



COMUNE DI ACQUANEGRA CREMONESE



PROVINCIA DI CREMONA
Variante al Piano di Governo del Territorio
ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005 N°12 e s.m.i

I° Variante al P.G.T vigente

(Approvato con Delibera C.C. n.10 del 22/04/2009, pubblicato sul BURL Inserzioni e Concorsi n.1 del 07/01/2010)

Piano dei Servizi RELAZIONE DI PROGETTO PRIORITA' D'AZIONE

RELAZIONE L.2 SCALA - n.d

IL COMUNE

Luciano Lanfredi	Il Sindaco
Angelo Bernardi	L'Ass.re ai lavori pubblici
Raffaele Grassi	Il Segretario Comunale



GRUPPO DI LAVORO

Settembre 2013

Luca Menci
Marco Banderali
Roberto Bertoli
Marco Antonelli
Luca Festa
Clizia Grandini

Timbro e Firma

Adozione	Delibera C.C. n° 20	del	15/07/2013
Controdeduzione	Delibera C.C. n°	del	
Approvazione	Delibera C.C. n°	del	



Territorio e Ambiente
Architettura e Urbanistica
Via Libero Comune, 12
26013 - Crema (Cr)
Tel./Fax. 0373-204150

INDICE

1. PIANO DEI servizi	2
S1.1. Coordinamento degli strumenti di PGT	2
S1.2. Estensione spazio-temporale del campo di intervento	2
S1.3. Le azioni di piano	2
S1.4. Le priorità	7
S1.5. Quadro economico e fattibilità delle azioni di Piano	8
S1.6. Indennizzo	8
S1.7. Fonti di finanziamento	9
S1.8. Perequazione, compensazione e incentivazione	10
S1.8.1. Perequazione	10
S1.8.2. Compensazione	12
S1.8.3. Incentivazione	13
S1.8.4. Criteri e scelte per la realtà di Acquanegra Cremonese	13
S1.9. Requisiti delle aree per servizi	14
S1.10. Quantificazione e verifica delle aree per servizi	14
Quantificazione delle aree per servizi	15
Equiparazione delle tipologie di servizi	16
S1.11. Tabelle di quantificazione	17

1. PIANO DEI SERVIZI

S1.1. Coordinamento degli strumenti di PGT

Il Piano dei servizi (PdS) si inserisce nel contesto del PGT quale strumento programmatico e pianificatorio dei servizi e della "città pubblica" in generale.

Il presente PdS è strutturato in forma di piano/programma con specifica valenza progettuale in quanto rimanda la componente prettamente urbanistica alle "Norme di attuazione" del PGT, dove è contenuta la specifica disciplina degli interventi nonché i limiti edilizi e le destinazioni d'uso.

Allo stesso modo sono rimandate al Piano delle Regole l'individuazione e la classificazione delle "aree per servizi" quali spazi (esistenti e previsti) per le strutture.

S1.2. Estensione spazio-temporale del campo di intervento

Il ventaglio di infrastrutture e servizi ipotizzato dal progetto che segue potrebbe apparire, ad una prima analisi, sproporzionato rispetto alle dimensioni territoriali e demografiche di Acquanegra Cremonese, nonché alle disponibilità finanziarie di una Amministrazione Comunale. Devono, a tale scopo, essere fatte alcune precisazioni:

- 1) il programma, con forti connotazioni strategiche, si riferisce ad un arco temporale medio-lungo;
- 2) l'attuazione del progetto è chiaramente da suddividere in più cicli (ovvero in diversi programmi triennali delle opere pubbliche e in più bilanci).

In termini qualitativi e propositivi si deve inoltre sottolineare che la situazione esistente, dalla quale si è partiti per la definizione del progetto, risulta strutturata di elementi positivi. Tale condizione ha consentito di formulare proposte volte al soddisfacimento di bisogni, anche, "secondari" della popolazione o di ipotizzare la creazione di servizi di natura strategica e sovracomunale.

In pratica nell'ambito dei servizi "primari" si è potuto prevedere:

- una progettualità di livello sicuramente più elevato con conseguente grande vantaggio per la comunità locale, che potrebbe vedere ulteriormente migliorato il livello della qualità della vita;
- una valorizzazione del ruolo di Acquanegra Cremonese nell'ambito territoriale.

Appare infine opportuna un'ultima precisazione sul rapporto fra proposte e dimensioni urbane.

Sono infatti le dimensioni territoriali di Acquanegra Cremonese che consentono l'attivazione di servizi e infrastrutture particolari (perché agiscono in campi molto specifici o perché si rivolgono a settori "difficili" del fabbisogno) in quanto sono assai più rari fenomeni degenerativi che, viceversa, affliggono le medesime strutture quando hanno dimensioni maggiori.

S1.3. Le azioni di piano

Il programma d'azione connesso con la materia servizi è in questa realtà locale gestito con molta attenzione e portato avanti con molti sforzi; diverse proposte sono state attivate dal Comune nel corso di questi anni, e trovano, in alcuni casi, la loro definitiva forma nel presente documento.

Le ulteriori indicazioni contenute nel presente Piano dei Servizi costituiscono pertanto il programma di un ulteriore mandato amministrativo e il piano di medio-lungo periodo.

In particolare, va ricordato che nel presente documento esse trovano anche una loro configurazione a sistema, anche grazie alla definizione della politica di perequazione e di attivazione delle priorità di azione attraverso la sua applicazione.

Le proposte che seguono raccolgono, in aree tematiche di intervento, i diversi servizi individuati. Si tratta di strutture da realizzare ex novo, di ampliamenti, di rifunionalizzazioni, di ristrutturazioni, ma anche di attività da avviare o da potenziare perché ritenute insufficienti rispetto al fabbisogno.

Laddove possibile sono stati individuati gli spazi più adatti allo svolgimento del servizio nonché le modalità operative e di gestione. Tali indicazioni preliminari saranno chiaramente da verificare in sede di attivazione dello specifico servizio in relazione alle disposizioni normative di settore, alle disponibilità

finanziarie e alla tempistica (trattandosi di un programma di medio-lungo periodo potrebbe intercorrere un tempo non breve prima dell'avvio di alcune proposte).

Si vuole infine sottolineare che il ricorso al convenzionamento con soggetti privati per la fase sia realizzativa sia gestionale appare assolutamente consigliabile al fine di garantire l'attuazione del maggior numero possibile di servizi/strutture, ridurre la spesa pubblica, sostenere e potenziare l'economia locale, ecc.

La forma gestionale "convenzionata" (nell'accezione ampia del termine) garantisce infatti un controllo da parte dell'Ente pubblico anche qualora vengano demandate le funzioni meramente amministrative.

