

COMUNE DI TARANTO

E' copia conforme all'originale

Taranto, li 17 FEB. 2017



Allegato alla delibera n. 109 del 09.10.16

Amministrazione Comunale di Taranto
Direzione Pianificazione Urbanistica Edilizia

il capo ufficio
(Sig.ra Grazia Ventricelli)

"PROGRAMMI INTEGRATI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE PERIFERIE"
(PIRP)

Deliberazione della Giunta Regionale 19 giugno 2006, n. 870

Art. 11 legge regionale 30 dicembre 2005, n. 20 e deliberazione di Giunta Regionale n. 1585 del 15/11/2005
- Accordo di Programma del 26.05.2010 Ratificato con Delibera di C.C. n. 45 del 14.06.2010 -

Programmi Integrati di
Riqualificazione delle Periferie
P.I.R.P.

AMBITO 1 - QUARTIERE
TALSANO - S. VITO - LAMA



| | |
|--|---------------------------------|
| Responsabile Direzione Pianificazione Urbanistica Edilizia | Architetto Silvio Rufolo |
| R.U.P. - Funzionario Direzione Pianificazione Urbanistica Edilizia | Architetto Vincenzo La Gioia |
| Coordinatore delle attività Progettuali del PIRP Funzionario | Arch. Mario Francesco Romandini |

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

| | |
|-------------|---------------------------------|
| Progettista | Arch. Silvio Rufolo |
| Progettista | Arch. Mario Francesco Romandini |
| Progettista | Arch. Vincenzo La Gioia |

OGGETTO: Proposta di variante dell'accordo di programma P.I.R.P. Ambito 1 - Talsano, Lama, S.Vito - per modifica alle UMI (unita' minime di intervento private e pubbliche) costituenti il P.I.R.P. ai sensi dell'art. 34 del D.lgs n. 267-2000 e s.m.i., in aderenza alla Deliberazione Consiliare n.121-2013 - Atto di Indirizzo -

| | | |
|------------------------|---|----------------------------|
| DATA Settembre 2014 | STUDIO DI FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA DOCUMENTO 1) | DOCUMENTO STAMPA 2014 |
| | | ELABORATO INTEGRATIVO H |

Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano

Comune di Taranto

Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla
proposta di variante al PIRP di Talsano

Incaricato

Prof. Ing. Carmelo M. Torre



CARMELO M. TORRE
INGEGNERE CIVILE
DOCENTE UNIVERSITARIO DI ESTIMO E GESTIONE URBANA
Via L. Pinto, 6 - 70125 BARI
e-mail: torre@poliba.it

1. Lo stato attuale dell'assetto urbanistico

1.1. Il progetto attuale

L'area perimetrata ai fini della proposta PIRP è tipizzata dal vigente PRG come "Zona Residenziale in applicazione della Legge 167 Comprensorio di Talsano".

I motivi che hanno indotto a definire questa zona come ambito PIRP sono legati all'esistenza di una serie di aspetti rilevanti di degrado fisico/sociale:

- fenomeni di microcriminalità giovanile,
- dispersione scolastica,
- diffusione di sostanze stupefacenti,
- mercato illegale degli alloggi di proprietà comunale,
- gestione abusiva degli impianti sportivi all'aperto,
- elevato degrado degli edifici e degli alloggi.

Il processo di elaborazione delle proposte nel PIRP è stato caratterizzato da numerose iniziative di partecipazione e promozione sociale, quali:

- l'attivazione di un Laboratorio di Progettazione Partecipata
- l'attivazione di un portale web e di un Forum Permanente di discussione
- una serie di incontri presso il Palazzo di Città
- una serie di incontri presso l'Istituto Scolastico Comprensivo "G. Salvemini"
- attività di informazione e comunicazione

In questo processo partecipativo sono stati coinvolti differenti soggetti e parti sociali:

