2017
APERTURA DEI LAVORI CONSILIARI

PRESIDENTE PAGNANELLI FRANCESCO
Consiglieri, in aula. Procediamo all'appello.

Il Segretario comunale procede all'appello nominale a seguito del quale risultano presenti numero 24 Consiglieri comunali. La seduta è valida.

PRESIDENTE PAGNANELLI FRANCESCO
Presenti 24 Consiglieri. Nominiamo scrutatori i consiglieri Martelli, Scurti e Pastore.



SEDUTA DEL 20 OTTOBRE 2017

Punto n. 1 all'Ordine del Giorno: LA RIQUALIFICAZIONE URBANA MEDIANTE I PROGRAMMI COMPLESSI (N.P. 11/16).

PRESIDENTE PAGNANELLI FRANCESCO

Iniziamo con il primo punto all'ordine del giorno che è la riqualificazione urbana mediante i programmi complessi. Il numero di proposta è la 11 del 2016. La presenta l'assessore Civitaresse Matteucci. Prego, Assessore.

ASSESSORE CIVITARESE MATTEUCCI STEFANO

Grazie, Presidente. Questo è un nuovo Regolamento sui cosiddetti programmi complessi che viene da lontano e giunge finalmente in Consiglio. Il senso di questa nuova disciplina rispetto a quella vigente è sostanzialmente di invertire, in un certo senso di capovolgere la precedente impostazione. Si passa sostanzialmente da una fase in cui i programmi complessi erano rimessi esclusivamente all'iniziativa privata a una regia pubblica di queste trasformazioni. Vengono individuati dal Consiglio Comunale gli ambiti di rigenerazione secondo un'istruttoria effettuata dagli uffici, si determinano dei valori parametrizzati per i diritti edificatori in diverse zone della città di Pescara, valori che vengono fissati a priori; si introducono anche meccanismi perequativi, nello specifico compensazione e premialità quale leva finanziaria di opere pubbliche volte alla riqualificazione urbana. Penso che il Regolamento sia abbastanza conosciuto, è stato esaminato molto tempo fa dalla Commissione. Io mi fermerei qui. Grazie.

PRESIDENTE PAGNANELLI FRANCESCO

Grazie, assessore Civitaresse. Apriamo la discussione. È iscritto il capogruppo Antonelli. Prego, Capogruppo.

CONSIGLIERE ANTONELLI MARCELLO

Grazie, Presidente. Mi sarei aspettato un'illustrazione un tantino più articolata. Capisco che dei programmi complessi ormai non frega più niente a nessuno, quindi neppure all'assessore Civitaresse. Invece in una certa stagione della città di Pescara i programmi complessi hanno rivestito un'importanza straordinaria, a volte in senso positivo, molte altre volte, purtroppo nella maggioranza dei casi, in senso negativo o molto negativo. Si arriva in aula, caro assessore Civitaresse, con sei anni e mezzo di ritardo perché questo è il Regolamento della precedente Amministrazione datato 2011, che un'opposizione insensata e sciagurata alla città impedì di discutere con il più classico degli ostruzionismi. Noi abbiamo sempre detto che non facciamo opposizione alla città, quindi non ostacoleremo un atto che è frutto del nostro lavoro, non del suo lavoro e neanche di quello proprio dell'Amministrazione Alessandrini. Mi fa piacere che ci sia condivisione nel rovesciamento dell'impostazione data dall'Amministrazione D'Alfonso agli accordi di programma. Sostanzialmente il Comune era una sorta di bancomat per le imprese che presentavano dei progetti in variante in cambio di qualche opera pubblica, a volte realizzate, a volte non realizzate e, anche quando realizzate, realizzate anche male. Via Misticoni in qualche modo ne è l'emblema. Quella stagione, che era la stagione del centrosinistra al governo di Pescara, è stata una stagione sciaguratissima. Noi provammo a rovesciare quella