Gli obiettivi dell'Amministrazione dovranno essere, in questi casi:

- il controllo della qualità progettuale del servizio (indipendentemente dal fatto che sia una struttura o un servizio immateriale);
- l'attenta costruzione del contratto di gestione, nella fase di avvio, con particolare riferimento ai servizi offerti in forma gratuita o convenzionata ai cittadini;
- il mantenimento di una posizione di verifica e controllo nell'ambito degli organi direzionali facenti capo ai diversi servizi (consiglio di amministrazione, direttivo, ecc.).

Non sono, infine, da escludere altre modalità operative che vedono il Comune entrare in modo più forte anche nella fase di gestione pur senza averne la totale responsabilità: le società a capitale misto pubblico-privato.

La materia è in forte evoluzione, anche normativa, e deve scontare una serie di inerzie e di reciproche diffidenze, ma potrebbe diventare una nuova e positiva strada per coniugare l'efficienza dei servizi con le disponibilità finanziarie degli Enti locali.

Nelle pagine a seguire vengono sintetizzati alcuni obiettivi del PdS suddivise per le aree tematiche di riferimento; la tavola di previsione di piano del PdS è in questo senso esaustivo in quanto sono rappresentati tutti gli ambiti per servizi suddivisi per tipologia di servizio e per stato di attuazione, numerandole in modo sistematico.

- servizi e infrastrutture amministrative

Il PdS assume il compito di dare forma a diversi progetti di ammodernamento, ampliamento e nuova realizzazione di infrastrutture di servizio alla cittadinanza in questa sezione tematica diffuso sul territorio.

- servizi e infrastrutture per l'assistenza socio-sanitaria

Il progetto complesso relativo alle aree del RSA, già attuata, trova nel PdS un momento di identificazione di ulteriori possibilità di attivazione di risorse per un'ulteriore implementazione del progetto per quanto non ancora previsto in quello in essere.

In ogni caso risulta importante prevedere possibilità di costruzione e di attivazione di risorse su un'attività di servizio che già allo stato attuale presenta una domanda elevata e un tempo di attesa importante; è da sostenere pertanto, anche con il nuovo PdS, la progettualità in corso e coadiuvarne una ulteriore implementazione.

- servizi e infrastrutture per l'istruzione

Il PdS prevede interventi da realizzarsi sulle strutture esistenti; ma potranno essere previsti interventi di partecipazione pubblica/privata per la realizzazione di asili nido aziendali o di gestione privata a servizio della sempre più crescente domanda di questo servizio dalle giovani coppie lavoratrici.

- servizi e infrastrutture ricreative e culturali

Agriturismo nelle cascine

Nell'ambito della politica di potenziamento delle strutture ricettive legate al sistema delle cascine sono sicuramente da sostenere le iniziative di attività agrituristiche finalizzate alla rivitalizzazione e diversificazione del comparto agricolo.

All'interno di tali proposte potrebbero essere particolarmente interessanti le iniziative che si caratterizzano e distinguono nel panorama complessivo: nello specifico si sottolineano le attrezzature che si rivolgono alle persone anziane (come infrastrutture e attività ricreative) oppure quelle per l'alloggio di turisti giovani (prezzi economici, sistemazioni spartane).

Punto informazioni – Pro loco

È possibile ipotizzare un potenziamento del servizio "turistico", oggi fornito dalla "pro-loco", dentro la struttura civica principale, con la creazione di accordi con le associazioni attive sul territorio.

In tal modo potrebbero essere offerti servizi che vanno dalle indicazioni su luoghi, itinerari, strutture, ecc., alla distribuzione di materiale informativo e mappe che descrivono gli elementi naturali e i beni del paesaggio; alle informazioni su associazioni che operano sul territorio e sulle manifestazioni e gli appuntamenti dell'anno.

Le attività di promozione potrebbero essere svolte, come detto sopra, da un coordinamento svolto dal Comune e attuato tramite accordi tra la Pro loco e le altre associazioni culturali o ambientaliste locali.

Promozione del territorio

Il territorio di Acquanegra Cremonese presenta notevoli potenzialità di sviluppo turistico grazie:

- agli elementi di pregio ambientale;
- all'importante e qualificata dotazione di aree verdi;
- alla qualità del territorio rurale ricco di elementi paesistico-ambientali;
- al vicinanza con il sistema fluviale Adda/Po.

È indispensabile la messa a sistema degli elementi sopra elencati attraverso un'azione di promozione del territorio che coinvolga: le associazioni culturali, sociali, economiche, ambientaliste, e anche la provincia e i comuni limitrofi, al fine di catalizzare l'attenzione verso il territorio.

A questo scopo si propongono:

- la partecipazione a fiere e manifestazioni legate al settore del turismo e dell'enogastronomia;
- la creazione di eventi legati al territorio e alle sue ricchezze;
- la promozione delle attività all'aria aperta (prima fra tutte le attività legate al fiume, laddove con il termine si intende identificare il sistema adda/po che pur non essendo interno al territorio comunale, ne è immediatamente adiacente);
- la connessione con il sistema delle piste ciclabili provinciali e regionali;
- la creazione di un'immagine riconoscibile e coordinata tra i diversi soggetti;
- la creazione di servizi di eccellenza (possibilmente consorziandosi con altri comuni), attrattori di utenze non solo sovracomunali, ma anche regionali e nazionali.

Le attività di promozione potrebbero essere svolte dal Comune di concerto con la Pro loco, le associazioni culturali, sociali, economiche e ambientaliste, la provincia, la regione, i comuni limitrofi.

- servizi e infrastrutture sportive

In ossequio al principio di "fattibilità degli interventi" il PdS prevede la realizzazione di interventi che rientrano nella possibilità finanziaria del comune.

Al momento si ritiene di significativa importanza la promozione di un coordinamento intercomunale (anche con comuni di altra provincia) per la realizzazione di iniziative legate alle attività acquatiche da realizzare sulle aree fluviali o eventuali corsi di addestramento per i volontari della Protezione civile.

Proprio per il concetto di accordi sovra comunali, tali attività non saranno localizzate in aree interne al comune, ma in aree esterne, opportunamente previste da accordi con i comuni contermini.

Attrezzature sportivo-ricreative di quartiere

In un ottica di efficiente sfruttamento degli spazi disponibili si propone di attrezzare alcuni spazi pubblici in modo che possano essere funzionali a più utilizzi e in arco temporale maggiore.

A tale scopo si propone di prevedere un ampliamento delle strutture sportive presenti a nord dell'abitato di Acquanegra, al fine di arrivare a un progetto a sistema del "polo sportivo comunale", già esistente e entro il quale già agiscono associazioni e si promuovono attività di aggregazione.

Allo stesso modo si suggerisce di strutturare un progetto di "spazio urbano", entro aree già esistenti o previste in attuazione.

Tale progetto potrebbe significare:

- utilizzo di spazi aperti, magari anche destinati a parcheggio per manifestazioni all'aperto, proiezioni, sagre, ecc..
- utilizzo di aree a verde, anche non attrezzato per la definizione anche di momenti di aggregazione.

Fra le aree esistenti appare utile localizzare parchi giochi di quartiere su ambiti di trasformazione di una certa consistenza.

