

## INTEGRAZIONE AL DOCUMENTO DI INDIRIZZI E DIRETTIVE PER LA FOMAZIONE DEL POC 2015

### 5 bis Criteri di trasformazione delle strutture alberghiere

**Esercizi alberghieri marginali** sono definiti solo quelli che sono stati classificati tali a seguito dei bandi 2002 e 2006. Il loro elenco comprende: Raffaella - Mirko - Elena - Sirenella - Moro - Bellavista - Berlino - Tres Jolie - Souvenir - Alba - Miramare.

Ad essi sono assimilati anche gli esercizi alberghieri che hanno cessato la propria attività da almeno 10 anni ininterrottamente.

Condizioni per la trasformazione in residenza o in altri usi non alberghieri:

- Non sono soggetti alla cessione di una parte dell'area, né alla riduzione del volume V o della superficie complessiva SC rispetto a quella attuale.
- Non sono soggetti al versamento di un contributo economico (contributo di sostenibilità) aggiuntivo rispetto agli oneri ordinari.
- Sono soggetti alla realizzazione e cessione di parcheggi pubblici (monetizzabili) nella misura del 20% della SC residenziale realizzata.

*Gli interventi del POC 2015 che rientrano in questa classe sono quelli proposti dalle proprietà per il Residence Elena (proposta n.41), l'Hotel Bellavista (proposta n.69), l'Hotel Souvenir (proposta n.85), il Medusa (36), il Selene (61) e il Dominique (63).*

**Esercizi alberghieri trasformabili in residenza o in altri usi terziari** sono definiti quelli identificati dal RUE vigente con la sigla "h-r".

Condizioni per la trasformazione in residenza o in altri usi non alberghieri:

- Non sono soggetti alla cessione di una parte dell'area, né alla riduzione del volume V o della superficie complessiva SC rispetto a quella attuale.
- Sono soggetti al versamento del "contributo di sostenibilità" nella misura del 50% di quello fissato per gli esercizi attivi (classificati "h" dal RUE) o dismessi da meno di 10 anni.
- Sono soggetti alla realizzazione e cessione di parcheggi pubblici (monetizzabili) nella misura del 20% della SC residenziale realizzata.

*Gli interventi del POC 2015 che rientrano in questa classe sono quelli proposti dalle proprietà per: Ideale (7); Gioia Marina (9); Stefania (44); Novella (50); Villa Pozzi (59); Residence Arno (86).*

**Esercizi alberghieri attivi** (o dismessi da meno di 10 anni), identificati dal RUE vigente con la sigla "h", che in base ai criteri ed ai parametri del PSC e del POC possono essere trasformati in residenze e/o in altre attività terziarie.

Sono soggetti a:

- Cessione del 15% della SF (in alternativa, la cessione può essere monetizzata)
- Riduzione del 15% del Volume esistente (in caso di dimostrata impossibilità tecnica l'obbligo di riduzione del volume può essere monetizzato)
- Riduzione del 15% della superficie complessiva SC esistente (non dovuta se si interviene attraverso integrale demolizione e nuova costruzione)
- Realizzazione e cessione di parcheggi pubblici (monetizzabili) nella misura del 30% della SC residenziale realizzata.
- Contributo di sostenibilità nella misura definita dal POC.

*Gli interventi del POC 2015 che rientrano in questa classe sono quelli proposti dalle proprietà per: City (11); Villa Ombrosa (15); Magda (16); Magda depend. (17); Lena (19); Olympic (25); Cristallo (26); K2 (28); Oasi (31); Ritter (72); New Prophet (77); Amoha (78); Labrador (81); Lisboa (83).*

### **Riduzione del Volume V – Eventuale monetizzazione**

Riduzione Volume esistente, nella misura del 15% del volume esistente. In caso di impossibilità tecnica documentata di riduzione volumetrica, si può monetizzare applicando i parametri seguenti:

- ambito I: 155 €/mc.
- ambito T-R: 135 €/mc.
- ambito AUC: 120 €/mc.