- i Presidenti e i Consigli delle tre Circoscrizioni di Talsano, San Vito e Lama,
- le Confederazioni dei Sindacati,
- lo IACP di Taranto,
- l'ANCE Puglia,
- i residenti del quartiere,
- i Dirigenti scolastici,
- i Responsabili dei centri sportive,
- l'Associazione Proprietari/Utenti,
- i bambini delle scuole Salvemini e Ciclamini,
- i Comitati di Quartiere
- imprese locali



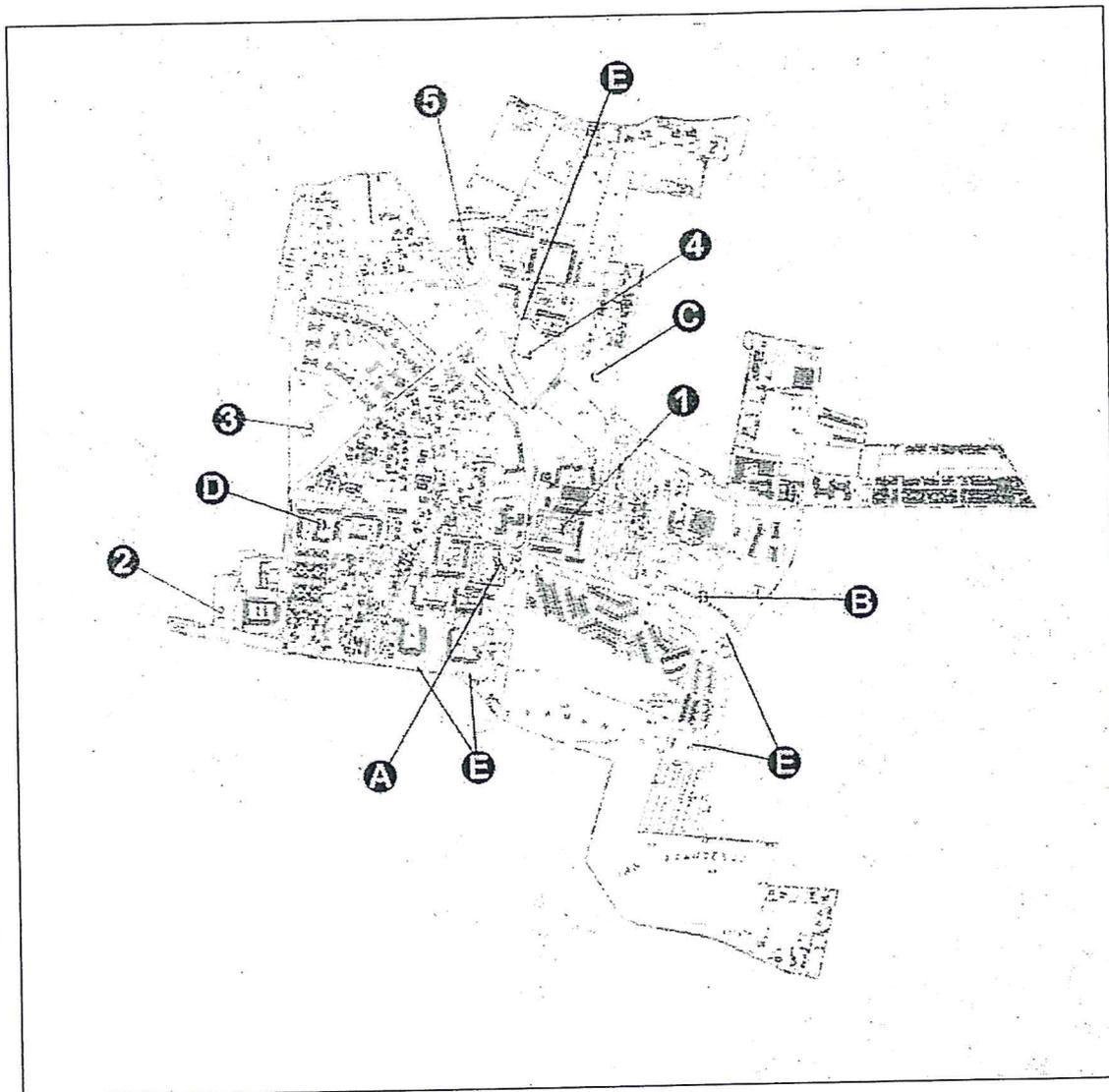


Fig. 1.1.0. Le aree individuate sulla base delle sezioni di censimento del comprensorio di Talsano interessate dalle proposte del PIRP