- aree verdi

Il complesso e articolato sistema di tutele e progetti che svolgono il tema delle aree di rilevanza ambientale è già stato descritto nel Documento di piano.

Per evidenti ragioni di economicità di trattazione si rimanda al DdP per ogni approfondimento. In questa sezione si ricordano pertanto solo le azioni di maggiore rilevanza e i caratteri salienti del progetto complessivo.

La filosofia che lega il progetto delle aree di interesse ambientale vede come punto fondante la diversificazione degli usi e delle attrezzature al fine di garantire un'offerta variegata adatta ad un'utenza differenziata per caratteristiche ed esigenze. Tale offerta tiene ovviamente conto delle caratteristiche naturali dei luoghi e limita, secondo il principio della sostenibilità, i fattori di pressione derivanti dall'uso medesimo.

Tutti gli spazi previsti dal PGT (anche non inseriti all'interno di veri e propri parchi) possono essere classificati secondo le seguenti tipologie/categorie:

- 1) Didattica - Aule all'aperto per l'attività di educazione ambientale da collocare principalmente nei ambiti di interesse paesistico previsti dal DdP.
- 2) Sport – completamento del progetto sportivo, già in essere con il campo sportivo e previsionale con l'acquisizione di aree contigue ad esso.
- 3) Creatività – Spazio gioco multisensoriale per bambini da realizzare in un'area verde urbana di della "città nuova".

- 4) Spettacolo - costruzione di nuovi spazi di aggregazione nell'ambito delle nuove aree di trasformazione o nelle aree destinate a servizi, grazie al contributo della perequazione;
- 5) Tempo libero – Percorsi attrezzati in modo leggero (sistemazione fondo e messa in sicurezza delle intersezioni viabilistiche) che completino il collegamento tra gli abitati e all'interno del territorio agricolo e nei corridoi ecologici.
- 6) Tutela ecosistemica

Esclusione (permanente o stagionale) di alcune porzioni degli ambiti dalla completa accessibilità al fine di garantire la salvaguardia di ecosistemi delicati e unici.

Il sistema proposto dal Piano si struttura secondo tre grandi ambiti:

A) Ambito sovracomunale

Si tratta di istituzione di rapporti di compartecipazione e coprogrammazione con gli enti sovraordinati per la gestione e l'implementazione dei interventi qualificanti il paesaggio quali elementi portanti della rete ecologica provinciale (primaria) e della connessione con la rete ecologica comunale (secondaria), nonché interventi per la costruzione di itinerari privilegiati per la valorizzazione degli elementi paesistici comunali.

B) Ambito comunale

L'elemento caratterizzante del livello comunale è il sistema dei parchi urbani.

Si tratta di una riorganizzazione della frangia periurbana e delle aree complesse interne all'edificato mediante la creazione di ambiti di rilevanza paesistica all'interno della quale possono trovare luogo:

- interventi di piantumazione controllata e progettata;
- spazi ricreativi all'aperto (percorso vita, percorso ippico da ricollegare con il sistema diffuso agricolo/cascine);
- attività florovivaistiche (che concorrono al sostegno economico dell'intervento);
- spazi pubblici (tipo sport o aule didattiche all'aperto);
- orti sociali/urbani (opportunamente organizzati e gestiti)

Dal punto di vista gestionale si propone di stipulare convenzioni con aziende florovivaistiche per le piantumazioni e la manutenzione in cambio della possibilità di creare un proprio vivaio (eventualmente con vendita al dettaglio) e di sponsorizzare le aree.

C) Ambito centrale

Sarebbe importante anche prevedere la realizzazione di spazi verdi di una certa consistenza, entro gli ambiti di trasformazione, in luogo della frammentazione che è tipica delle lottizzazioni che si realizzano negli ultimi anni, non solo ad Acquanegra Cremonese.

- impianti e servizi tecnologici

Antenne telefonia

Il PdS assume il progetto per la realizzazione di un ambito destinato a ricevere le antenne di telefonia che non sia di generazione di interferenza con l'abitare.

- mobilità

Viabilità

Il PdS si pone alcuni obiettivi per la risoluzione di nodi critici sulla viabilità del territorio comunale:

- la realizzazione del by-pass del centro storico di Fengo
- la realizzazione della viabilità di interconnessione interquartiere e by-pass locale di Acquanegra
- la individuazione del corridoio per l'eventuale realizzazione di una tangenziale sud, connessa alle opere di compensazione del "Progetto Tencara".

- Realizzazione, a cura delle FS, del sottopasso carrabile e pedonale della ferrovia.

Gli interventi dovrebbero tendere a essere realizzati attraverso meccanismi di compartecipazione pubblico – privata.

Parcheggi

La situazione dei parcheggi necessita alcuni interventi di razionalizzazione e integrazione in quanto sono state riscontrati da una lato alcuni spazi sottoutilizzati e dall'altro alcuni ambiti urbani con fenomeni di sosta irregolare o con carenze (specie in prossimità di servizi).

Il progetto propone:

- la creazione di nuovi parcheggi in centro storico al servizio di aree di criticità;
- la realizzazione di parcheggi pubblici nell'ambito dei progetti di riqualificazione e degli ambito di trasformazione, quale momento di soluzione di carenze emergenti.
- La realizzazione effettiva del parcheggio nella zona produttiva della località "case sparse".
- L'ampliamento del parcheggio del cimitero di Fengo e del cimitero di Acquanegra (all'interno della esecutiva dell'ambito di trasformazione ad esso attiguo).

Il PGT definisce inoltre livelli qualitativi e prestazionali di tipo progettuale da seguire per la realizzazione di parcheggi nei diversi ambiti del territorio in funzione delle caratteristiche del contesto.

S1.4. Le priorità

Stabilire delle priorità e dei tempi di attuazione all'interno di un panorama economico e finanziario delicato per gli enti locali comporta inevitabilmente dei rischi: rischio di volare troppo in alto; di essere, viceversa, pessimisti; di scrivere un libro dei sogni, ecc..

Nel dubbio è forse utile allinearsi, pur essendo propositivi, con l'attività svolta fino ad oggi da questo Comune: sono stati acquisiti terreni, realizzate strutture, avviate opere di valorizzazione del patrimonio storico (si veda al proposito l'acquisizione e la realizzazione dell'intervento all'intersezione tra via roma e via stazione, dove l'amministrazione ha acquisito un immobile storico di matrice rurale e ne sta completando il recupero) e sono in corso ulteriori operazioni di miglioramento urbano e di arricchimento del sistema dei servizi.

Siamo dunque di fronte ad un soggetto attivo, capace di trovare le risorse e con propensione programmatica. Su queste basi la definizione delle priorità non può che essere in linea con la vastità delle proposte sopra esposte e, se possibile, "prudentemente coraggiosa".

Inevitabilmente si sta facendo riferimento a varie annualità di bilancio e a più Programmi triennali delle opere pubbliche, così come appare plausibile ipotizzare, per il completamento delle due fasi prioritarie, diversi mandati legislativi.