### **Riduzione della superficie complessiva SC**

La riduzione è dovuta nella misura del 15% per gli esercizi classificati “h” che rientrano nei parametri definiti dal POC, che effettuano il cambio d’uso con interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia senza demolizione integrale e ricostruzione. La riduzione non è monetizzabile.

Nel caso in cui l’intervento sia di *integrale demolizione dell’edificio attuale e di nuova costruzione*, il POC non richiede la riduzione di SC ma soltanto quella del volume lordo complessivo dell’edificio.

### **Monetizzazione dei parcheggi pubblici**

Il valore del parcheggio pubblico è calcolato come somma del valore dell’area e del costo delle opere di realizzazione del parcheggio

- a) Il **valore dell’area** (quota del valore del diritto edificatorio assegnato, che corrisponde al maggior valore del diritto edificatorio in quanto realizzabile su una superficie fondiaria più ampia).

I valori da applicare sono i seguenti (da applicare per l’eventuale monetizzazione della quota di SF che NON viene ceduta):

- ambito I: 125 €/mq.
- ambito T-R: 105 €/mq.
- ambito AUC: 95 €/mq.

- b) Il costo delle opere di **realizzazione del parcheggio** viene assunto pari a 75,0 €/mq.

Pertanto i valori da applicare per la monetizzazione dei parcheggi non realizzati (a + b) sono:

- ambito I: 200 €/mq.
- ambito T-R: 180 €/mq.
- ambito AUC: 170 €/mq.

### **Calcolo del contributo di sostenibilità**

- |               |                                  |                              |
|---------------|----------------------------------|------------------------------|
| - ambito I:   | 100 €/SC residenziale realizzata | 75 €/SC terziaria realizzata |
| - ambito T-R: | 85 €/SC residenziale realizzata  | 65 €/SC terziaria realizzata |
| - ambito AUC: | 75 €/SC residenziale realizzata  | 55 €/SC terziaria realizzata |

**TRASFORMAZIONI ALBERGHIERE – RAFFRONTO CONDIZIONI DEFINITE DAL POC 2009 E DAL POC 2015**

<b>Obblighi del privato che dismette/trasforma l'esercizio ricettivo</b>	<b>POC 2009 decaduto</b>	<b>POC 2015</b>
<b>ESERCIZI ALBERGHIERI MARGINALI</b> (classificati tali nei bandi 2002 e 2006 e altri alberghi che hanno cessato la propria attività da almeno 10 anni ininterrottamente)		
<i>Cessione area al Comune</i>	20% della SF (superficie fondiaria del lotto)	Nessuna cessione
<i>Realizzazione di Parcheggi Pubblici</i>	0,4 mq./mq. SC residenziale (monetizzabile il 50%) 0,8 mq./mq. SC terziario (monetizzabile il 50%)	0,2 mq./mq. SC residenziale (monetizzabile 100%) 0,4 mq./mq. SC terziario (monetizzabile 100%)
<i>Riduzione Volume e SC</i>	20% del Volume 20% della SC	Nessuna riduzione
<i>Contributo economico di sostenibilità</i>	Nessun contributo	Nessun contributo

**ESERCIZI ALBERGHIERI TRASFORMABILI IN RESIDENZA O IN ALTRI USI TERZIARI**

(sigla h-r nel RUE non compresi nella categoria precedente)