impostazione; peraltro gli accordi di programma con noi non si sono fatti neanche di iniziativa privata per precisa scelta politica, quindi alcune porcherie andate in onda negli anni dal 2004 al 2008-2009 sono state fermate. Questa impostazione ci convince perché mette in capo al pubblico, quindi al Comune, il diritto sacrosanto di fare le scelte strategiche, di individuare gli ambiti da riqualificare, quali opere sono essenziali all'interno di questi ambiti e cosa riconoscere al privato in termini di diritti edificatori affinché nella partnership pubblico-privato quelle opere vengano realizzate. L'impostazione, ripeto, non condivisa; è la nostra impostazione su cui il centrosinistra arriva con anni di ritardo dopo aver combinato disastri immani negli anni dell'Amministrazione guidata dal sindaco D'Alfonso, dopo aver bloccato per sei anni ogni attività nel settore. Oggi arriva in aula con questo provvedimento che l'assessore Civitaresse ha illustrato con 48 secondi, ma capisco che quando un atto non è proprio, Assessore, c'è difficoltà anche ad illustrarlo in maniera compiuta. Penso di poter tranquillamente preannunciare il voto favorevole da parte nostra essendo un nostro atto, essendo una nostra scelta, credo una scelta felice. Mi dispiace che nel frattempo le intervenute modifiche legislative abbiano annacquato di molto il peso di questo provvedimento. Credo che purtroppo di programmi complesso di iniziativa pubblica se ne faranno pochi perché ci sono altri strumenti innovativi che in qualche modo snelliscono e danno anche maggior peso all'iniziativa dei privati. Quindi approviamo un atto il cui effetto sulla città, oggi 2017, sarà molto, molto più leggero rispetto a quello che avrebbe avuto negli anni della crisi edilizia; anni che si sono persi per colpa di chi in quel momento più che fare l'opposizione a chi governava la città faceva l'opposizione a Pescara e a tutti i pescaresi. Devo dire che, visto l'esito del voto del 2014, faceva bene Alessandrini a non venire in Consiglio e, quando ci veniva, a non far combinare niente. Faceva molto bene perché il 65% dei pescaresi lo ha votato, a dimostrazione che la democrazia è un bel sistema, ma non è un sistema perfetto perché spesso accade che la gente una serie di considerazioni non le fa, altrimenti mi pare del tutto evidente che su quei banchi altri dovrebbero essere seduti, anche probabilmente su questi banchi. Andiamo avanti per quanto possibile. Caro Presidente e cari colleghi, mi piacerebbe che oggi qualcheduno – lo doveva fare probabilmente l'assessore Civitaresse – negli interventi politici possa cominciare a cospargersi il capo di cenere rispetto al disastro combinato negli anni dell'opposizione all'Amministrazione Albore Mascia. Grazie.

PRESIDENTE PAGNANELLI FRANCESCO

Grazie, capogruppo Antonelli. Non ci sono altri interventi, pertanto dichiariamo chiusa la discussione e possiamo mettere al voto la delibera numero 11 del 2016, "la riqualificazione urbana mediante i programmi complessi". Consiglieri al voto.

Si procede a votazione elettronica

Favorevoli: 21.

Astenuti: 2.

Esito della votazione: approvata.

Di quanto innanzi si è redatto il presente verbale, che viene firmato dal Presidente, dal Segretario Generale e dal Verbalizzante.

Il suesteso processo verbale di deliberazione verrà sottoposto, previa lettura, all'approvazione del Consiglio Comunale, in successiva seduta.

PRESIDENTE
F.to Avv. Pagnanelli Francesco

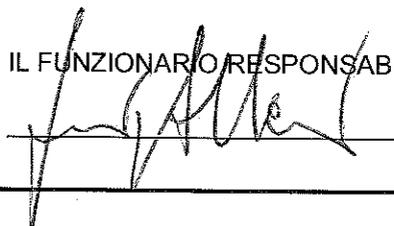
SEGRETARIO VERBALIZZANTE
F.to Prof. Addario Luigi

SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Monaco Carla

Per copia conforme all'originale.

Pescara, li 06 NOV 2017

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE



A seguito di conforme attestazione dell'addetto alle pubblicazioni, si certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio dal 06 NOV 2017 al 21 NOV 2017 e che contro di essa non sono state prodotte opposizioni.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Pescara, li _____

SI DICHIARA LA PRESENTE ESECUTIVA a seguito di pubblicazione all'Albo Pretorio per 10 giorni consecutivi dal 06 NOV 2017 20/10/2017 senza opposizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 - 3° comma - D. Legislativo del 18 agosto 2000 N. 267.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Pescara, li _____

COMUNE DI PESCARA

N. _____ di prot.

Pescara, li _____

All'Ufficio _____

FASCICOLO UFFICIO

All'Ufficio _____

per i provvedimenti di competenza.

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