Ciò non solo non toglie credibilità al progetto ma, anzi, ne amplifica il carattere strategico e programmatico delineando un orizzonte temporale slegato da logiche elettorali e un quadro di riferimento fortemente finalizzato alla crescita del paese e della comunità.

Si deve infine ricordare che sono possibili, se non addirittura auspicabili, convenzioni, protocolli, accordi di partenariato o altre forme di collaborazione tra Enti finalizzate alla creazioni di servizi e strutture di interesse o valenza sovracomunale, eventualmente facendo ricorso a strumenti e dispositivi di perequazione territoriale.

In ogni caso sarà, in fase di attuazione del presente PGT, da parte dell'Amministrazione Comunale realizzato un "documento/programma di azione" entro cui saranno definiti:

- Il quadro delle priorità di azione dei servizi
- L'applicazione dei principi di perequazione relativamente alle priorità di azione
- La definizione degli ambiti in cui applicare i principi di perequazione
- La definizione del quadro economico di riferimento per l'attuazione del programma dei servizi.

S1.5. Quadro economico e fattibilità delle azioni di Piano

Al fine di stimare il quadro di spesa derivante dal complesso degli interventi proposti, si elencano di seguito una serie di costi parametrici, riferiti a strutture tipo, che possono essere presi a riferimento per la definizione di un programma finanziario di medio-lungo periodo nonché per l'attivazione degli opportuni canali di finanziamento (pubblici o privati).

Si deve sottolineare che i costi di seguito indicati non possono essere considerati preventivi di spesa per le specifiche attrezzature di Acquanegra Cremonese, vista l'assenza di progetti dettagliati ma, viceversa, sono finalizzati all'inquadramento economico del progetto dei servizi nell'ambito dei Bilanci e nei Programmi comunali.

I costi parametrici sono desunti da realizzazioni già eseguite, da prezzi ufficiali di Enti pubblici o associazioni di categoria, pubblicazioni di settore, ecc..

TIPOLOGIA ATTREZZATURA	UNITÀ	COSTO
PARCHEGGIO A RASO ALBERATO	€/mq	55,00
VERDE ATTREZZATO	€/mq	35,00
VERDE MITIGAZIONE	€/mq	15,00
PISTA CICLABILE URBANA O SEMIURBANA	€/ml	50,00
UFFICI AMMINISTRATIVI	€/mq	650,00
AREA MERCATO	€/mq	75,00
AREA DI SOSTA ATTREZZATA	€/mq	40,00
CAMPO BEACH VOLLEY	€/mq	15,00

S1.6. Indennizzo

La Sentenza della Corte Costituzionale del 1999 ha rappresentato l'ennesimo tentativo di chiarimento dell'annosa vicenda legata al regime dei suoli, alla disciplina degli espropri e, più in generale, alla filosofia giuridica connessa allo *jus aedificandi*.

Da oltre un secolo (dal 1885 con la famosa legge di Napoli) si dibatte sul tema dei vincoli imposti ai privati dalla pianificazione urbanistica e sulla necessità che a questi soggetti sia riconosciuto un "giusto ristoro" rispetto all'eliminazione o riduzione dei propri diritti.

Nonostante il lungo tempo trascorso ancora nel 1999 la suprema Corte è dovuta intervenire con una sentenza e un indirizzo al legislatore affinché la materia sia nuovamente e univocamente disciplinata a testimonianza del fatto che non vi è completa chiarezza nel sistema legislativo vigente.

Il punto fondamentale, sottolineato nella Sentenza, è che i vincoli preordinati all'esproprio hanno una scadenza naturale pari ad un quinquennio oltre il quale devono essere attuati (ovvero acquisite le aree) o indennizzati.

Le ricadute sulla pianificazione delle aree a standard (laddove queste prevedano l'inedificabilità e/o l'esproprio) sono ovviamente considerevoli e impongono un deciso ripensamento della politica in materia di servizi.

Anche in questo caso è il Piano/programma dei servizi che in qualche modo scioglie il nodo attraverso:

- una valutazione dell'effettiva necessità comunale;
- una attenta e misurata programmazione dei servizi;
- la definizione di strumenti e modalità per l'espletamento di servizi da parte di soggetti/strutture private.

La sommatoria di questi aspetti consente:

- il giusto dimensionamento delle aree rispetto al fabbisogno;

- la risposta a tutte le necessità pur in assenza di completa copertura finanziaria ricorrendo al convenzionamento con i privati;
- la concentrazione delle risorse economiche comunali verso quei servizi che impongono una iniziativa e gestione pubblica.

In via preliminare si individuano i seguenti valori come parametri di riferimento per la determinazione dei suddetti indennizzi:

1) Aree agricole o assimilabili

Prezzo di esproprio applicato mediamente nel 2004/2005 = 12 €/mq

Tasso di interesse legale = 2%

Indennizzo annuo lordo = 0,24 €/mq

Indennizzo annuo netto (40%) = 0,01 €/mq

2) Aree edificabili

Prezzo di esproprio applicato mediamente nel 2004/2005 = 65 €/mq

Tasso di interesse legale = 2%

Indennizzo annuo lordo = 1,3 €/mq

Indennizzo annuo netto (40%) = 0,52 €/mq

S1.7. Fonti di finanziamento

Sono di seguito sintetizzate alcune delle possibili fonti di finanziamento alle quali fare riferimento per sostenere e supportare i progetti precedentemente descritti. E' evidente che si tratta di una elencazione puramente indicativa dovendosi attivare per ogni progetto uno specifico canale o, si spera, potendo sfruttare un bando pubblico o privato o un contributo ad hoc.

In via generale si possono quindi individuare le seguenti fonti:

- 1) Direzioni Generali dell'Unione Europea, in particolare quelle legate all'ambiente, all'agricoltura, alla cultura, all'interno dei programmi:
 - LIFE (Natura e Ambiente) finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione dell'ambiente;
 - Leader + (2000-2006), che prevede azioni finalizzate ad incoraggiare gli operatori rurali a prendere coscienza delle potenzialità del territorio agricolo;
 - Cultura 2000, grazie al quale possono essere chiesti finanziamenti legati al recupero del patrimonio storico-architettonico e alla creazione di eventi e manifestazioni culturali di vario genere.
- 2) Ministeri statali (Ambiente e tutela del territorio, Infrastrutture e Trasporti, quello dei Beni e attività culturali, quello del Lavoro e Politiche sociali). Ad esempio: i bandi del Ministero dell'Ambiente legati al risparmio energetico degli edifici pubblici, alla creazione di zone a traffico limitato, all'attivazione di Agenda 21 locale (che prevede azioni mirate alla sostenibilità territoriale in tutti i settori: dalla mobilità alle politiche sociali alla riqualificazione urbana).
- 3) Regione Lombardia, attenta alle tematiche legate ai trasporti, al sociale, allo sviluppo turistico, in particolare di quello agrituristico, allo sport, all'ambiente, ai trasporti, compresa la mobilità ciclabile, alla formazione.
- 4) Provincia di Cremona, che incentra la sua azione verso l'implementazione della rete di piste ciclabili, la valorizzazione del territorio rurale e l'equipaggiamento vegetazionale, la creazione e la valorizzazione delle aree verdi (parchi locali di interesse sovracomunale e rete ecologica), l'integrazione sociale, lo sport, la formazione.
- 5) Fondazioni private, la cui azione comprende una vasta gamma di aree di intervento.