<i>Cessione area al Comune</i>	20% della SF (superficie fondiaria del lotto)	Nessuna cessione
<i>Realizzazione di Parcheggi Pubblici</i>	0,4 mq./mq. SC residenziale (monetizzabile il 50%) 0,8 mq./mq. SC terziario (monetizzabile il 50%)	0,2 mq./mq. SC residenziale (monetizzabile 100%) 0,4 mq./mq. SC terziario (monetizzabile 100%)
<i>Riduzione Volume e SC</i>	20% del Volume 20% della SC	Nessuna riduzione
<i>Contributo economico di sostenibilità</i>	Per i marginali gruppo B (attività cessata): 40,0% della differenza di valore tra uso residenziale e terziario	Per tutti gli esercizi classificati dal RUE "h-r": Contributo pari al 50% di quello dovuto per gli esercizi attivi o dismessi da meno di 10 anni

<b>ESERCIZI ALBERGHIERI TRASFORMABILI IN RESIDENZA O IN ALTRI USI TERZIARI</b> (sigla h nel RUE: esercizi attivi o dismessi da meno di 10 anni)		
<b>AMBITO I (Fascia Intermedia)</b>		
<i>Condizioni necessarie per la dismissione/trasformazione</i>	<i>POC 2009 decaduto</i>	<i>POC 2015</i>
<i>SF massima del lotto</i>	Meno di 1.000 mq.	Meno di 1.000 mq.
<i>Numero camere</i>	Meno di 30	Meno di 30
<i>Cessione area al Comune</i>	Se l'attività è cessata: 25% della SF del lotto (monetizzabile) Se l'esercizio è attivo: 30% della SF del lotto (monetizzabile)	15% della SF del lotto (monetizzazione: 125 €/mq.)
<i>Realizzazione di Parcheggi Pubblici</i>	0,4 mq./mq. SC residenziale (monetizzabile 50%) 0,8 mq./mq. SC terziario (monetizzabile 50%)	0,3 mq./mq. SC residenziale (monetizzazione fino al 100%: 200 €/mq.) 0,4 mq./mq. SC terziario (idem)
<i>Riduzione Volume e SC</i>	Se l'attività è cessata: 25% del Volume lordo Se l'esercizio è attivo: 30% del Volume Se l'attività è cessata: 25% della SC Se l'esercizio è attivo: 30% della SC	15 % del Volume lordo (monetizzabile in caso di impossibilità con 155 €/mc.) 15% della SCe – monetizzabile con pagamento del doppio del contributo di sostenibilità NON DOVUTA se l'intervento è di integrale demolizione e ricostruzione
<i>Contributo economico di sostenibilità</i>	Contributo pari al 40% della valorizzazione, calcolata con i parametri economici definiti dal POC	Contributo pari a 100 €/mq. di SC residenziale e 80 €/mq. di SC terziaria

<b>AMBITO T-R (Fascia mista turistica e residenziale)</b>		
<i>Condizioni necessarie per la dismissione/trasformazione</i>	<i>POC 2009 decaduto</i>	<i>POC 2015</i>
<i>SF massima del lotto</i>	Meno di 1.200 mq.	Meno di 1.200 mq.
<i>Numero camere</i>	Meno di 40	Meno di 40
<i>Cessione area al Comune</i>	Se l'attività è cessata: 25% della SF del lotto (monetizzabile) Se l'esercizio è attivo: 30% della SF del lotto	15% della SF del lotto (monetizzazione: 100 €/mq.)

	(monetizzabile)	
<i>Realizzazione di Parcheggi Pubblici</i>	0,4 mq./mq. SC residenziale (monetizzabile 50%) 0,8 mq./mq. SC terziario (monetizzabile 50%)	0,3 mq./mq. SC residenziale (monetizzazione fino al 100%: 175 €/mq.) 0,4 mq./mq. SC terziario (idem)
<i>Riduzione Volume e SC</i>	Se l'attività è cessata: 25% del Volume lordo Se l'esercizio è attivo: 30% del Volume Se l'attività è cessata: 25% della SC Se l'esercizio è attivo: 30% della SC	15 % del Volume lordo (monetizzabile in caso di impossibilità con 125 €/mc.) 15% della SCe – monetizzabile con pagamento del doppio del contributo di sostenibilità NON DOVUTA se l'intervento è di integrale demolizione e ricostruzione
<i>Contributo economico di sostenibilità</i>	Contributo pari al 40% della valorizzazione, calcolata con i parametri economici definiti dal POC	Contributo pari a 80 €/mq. di SC residenziale e 65 €/mq. di SC terziaria

<b>AMBITO AUC (Area Urbana Centrale)</b>		
<i>Condizioni necessarie per la dismissione/trasformazione</i>	<i>POC 2009 decaduto</i>	<i>POC 2015</i>
<i>SF massima del lotto</i>	Meno di 1.200 mq.	Meno di 1.200 mq.
<i>Numero camere</i>	Meno di 50	Meno di 50
<i>Cessione area al Comune</i>	Se l'attività è cessata: 25% della SF del lotto (monetizzabile) Se l'esercizio è attivo: 30% della SF del lotto (monetizzabile)	15% della SF del lotto (monetizzazione: 75 €/mq.)
<i>Realizzazione di Parcheggi Pubblici</i>	0,4 mq./mq. SC residenziale (monetizzabile 50%) 0,8 mq./mq. SC terziario (monetizzabile 50%)	0,3 mq./mq. SC residenziale (monetizzazione fino al 100%: 150 €/mq.) 0,4 mq./mq. SC terziario (idem)
<i>Riduzione Volume e SC</i>	Se l'attività è cessata: 25% del Volume lordo Se l'esercizio è attivo: 30% del Volume Se l'attività è cessata: 25% della SC Se l'esercizio è attivo: 30% della SC	15 % del Volume lordo (monetizzabile in caso di impossibilità con 95 €/mc.) 15% della SCe – monetizzabile con pagamento del doppio del contributo di sostenibilità NON DOVUTA se l'intervento è di integrale demolizione e ricostruzione
<i>Contributo economico di</i>	Contributo pari al 40% della	Contributo pari a 60 €/mq. di SC

<i>sostenibilità</i>	valorizzazione, calcolata con i parametri economici definiti dal POC	residenziale e 50 €/mq. di SC terziaria
----------------------	--	---

**Valori parametrici unitari dei diritti edificatori assegnati dal POC**

	<b>Residenziale</b>		<b>Terziario-ricettivo</b>	
	<b>POC 2009</b> (€/mq)	<b>POC 2015</b> (€/mq)	<b>POC 2009</b> (€/mq)	<b>POC 2015</b> (€/mq)
1 - Ambiti di particolare pregio (fasce M e I)	1.200	1.000	600	750
2 – Ambiti centrali, in prevalenza residenziali (TR, ambiti a mare della ferrovia)	1.000	850	500	650
3 – Ambiti residenziali e altri ambiti (AUC e altri a monte della ferrovia)	800	750	400	600

**Contributo di sostenibilità per passaggio da alberghiero a residenza**

	<b>POC 2009 (€/mq)</b>	<b>POC 2015 (€/mq)</b>
1 - Ambiti di particolare pregio (fasce M e I)	240 [0,4 (1.200 – 600)]	100
2 – Ambiti centrali, in prevalenza residenziali (TR, ambiti a mare della ferrovia)	200 [0,4 (1.000 – 500)]	80
3 – Ambiti residenziali e altri ambiti (AUC e altri a monte della ferrovia)	160 [0,4 (800 – 400)]	60

## TRASFORMAZIONE SEDI E DISMISSIONE ESERCIZI ALBERGHIERI

### Schede sintetiche di valutazione

---

#### Proposta normativa

##### Esercizi marginali

Cessione area	NO
Riduzione volume	NO
Riduzione SC	NO
Parcheggi pubblici	20% SC residenziale (monetizzazione: vedi importi negli ambiti I – TR – AUC)
Contributo sostenib.	NO per il gruppo per gli esercizi classificati “marginali” a seguito dei bandi 2002 e 2006 (Raffaella - Mirko – Elena – Sirenella – Moro – Bellavista – Berlino - Tres Jolie – Souvenir – Alba – Miramare). Sono assimilati agli esercizi marginali anche gli esercizi classificati “h” o “h-r” dal RUE vigente che sono dismessi da almeno 10 anni ininterrottamente.