A queste forme di sostegno economico possono infine essere aggiunte altre modalità che vedono coinvolti in prima persona i soggetti privati attraverso sponsorizzazioni o compartecipazione alla fase sia realizzativa sia gestionale: project financing, società di trasformazione urbana, ecc..

S1.8. Perequazione, compensazione e incentivazione

S1.8.1. Perequazione

La perequazione urbanistica può essere definita come uno strumento di gestione dell'attività edificatoria che, attraverso una redistribuzione dei diritti (a costruire) e dei doveri (a realizzare le opere di urbanizzazione) fra tutti i proprietari, consente di "ammortizzare" le differenze di rendita immobiliare connesse con la localizzazione delle aree e di parificare la posizione dei cittadini rispetto alle scelte di pianificazione compiute dall'Amministrazione nell'interesse complessivo.

Per chiarire: la pianificazione è assolutamente svincolata da valutazioni di ordine fondiario, ovvero non tiene conto delle proprietà in quanto compie scelte nel solo interesse della collettività. Ciò a volte comporta che vi siano dei soggetti che trovano vantaggio dalle scelte di piano (edificabilità dei suoli) e altri che, viceversa, devono sopportare l'onere di contribuire con le proprie aree alla costruzione della città pubblica oppure non vedono concretizzate le aspettative di edificazione.

Per livellare, seppur in parte, queste differenze sono introdotte misure di perequazione che attribuiscono anche alle aree non soggette a edificazione dei diritti edificatori commerciabili che ristorano economicamente i proprietari e li rendono partecipi del processo urbanistico complessivo.¹

Questo principio rende in pratica indifferente il vantaggio immobiliare dalla localizzazione delle previsioni.

E' necessario però a questo punto esprimere un giudizio realistico sul meccanismo perequativo e in particolare ricordarlo con le situazioni territoriali e urbanistiche rispetto alle quali tali principi di "democratizzazione" sono applicati.

I pochi e contestati casi finora attuati in Italia hanno dimostrato che il principio è sicuramente valido e funzionante. Hanno però anche evidenziato che l'applicazione generalizzata della perequazione provoca difficoltà di gestione; ma anche che produce effetti positivi (superiori alle criticità) solo in presenza di dimensioni territoriali notevoli con forti spinte espansive e/o gravi deficienze infrastrutturali.

In pratica, come peraltro sottolineato anche dalla Regione nelle "*Modalità per la pianificazione comunale*", la scelta di utilizzare la perequazione e, soprattutto, con quale grado di incidenza applicarla, è lasciata ai Comuni, che decidono autonomamente sulla base della propria situazione territoriale.

Anche per ovviare alle criticità sopra esposte, la LR 12/2005 ipotizza due tipologie limite e lascia spazio a tutte le soluzioni intermedie; tali ipotesi sono:

- Perequazione circoscritta = riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata
- Perequazione generalizzata = estesa all'intero territorio comunale

La prima non è in realtà una novità, trattasi della normale ripartizione fra tutti i partecipanti ad un piano attuativo della capacità edificatoria ammessa e dei relativi oneri in termini di opere di urbanizzazione.

La seconda è viceversa la perequazione in senso completo, ovvero quella che coinvolge un comparto esteso all'intero territorio comunale e che crea il mercato diffuso dei diritti immobiliari. E' questa però la versione che ha fatto emergere le maggiori difficoltà gestionali.

¹ "Commerciabili" = un proprietario vende ad un altro la capacità edificatoria (ovvero la quantità di costruito ammesso) derivante dal terreno; tale "volume" sarà realizzato nell'area di proprietà del secondo soggetto.

Una declinazione altrettanto interessante della perequazione è quella cosiddetta "territoriale" ossia quella che trova applicazione non a livello comunale bensì nelle iniziative tra comuni o, in generale, tra enti pubblici.

Anche in questo caso, forse ancor di più della precedente, non sono disponibili esempi ed esperienze che consentano di esprimere un giudizio conclusivo sui risultati. Si deve pertanto fare riferimento ad esperienze straniere o alla disciplina che in questi ultimi anni ha approfondito la tematica.

A tale proposito si riportano una serie di esperienze raccolte nell'ambito di una ricerca condotta per la Provincia di Milano.²

Definizione

La perequazione territoriale analizzata all'interno della presente ricerca può essere definita come: la metodologia attraverso la quale si suddividono, tra diverse amministrazioni locali, i costi e i benefici derivanti da un'attività di trasformazione urbanistica.

In altri termini si tratta di stabilire in che modo possono essere ripartiti "oneri e onori" connessi ad un insediamento che, localizzato all'interno di un determinato comune, esplica i propri effetti anche su altri territori comunali.

Tali effetti possono essere di vario genere:

- *sia negativi (inquinamento, traffico, ecc.) che positivi (gettito, fiscale, aumento occupazionale, miglioramento della dotazione infrastrutturale, ecc.);*
- *concentrati o estesi spazialmente (l'area di intervento e i territori confinanti, con riflessi anche su comuni non adiacenti ma legati da relazioni funzionali, ecc.);*
- *temporanei o definitivi*
- *quantificabili o indefiniti*

Si deve sottolineare che la materia in oggetto non è di facile approccio in quanto si scontra con notevoli problemi sia di ordine amministrativo (la potestà dei Comuni e le norme che regolano la finanza pubblica) che di tipo politico.

A ciò si aggiunge che non vi sono esperienze consolidate di perequazione territoriale che possano dare indicazioni concrete ne tantomeno normative che, in qualche modo, indirizzino le scelte.

In questo contesto è stato tentato un approccio "di buon senso" legato alle difficoltà e agli spunti innovativi emersi nel corso dei processi negoziali ai quali la Provincia di Milano ha recentemente partecipato.

Esperienze straniere

Gli esempi si riferiscono sia alla perequazione messa in campo nell'ambito di una pianificazione di area vasta sia ai meccanismi introdotti in concomitanza con particolari tipologie di insediamenti.

1) Ridistribuzione vantaggi derivanti da insediamenti lucrosi sulla scorta di approcci "Tax Base Sharing" (TBS) - condivisione base imponibile.

Costituzione di un fondo di compensazione, alimentato da stanziamenti di regione, provincia e da quote di oneri concessori e ambientali finalizzato a ridimensionare i differenziali di gettito tra i comuni prevalentemente edificabili e quelli siti in zone di tutela paesaggistica o agricola.