##### Esercizi classificati h-r

Cessione area	NO
Riduzione volume	NO
Riduzione SC	NO
Parcheggi pubblici	20% SC residenziale (monetizzazione: vedi importi negli ambiti I – TR – AUC)
Contributo sostenib.	50% dell'importo parametrico

##### Esercizi h in ambito I

Cessione area	15% SF – monetizzazione: 125 €/mq. di SF
Riduzione volume	15% V - monetizzazione mancata riduzione: 155 €/mc. di V
Riduzione SC	15% SCe (in caso di D + R solo riduzione 15% Volume esistente)
Parcheggi pubblici	30% SC residenziale – monetizzazione: 200 €/mq. di P
Contributo sostenib.	100 €/mq. di SC residenziale – 75 €/mq. SC terziaria

##### Esercizi h in ambito TR

Cessione area	15% SF – monetizzazione: 105 €/mq. di SF
Riduzione volume	15% V - monetizzazione mancata riduzione: 135 €/mc. di V
Riduzione SC	15% SCe (in caso di D + R solo riduzione 15% Volume esistente)
Parcheggi pubblici	30% SC residenziale – monetizzazione: 180 €/mq di P
Contributo sostenib.	85 €/mq. di SC residenziale – 65 €/mq. di SC terziaria

##### Esercizi h in ambito AUC

Cessione area	15% SF – monetizzazione: 95 €/mq. di SF
Riduzione volume	15% V - monetizzazione mancata riduzione: 120 €/mc. di V
Riduzione SC	15% SCe (in caso di D + R solo riduzione 15% Volume esistente)
Parcheggi pubblici	30% SC residenziale – monetizzazione: 170 €/mq di P
Contributo sostenib.	75 €/mq. di SC residenziale – 55 €/mq. di SC terziaria

##### Importi parametrici contributo di sostenibilità

Ambiti I	residenza 100 €/mq. di SC usi terziari (comm., direz., uffici) 75 €/mq. di SC
Ambiti TR	residenza 85 €/mq. di SC usi terziari (comm., direz., uffici) 65 €/mq. di SC
Ambiti AUC	residenza 75 €/mq. di SC terziario 55 €/mq. di SC

## ALLEGATO 1 - INTERVENTI PER L'EDILIZIA ABITATIVA SOCIALE

In applicazione dell'art. A-6ter della L.R. 20/2000 e smi, ai sensi degli artt. 52 e 55 del PSC e del Documento di indirizzi e direttive per la redazione del POC, approvato dalla G.C. il 20/05/2015 (par. 11 "Politiche abitative sociali"), la quota di interventi di edilizia abitativa sociale soggetta a convenzionamento (per l'affitto temporaneo o permanente e per il prezzo di vendita, nelle diverse forme previste dalla legislazione regionale in materia) dovrà essere complessivamente pari almeno al 20% del totale dell'edilizia residenziale realizzabile negli ambiti AN, AR, e negli interventi convenzionati soggetti a POC in ambiti perimetrati come "IUC" e "riq" entro ambiti urbani consolidati AC.

La realizzazione degli interventi può essere attuata:

- dal Comune attraverso il conferimento di capacità edificatoria pubblica per ERS ad operatori privati, in diritto di superficie su aree acquisite dalla proprietà pubblica, nei termini previsti dall'art. A-6-ter comma 8 della L.R. 20/2000;

- dai soggetti privati, sulle aree che restano di proprietà privata, attraverso accordi definiti dal POC e dalla convenzione urbanistica (art. A-6 ter comma 6), utilizzando a tal fine parte dei diritti edificatori calcolati con l'indice perequativo e/o diritti edificatori aggiuntivi, destinati ad ERS, rientranti nel carico urbanistico massimo definito dal PSC per l'ambito.

I termini del convenzionamento sono individuati attraverso delibera di Giunta Comunale nel rispetto dei seguenti criteri generali:

**EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE:** nel complesso degli interventi inseriti nel Piano Operativo Comunale il Comune di Cattolica persegue l'obiettivo che il 20% della Sc residenziale programmata nel POC sia costituita da ERS (escludendo da tale conteggio la quota di residenza derivante dalla riconversione di strutture alberghiere marginali <sup>1)</sup>); tale quantità complessiva si articola per tipologia di offerta nelle seguenti tipologie:

- **edilizia residenziale per l'affitto a canone concordato** (durata minima 10 anni; canone annuo non superiore al 4% del prezzo di vendita convenzionato)
- **edilizia residenziale per l'affitto con proprietà differita** (quota iniziale pari al 30% del prezzo di vendita convenzionato; durata minima affitto 10 anni e quota finale di riscatto)

---

<sup>1)</sup> La trasformazione di strutture alberghiere che il Piano definisce "marginali" costituisce un obiettivo urbanistico di rilevanza economica e ambientale, in quanto concorre ad eliminare situazioni di degrado sul territorio (aree dismesse, attività alberghiere prive di un livello di servizi accettabile, estrema carenza di spazi pubblici); allo stesso modo il POC consente la trasformazione di quelle strutture alberghiere h o h-r non rientranti negli esercizi "marginali" che per consistenza e caratteristiche oggettive (densità, carenza di spazi per la gestione dell'attività ecc..) possono fuoriuscire dal segmento ricettivo a condizione che vi sia una riduzione del carico urbanistico, un aumento delle dotazioni/monetizzazione degli spazi pubblici e contribuiscano a versare un "contributo di sostenibilità" finalizzato a realizzare interventi pubblici di qualificazione della "città turistica". Tali interventi puntuali peraltro non rientrano tra quelli definiti dalla legge "di riqualificazione" (ristrutturazione urbanistica) e men che meno nei cosiddetti "nuovi insediamenti", per i quali è stata programmata la quota di offerta di ERS prevista ai sensi dell'Art A-6 della Legge 20/00. Si tratta infatti di interventi di "sostituzione" di tessuti edilizi già consolidati all'interno del sistema turistico, interventi che assumono comunque un significato importante per gli effetti indotti sulle condizioni urbane limitrofe (miglior accessibilità, decoro ecc..).

Peraltro costituisce un primario obiettivo del piano qualificare la zona turistica attraverso la fuoriuscita dal mercato delle strutture marginali e quelle non più competitive, perseguendo attraverso un sistema di regole e impegni economici le politiche pubbliche volte alla qualificazione dell'offerta turistica. Assume pertanto significato strategico per l'Amministrazione ponderare le contribuzioni a seconda delle varie situazioni oggettive, al fine di avviare la politica di riqualificazione nella porzione più importante del territorio comunale che gode tra l'altro, per le motivazioni anzidette, dell'esenzione dal contributo ERS. Sarà invece compito del RUE promuovere, ai sensi dell'Art 7ter della LR 20/00 e s.m, gli incentivi per consolidare gli elementi del sistema ricettivo che non intendono fuoriuscire dal mercato turistico e che rappresentano lo "zoccolo duro" dell'offerta e le parti di tessuto più qualificate del territorio.

- **vendita convenzionata** (con riduzione minima del 20% rispetto ai prezzi convenzionali di mercato).

Il calcolo si effettua escludendo i primi 100 mq. di Sc residenziale assegnata all'ambito.