2) Ridistribuzione costi e benefici derivanti da progetti strategici e/o localizzazione di funzioni rare.

Costruzione di un inventario degli interventi e loro ricomposizione in pacchetti alternativi di progetti coerenti per i quali viene compiuta una valutazione degli impatti attesi e delle mitigazioni da realizzare.

² "La programmazione dei servizi in provincia di Milano", 2004, Provincia di Milano, a cura di F. Monza - "Progetto d'Area Castanese - Quadro progettuale", 2001-2002, Centro Studi PIM e Settore Pianificazione della Provincia di Milano

Tale protocollo di "accettabilità locale" viene assunto come base sulla quale attivare processi decisionali di natura eminentemente negoziale.

3) Ridistribuzione vantaggi determinati da insediamenti "diffusi" sulla scorta di approcci "Transfer of Development Rights" (TDR) - Trasferimento interlocale di diritti edificatori.

Il trasferimento interlocale di diritti edificatori consente a operatori di comuni sacrificati dalle scelte di Piano di partecipare ai benefici determinati dagli insediamenti di interesse intercomunale previsti.

4) Ripartizione svantaggi determinati da insediamenti invasivi sulla scorta di approcci "Fair share" - quote eque.

a) L'approccio Local Unwanted Land Uses (insediamento invasivi) o simili assegna per via autoritativa quote eque di insediamenti intrusivi, previa loro classificazione sulla scorta di indici di indesiderabilità. Una volta definita l'entità della quota equa per ciascun comune, il modello non esclude il libero scambio tra comuni di progetti indesiderati contrassegnati da indici equipollenti.

b) L'approccio Public Dispute Program sollecita una continua e informata partecipazione pubblica al processo decisionale attraverso la predisposizione di una molteplicità di opzioni localizzative.

S1.8.2. Compensazione

Uno degli elementi che mettono abitualmente "in crisi" il processo di attuazione dei piani urbanistici è la netta separazione fra aree edificabili (soggette quindi ad interventi privati) ed aree riservate a infrastrutture di interesse generale (prevalentemente riservate all'intervento pubblico).

Tale distinzione comporta da una parte, l'attribuzione di un "valore aggiunto" a determinate parti del territorio che favorisce spesso atteggiamenti speculativi; dall'altra rende più difficoltosa la realizzazione delle attrezzature pubbliche considerate come interventi avulsi dal comune processo di edificazione e privi di ritorno economico.

Per rispondere a questi fenomeni la disciplina urbanistica e la legislazione hanno assunto l'obiettivo di individuare e promuovere strumenti di riequilibrio tra i proprietari delle aree interessate da previsioni edificatorie e quelli di aree vincolate per la realizzazione di attrezzature pubbliche. Tali meccanismi assumono il nome di "compensazione".

Fra i diversi sistemi proposti dalla disciplina urbanistica quello che, a giudizio degli scriventi, ha dato risultati più interessanti si basa:

- sull'attribuzione di un indice di edificabilità virtuale alle aree per attrezzature pubbliche;
- sulla individuazione di aree di concentrazione volumetrica nelle quali la capacità edificatoria viene realizzata;
- sull'assegnazione di un indice edificatorio aggiuntivo utilizzabile solo a condizione che vengano acquisiti i proporzionali diritti edificatori dalle aree per attrezzature pubbliche.

Il meccanismo si fonda sulla compartecipazione di più soggetti alle iniziative immobiliari o, in altri termini, sulla suddivisione della possibilità edificatoria fra aree per attrezzature pubbliche dotate di volume e aree residenziali/produttive dotate di superficie edificabile.

In aggiunta a questo sistema di compensazione è opportuno prevedere la possibilità che le attrezzature previste dal Piano nelle diverse aree siano attuabili anche da parte di soggetti privati, attraverso adeguate forme di convenzionamento. Tale pratica appare utile non solo per aumentare la "fattibilità" degli interventi (non più basata sulle sole risorse pubbliche) ma anche per condividere con le forze sociali ed economiche il miglioramento della "città pubblica".³

³ Le modalità con le quali possono essere realizzati, da soggetti privati, gli interventi previsti su aree per attrezzature pubbliche sono oggetto di una recente sentenza della Corte Costituzionale (n. 129/2006) che ribadisce l'obbligo di procedure ad evidenza pubblica.

E' infine importante sottolineare come attraverso questa tipologia di compensazione si risponda anche alla giusta sollecitazione portata dalla Corte Costituzionale, attraverso la sentenza n. 179/1999, in materia di reiterazione e/o indennizzo delle aree sottoposte a vincoli espropriativi.

S1.8.3. Incentivazione

Il ricorso a "meccanismi premiali" per riconoscere comportamenti virtuosi è una tecnica che si va diffondendo sempre più all'interno della disciplina urbanistica a scala sia locale sia provinciale.

L'assunto è abbastanza semplice: a fronte di un modo di operare che produce benefici pubblici aggiuntivi rispetto alla "normalità" si riconosce un premio al soggetto proponente.

In campo comunale tale sistema si traduce nella concessione di:

- Bonus edificatorio: misura di incentivazione che consente un'edificazione addizionale rispetto a quella ammessa.
- Bonus economico: misura di incentivazione che consente la riduzione degli oneri finanziari dovuti al Comune.

La legislazione regionale vigente ha istituzionalizzato il principio dell'incentivazione andando a definire alcuni criteri generali:

- negli ambiti soggetti a piano attuativo aventi come finalità la riqualificazione urbana è possibile concedere bonus edificatori fino al 15% della volumetria ammessa;
- in tutto il territorio è possibile introdurre misure di incentivazione ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
- è possibile ridurre degli oneri di urbanizzazione nel caso di interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico.

Appare evidente che il nocciolo della questione è, da un lato definire la "normalità", e dall'altro graduare gli obiettivi di qualità aggiuntiva associandoli con corrispondenti livelli di premio. A tale riguardo è possibile ipotizzare alcuni temi che possono costituire riferimento per la progettazione da parte dei privati e per la valutazione da parte dell'Amministrazione.

Tra le tematiche di maggiore interesse si possono citare:

- la qualità urbana (ovvero la componente pubblica e sociale delle proposte);
- la qualità edilizia (intesa sia come architettura sia come qualità del costruire);
- la sostenibilità degli interventi (con specifico riferimento alla componente energetica);
- l'integrazione paesistica (ovvero il contributo alla costruzione di un paesaggio qualificato).

S1.8.4. Criteri e scelte per la realtà di Acquanegra Cremonese

Il PGT di Acquanegra Cremonese, sulla base degli elementi emersi dal quadro conoscitivo sceglie di declinare i principi generali sopra esposti secondo le seguenti specifiche:

1) Perequazione interna agli ambiti

Da applicare a tutti gli ambiti di trasformazione, sia di espansione sia di recupero di ambiti edificati; per ogni piano attuativo sono predeterminate, dal Documento di piano, la capacità edificatoria e la corrispondente quota di aree per attrezzature pubbliche nonché definite le linee essenziali per l'attuazione dell'intervento con specifico riferimento alla componente pubblica.