Per quote di Sc, risultanti dall'applicazione dei parametri di cui sopra, inferiori alla superficie minima di 80 mq., l'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione delle quote di Sc non convenzionate. Tale criterio di monetizzazione può essere applicato anche alle quote di Sc risultanti come differenza tra la Sc calcolata per il convenzionamento a fini ERS e quella degli alloggi effettivamente convenzionati. È prevista la possibilità di convertire, previo accordo con l'Amministrazione, la quota di vendita convenzionata o di affitto in alloggi ceduti gratuitamente al Comune.

I valori immobiliari di riferimento (Sc di alloggi finiti) che vengono utilizzati per i calcoli sono:

- in ambiti di particolare pregio € 3.000,0/mq di Sc
- in ambiti residenziali € 2.500,0/mq. di Sc
- in altri ambiti € 2.250,0/mq di Sc.

L'impegno alla partecipazione dell'offerta di ERS viene assunto con il riferimento-base del 20% della Sc realizzata dall'operatore. Tale quota di offerta può essere costituita da una delle tre formule sopra richiamate, o da una combinazione di esse. La valutazione dell'offerta di alloggi in affitto va resa equivalente, in termini economici, al beneficio sociale costituito dalla riduzione del 20% del prezzo di vendita rispetto ai prezzi medi di mercato per l'area urbana in oggetto. Tale valutazione viene effettuata in sede di convenzione.

Rispetto a tale "impegno-base" di riferimento, il POC può definire per ciascun intervento, tenuto conto della sua specificità:

- la monetizzazione parziale o totale dell'impegno
- la premialità assegnata ad un intervento che incrementi l'offerta di ERS.

La **monetizzazione** è calcolata come 50% della differenza di valore costituito dalla vendita a prezzi ridotti del **20%** rispetto al valore medio di mercato <sup>2</sup>:

Se il valore medio è di 2.250 €/mq., la riduzione economica del 20% per la vendita risulta pari a 450 € per mq. di Sc, e la monetizzazione richiesta è pari a 225 €/mq. di Sc.

I diritti edificatori per usi terziari concorrono all'obiettivo dell'ERS attraverso una quota di monetizzazione, calcolata nella misura del 50% della riduzione economica del **10%** per la vendita.

### **Esempio 1:**

Scheda POC proposta n.10      Sc residenziale assegnata : 2.299 mq.  
 Importo della monetizzazione:  $(2.299 - 100) \times 0,20 = 439,8 \text{ mq.} \times 225 \text{ €} = 98.955 \text{ €}$

La **premierità** è costituita da un incentivo che il POC prevede per un'eventuale quota aggiuntiva di ERS realizzata rispetto al minimo del 20%: viene conteggiata nel contributo di sostenibilità (si traduce cioè in una riduzione del contributo dovuto), e viene fissata dal POC in misura pari al 30% del valore della corrispondente monetizzazione. Se il valore medio è di 2.250 €/mq., la riduzione economica del 20% per la vendita risulta pari a 450 € per mq. di Sc, e la monetizzazione richiesta è pari a 225 €/mq. di Sc, l'incentivo all'incremento dell'offerta di ERS è pari a:  $225 \text{ €} \times 0,30 = 67,5 \text{ €/mq. di Sc}$ .

### **Esempio 2:**

<sup>2</sup> La monetizzazione viene fissata nel 50% della differenza di valore per tener conto del fatto che l'impegno economico viene assunto dall'operatore al momento del convenzionamento, mentre la quota di offerta abitativa può essere programmata nell'arco di vigenza del POC (5 anni) e dell'eventuale PUA (10 anni)

Scheda POC proposta n.6 “Holiday Company”: in aggiunta al 20% di ERS, l’operatore propone anche per il restante 80% di Sc l’affitto convenzionato o la vendita convenzionata con riduzione 20% prezzo di mercato (da 2.250 €/mq. ridotto a 1.800 €/mq):  
30% del valore (monetizzazione) della riduzione =  $0,80 \times (3.476 \text{ mq.} - 675,2) \times 225 \text{ €} \times 0,30 =$   
**189.054 €**

che vengono conteggiati come quota parte del contributo di sostenibilità a carico dell’intervento inserito nel POC 2015.