2) Perequazione diffusa

La perequazione diffusa prevede il trasferimento volumetrico assegnato alle aree per servizi e agli ambiti di interesse paesaggistico, a fronte della cessione gratuita delle aree stesse al comune, all'interno degli ambiti edificabili, al fine di:

- accrescere la disponibilità di patrimonio collettivo per realizzare gli obiettivi previsti dal Piano dei Servizi;
- garantire il trattamento egualitario dei cittadini rispetto alla distribuzione dei diritti edificatori.
- garantire, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio da parte dell'amministrazione comunale, un equo indennizzo ai proprietari delle aree per servizi e della "porta di Acquanegra Cremonese".

3) Compensazione

Verificato lo stato di attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente in termini sia di acquisizioni di aree sia di realizzazione delle infrastrutture non si ritiene necessaria l'introduzione di meccanismi compensativi particolari.

Si procederà viceversa ad una disciplina delle aree per attrezzature pubbliche che consenta la collaborazione fra soggetti pubblici e privati.

4) Incentivazione

Si introdurranno misure di incentivazione economiche e urbanistiche specifiche per gli ambiti di riqualificazione urbana soggetti a piano attuativo che contribuiranno in maniera significativa alla costruzione degli spazi pubblici centrali della città.

Altri meccanismi premiali saranno definiti per tutti gli interventi che si caratterizzeranno per una particolare sostenibilità energetica.

S1.9. Requisiti delle aree per servizi

Il PdS individua in via preliminare le seguenti caratteristiche minime dei servizi:

- parcheggio: area dotata di alberatura di alto fusto e impianto di illuminazione notturna;
- spazio aggregativo urbano: area pavimentata coerentemente con il contesto, dotata di impianto di illuminazione notturna, elementi di arredo;
- verde attrezzato: area sistemata a verde filtrante con dotazione arborea d'alto fusto superiore a 1 albero ogni 100 mq, camminamenti pavimentati, attrezzature ricreative;
- attrezzatura sportiva scoperta: area adeguatamente sistemata e pavimentata, dotata delle attrezzature necessarie allo svolgimento di attività sportive;
- attrezzatura sportiva coperta: edificio dotato di spazi, attrezzature e impianti tecnologici necessari allo svolgimento di attività sportive;
- attrezzatura scolastica: edificio composto da più spazi coperti e climatizzati destinati ad accogliere utenti e personale di servizio secondo le disposizioni di settore;
- attrezzatura civica: edificio composto da più spazi coperti e climatizzati, dotato di impianti tecnologici civili.

S1.10. Quantificazione e verifica delle aree per servizi

La L.R. 12/2005 ha definitivamente cancellato il concetto di standard urbanistico, tradizionalmente inteso come superficie minima di territorio da destinare ai servizi per ogni abitante o per mq di attività produttiva o commerciale.

Al di là di garantire una dotazione minima come prevista dalla normativa nazionale (ovvero 18 mq per abitante così come espresso dal DM 02/04/1968), la nuova legge non attribuisce un parametro base da applicare a tutti i comuni indistintamente, ma rimanda alla pianificazione comunale il compito di garantire una adeguata dotazioni di servizi.

Per quanto riguarda le aree produttive, terziarie e commerciali, per le quali non esiste più alcun parametro di legge, è necessario considerare che le indagini effettuate hanno mostrato che la dotazione esistente in termini di aree (parcheggi) e infrastrutture soddisfa abbondantemente il fabbisogno indotto dalle attività insediate e, pertanto, non vi è alcun fabbisogno pregresso a cui far fronte con le nuove previsioni.

Inoltre, in virtù della specifica localizzazione delle nuove previsioni destinate ad attività produttive (adiacenti a quelle esistenti), le aree per servizi già attuate risultano sufficienti anche per soddisfare il futuro fabbisogno.

Per queste ragioni, il PGT sceglie di coinvolgere l'attuazione degli Ambiti di trasformazione produttivi per concorrere al miglioramento complessivo del sistema dei servizi, attraverso la creazione di aree ad elevato interesse naturalistico. Per questi interventi di trasformazione infatti si intende escludere altre forme di contributo (parcheggi, attrezzature, ecc), ritenute di minor interesse sia localizzate in loco sia in altri ambiti territoriali comunali.

La filosofia che connota il PGT si fonda quindi sul superamento del dato puramente quantitativo a favore di una verifica prestazionale dei servizi offerti o programmati; pertanto propone la definizione, all'interno dei singoli ambiti di trasformazione o riqualificazione, di uno specifico contributo espresso sia in forma quantitativa che qualitativa (es. realizzare una piazza).

Si prevede inoltre la definizione di una procedura per la equiparazione delle diverse tipologie di servizi offerti o richiesti così come espresso dal Documento di Piano.

Quantificazione delle aree per servizi

In termini numerici, coerentemente con gli obiettivi espressi dal DdP e con la classificazione operata dal PdR, la dotazione delle aree per servizi nel territorio di Acquanegra Cremonese può essere desunta dalla Tabella A – Verifica del Piano.

Sono previsti complessivamente 138.257 mq di aree per servizi, di cui 113.971 mq al servizio della popolazione e 24.286 mq al servizio delle attività produttive, industriali, artigianali.

Per quanto riguarda le aree al servizio della popolazione, queste sono suddivise in:

- Attrezzature civiche, per complessivi 10.986 mq;
- Attrezzature scolastiche, per complessivi 944 mq;
- Parcheggi, per complessivi 7.939 mq;
- Attrezzature sportive, per complessivi 24.770 mq;
- Verde Attrezzato, per complessivi 57.019 mq.
- Attrezzature a servizio delle attività produttive, per complessivi 18.257 mq

Il dato certamente più interessante riguarda il fatto che delle precedenti aree ne risultano oggi attuate 31%, pari a 42.868 mq; delle rimanenti, ovvero di quelle non ancora attuate, va inoltre sottolineato che:

- un buon numero sono interne a piani attuativi vigenti, ma non sono ancora state attuate, o in ogni caso passate alle mani pubbliche
- altre interessano aree di proprietà del comune

Un altro dato significativo riguarda la ridotta quantità di aree per servizi da localizzare all'interno degli ambiti di trasformazione o di riqualificazione urbana a destinazione residenziale (11.036 mq). Questa particolarità si spiega con la volontà di continuare e di completare il disegno complessivo del sistema delle aree per servizi già avviato in precedenza dall'amministrazione .

Per quanto riguarda le aree al servizio delle attività produttive, risultano poco rilevanti quelle attuate, tanto che il PdS si è posto l'obiettivo di recuperare le aree a tal scopo.