\* \* \*

## **ALLEGATO 2 - CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA’ NEGLI AMBITI “RIQ” e NEGLI AMBITI AC SOGGETTI A POC ATTRAVERSO INTERVENTO UNITARIO CONVENZIONATO**

---

Negli ambiti citati il cambio d’uso o l’incremento di Sc assegnata determina un incremento di valore immobiliare direttamente derivante dal POC; l’intervento deve pertanto essere assoggettato al versamento del Contributo di Sostenibilità in modo del tutto simile agli interventi negli ambiti AN e AR.

\* \* \*

## **ALLEGATO 3 – TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI ASSEGNATI DAL POC**

---

Al di là del contenuto specifico delle singole schede, una norma del POC 2015 che si introduce con la finalità di rendere più flessibile la gestione degli interventi è la seguente.

La localizzazione dei diritti edificatori assegnati dal POC con obbligo di trasferimento rispetto alla proprietà a cui sono destinati è in genere definita dal POC in sede di approvazione, ma può anche essere definita in modo subordinato ad un futuro trasferimento, che deve avvenire attraverso richiesta di permesso di costruire convenzionato entro i 5 anni di vigenza del POC e comunque prima della stipula delle convenzioni relative ai trasferimenti già indicati nelle schede.

A questo fine il POC individua le aree dove potranno “atterrare” (previo accordo tra le proprietà interessate) i diritti edificatori assegnati a ciascun ambito, nel limite delle densità massime già ammesse dal POC.

Utilizzando le forme previste dal POC (ad es.: incremento in ambito AN entro i valori massimi di sostenibilità definiti dal POC stesso; densificazione in ambito consolidato AC; trasferimento in ambiti AR o “riq”, alle condizioni definite dal POC) le proprietà interessate possono sottoscrivere anche durante la vigenza del POC un accordo in base al quale utilizzano i diritti assegnati (comprese le premialità definite dal POC per la proprietà ospitante: vedi sotto), trascrivendo l’avvenuto trasferimento nel “**registro dei trasferimenti dei diritti edificatori**”. Tale “registro” è un atto amministrativo che fa parte integrante e sostanziale del POC, che dovrà essere aggiornato con determinazione del responsabile del servizio una volta che si stipula la convenzione urbanistica che trasferisce i diritti edificatori.

La cessione all’Amministrazione delle aree di cui è prevista la cessione (per l’acquisizione dei relativi diritti edificatori) potrà avvenire al momento del rilascio del permesso di costruire convenzionato.

Gli atti conseguenti di sottrazione dall’area “cedente”, a cui sono stati assegnati diritti edificatori da trasferire, e di trasferimento in quella “ricevente” a cui essi sono stati destinati dal POC e/o dal PUA, sono registrati nel “Registro comunale dei diritti edificatori trasferiti”.

Ogni altro trasferimento di diritti edificatori assegnati dal RUE ad ambiti perimetrati che comporti il superamento della capacità edificatoria massima ammessa dal RUE per l'ambito "ricevente" costituisce variante al RUE e deve essere approvata, in conformità al PSC, nei termini previsti dalla L.R. n.20/2000.

### **Premialità**

L'ospitalità di diritti trasferiti a soggetti terzi in sede di POC determina un abbattimento del CdS dovuto per la parte assegnata alla proprietà da calcolare come segue:

- Per una quota equivalente alla Sc ospitata il contributo di sostenibilità si riduce passa dal **30% al 25%** dell'incremento di valore immobiliare negli ambiti AN e AC, e dal **25% al 20%** negli ambiti AR e "riq".
- **L'area corrispondente alla SF** per i diritti ospitati viene conteggiata nel contributo di sostenibilità con una quota di valore pari al 50% dei valori parametrici di cui al Documento approvato dalla GC.