È necessario notare che l'attuazione degli ambiti di trasformazione e di riqualificazione urbana disciplinati dal DdP prevede la cessione all'esterno dei comparti di attuazione e che interesseranno necessariamente alcune delle nuove aree o di quelle confermate per servizi pubblici.

Sulla base delle scelte di piano in materia di aree per servizi alla popolazione e con riferimento alla popolazione teorica prevista dal Documento di Piano (pari a 2.281 abitanti) la dotazione di aree per servizi per abitante teorico risulta pari a 89,7 mq.

Equiparazione delle tipologie di servizi

Per quanto riguarda l'equiparazione delle diverse tipologie di servizi offerti o richiesti è necessario specificare che il DP individua per ogni ambito di trasformazione o riqualificazione un contributo minimo al sistema dei servizi comunali espresso, a volte, in termini di "superficie equivalente".

La "superficie equivalente", riferita al singolo ambito di intervento, esprime la quantità minima di aree per servizi da cedere e attrezzare.

Tale quantità è definita prendendo come riferimento un'area a verde piantumato. Ciò significa che 1 mq di area equivalente corrisponde a 1 mq di verde piantumato ceduto e realizzato sul territorio comunale. La dotazione arborea minima è 1 albero ogni 100 mq di superficie a verde.

In alternativa alla cessione delle aree per Verde attrezzato, il contributo al sistema dei servizi può essere assolto secondo la parametrizzazione contenuta nella normativa, che di seguito si riporta.

1 mq di area verde piantumata (superficie equivalente)	=	1,5 mq	<ul style="list-style-type: none"> • area agricola • aree all'interno degli Ambiti di salvaguardia • area libera non attrezzata e non piantumata
		0,3 mq	<ul style="list-style-type: none"> • area attrezzata per attività sportiva all'aperto • parcheggio scoperto • spazio urbano
		0,01 mq	superficie lorda di pavimento in edifici agibili
		0,08 mq	area edificabile con intervento diretto
		0,15 mq	area edificabile con piano attuativo non adottato

Al momento dell'attuazione dell'intervento, il proponente può accordarsi con l'Amministrazione pubblica e proporre quindi una specifica tipologia e localizzazione nel rispetto della precedente parametrizzazione.

Una ulteriore alternativa è prevista per coloro che intendono fornire una prestazione di servizio in alternativa alla cessione di aree. In questo caso, il contributo al sistema è assolto attraverso la prestazione di un servizio immateriale.

Anche in questo caso la normativa del PDS individua il numero di anni per cui prestare il servizio sulla base del contributo richiesto dal DP ed espresso in superficie equivalente:

$$\frac{\text{Importo derivante dalla monetizzazione della superficie equivalente}}{\text{Costo annuo del servizio fornito}} = \text{Numero di anni di fornitura del servizio}$$

La prestazione del servizio deve essere regolata da apposito atto, sottoscritto da entrambe le parti, in cui sono esplicitati i termini della prestazione e le caratteristiche delle stesse prestazioni.

S1.11. Tabelle di quantificazione

**BILANCIO DEL PIANO - FABBISSOGNO E PREVISIONI DI AREE PER SERVIZI
FABBISSOGNO DI AREE PER SERVIZI ALLA POPOLAZIONE**

AREE RESIDENZIALI	VOLUME	ABITANTI	LO STATO DELLA POPOLAZIONE E LE PREVISIONI DEL POT			
ABITANTI RESIDENTI AL 31.12.2011	/	1.271				
LOTTE LIBERI o NON ABITATI IN AMBITI CONSOLIDATI	35.301	235	popolazione attuale + attuazione del PPOS vigente			
PIANI DI RECUPERO VIGENTI	4.134	28	1.600			
PIANI ATTUATIVI (INTERVENTO IN CORSO)	21.918	146	73,67%			
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	29.068	194	popolazione prevista dal PGT			
AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	61.008	407	801			
CAPACITA' TEORICA		2.281				

Abitanti	x	L.R. 12/06	=	Fabbissogno
2.281		18,0		41.049
totale				

FABBISSOGNO RESIDENZIALE 41.049 mq

Sup. Terr.	UF	SLP	=	Fabbissogno
184.606	0,76	129.226		12.923
60.291	0,70	42.204		4.220
totale				

FABBISSOGNO PRODUTTIVO 17.143 mq

Sup. Terr.	UF	SLP	=	Fabbissogno
0	0,66	0		0
10.967	0,66	6592,2		6.592
0	0	0		0
totale				

FABBISSOGNO COMMERCIALE - TERZIARIO 6.592 mq

totale fabbisogno = fabb res + fabb prod + fabb comm - terz 64.785 mq

COMPUTO DELLE AREE PER SERVIZI (ESTERNI AI PIANI ATTUATIVI)			
	ATTUATI	NON ATTUATI	TOTALI
Attrezzature civiche	10.986	0	= 10.986
Attrezzature scolastiche	944	0	= 944
Parcheggi	7.939	0	= 7.939
Attrezzature sportive	13.068	11.702	= 24.770
Attrezzature al servizio della attività produttive	4.125	14.132	= 18.257
Verde attrezzato	11.970	45.049	= 57.019
TOTALE	49.032	70.883	= 119.915
SERVIZI RESIDENZIALI			161.668 mq
SERVIZI PRODUTTIVI e COMMERCIALI			18.247 mq
TOTALE AREE PER SERVIZI ESTERNE AI PIANI ATTUATIVO			118.916 mq

COMPUTO DELLE AREE PER SERVIZI (INTERNI AI PIANI ATTUATIVI)				
	ATTUATI	+	NON ATTUATI	TOTALI
PIANI ATTUATIVI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE				
Parcheggi	0	+	826	826
Attrezzature Civiche	0	+	0	0
Attrezzature a servizio delle attività economiche	0	+	0	0
Verde Attrezzato	0	+	678	678
aree per servizi interni agli ambiti di trasformazione residenziale	0	+	7.321	7.321
aree per servizi interni agli ambiti di riqualificazione	0	+	3.488	3.488
TOTALE	0	+	12.313	12.313
SERVIZI RESIDENZIALI				
				12.313 mq
PIANI ATTUATIVI CON DESTINAZIONE INDUSTRIALE - COMMERCIALE				
aree per servizi interni agli ambiti di trasformazione industriali	0	+	6.029	6.029
TOTALE	0	+	6.029	6.029
SERVIZI INDUSTRIALI - COMMERCIALI				
				6.029 mq
TOTALE AREE PER SERVIZI INTERNE AI PIANI ATTUATIVI				
				18.342 mq
TOTALE AREE PER SERVIZI PREVISTE DAL PGT				
				138.257 mq
VERIFICA DI PIANO				
TOTALE AREE PER SERVIZI RESIDENZIALI	mq	113.971	=	89,7 mq/ab > 18 mq/ab
TOTALE AREE PER SERVIZI INDUSTRIALI E COMMERCIALI	mq	24.286	=	24,286 mq > 23,735 mq