Il Pirp contempla una prima proposta articolata per Unità Minime di Intervento (U.M.I.) ricadenti all'interno dell'area nella proposta del 2007 (Conferenza di Servizi Del. 777 del 14 Maggio 2007), riformulata con variazioni nel 2009 apportate sulla base delle prescrizioni regionali, ratificata dall'Accordo di Programma del 26 Maggio 2010. La proposta iniziale prevedeva i seguenti interventi (rappresentati in Figura 1.1.0):

- a) Proposte relative a servizi pubblici nelle Unità minime di intervento da 1 a 5
 - UMI 1. Riabilitazione alloggi comunali ERP - "Cipe" - Talsano
 - UMI 2. Area a verde attrezzato e Centro di aggregazione
 - UMI 3. Giardino pubblico "Pezzavilla"
 - UMI 4. Centro di aggregazione e verde attrezzato
 - UMI 5. Sistemazione Area verde Masseria Capotignano

- b) Proposte presentate da soggetti privati relative alla realizzazione di residenze e attività terziarie
 - UMI A. U. Andrisano S.p.A.
 - UMI B. Pro.Ge.St. S.r.l.
 - UMI C. Impresa Tulio Lucarelli

Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano

c) Proposte presentate da soggetti pubblici relative alla realizzazione di residenze e attività terziarie
UMI D. IACP di Taranto

d) **Proposte di compensazione/perequazione**
UMI E. Aree da cedere al Comune da parte dei privati e da destinare a "servizi"

In particolare le unità minime di intervento destinate alle realizzazioni di residenze e terziario prevedevano:

Proposta A: Andrisano:

32 alloggi privati 4 alloggi sociali da realizzare per la proprietà comunale, 8 unità commerciali, parcheggi interrati; 4095 mq di sup utilizzata e 10215mq ceduti alla P.A.

Proposta B: ProGEST:

32 alloggi privati, 6 alloggi sociali da realizzare per la proprietà comunale (di cui 3 a scomputo di urbanizzazioni e oneri); 4216 mq di sup utilizzata e 9226 mq ceduti alla P.A.

Proposta C: Impresa Tullio Lucarelli:

43 alloggi privati, 8 alloggi sociali da realizzare per la proprietà comunale e 2 alloggi per anziani; 7329 mq di sup utilizzata e 15585 mq ceduti alla P.A.

Proposta IACP

Recupero, incremento di funzioni e inserimento attività commerciali nell'edilizia residenziale pubblica esistente.

La tabella a seguire riassume il quadro degli interventi così come riportato nell'allegato PIRP e bis (Piano finanziario)

| | Alloggi Unità | ERP Unità | Uffici Unità | Negozi Unità | Sup Privata mq | Sup ERP mq | Superfici Cedute mq | Sistemazioni strade e verde mq |
|-----------|------------------|--------------|-----------------|-----------------|----------------------|---------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Andrisano | 32 | 4 | | | 3024,64 | 378,08 | 10215 | |
| Progest | 32 | 3 | | | 3641,64 | 401,95 | 9226,66 | |
| Lucarelli | 45 | 8 | 4 | 8 | 6466,6 | 940,32 | 15585 | 2744 |
| Totale | 109 | 15 | 4 | 8 | 13132,88 | 1720,35 | 35026,66 | 2744 |

Il confronto tra le aree individuate nel progetto (fig. 1.1.1.) e lo stato di attuazione leggibile nella ortofoto (fig. 1.1.2.) evidenzia l'attuazione degli interventi del PIRP in corso.



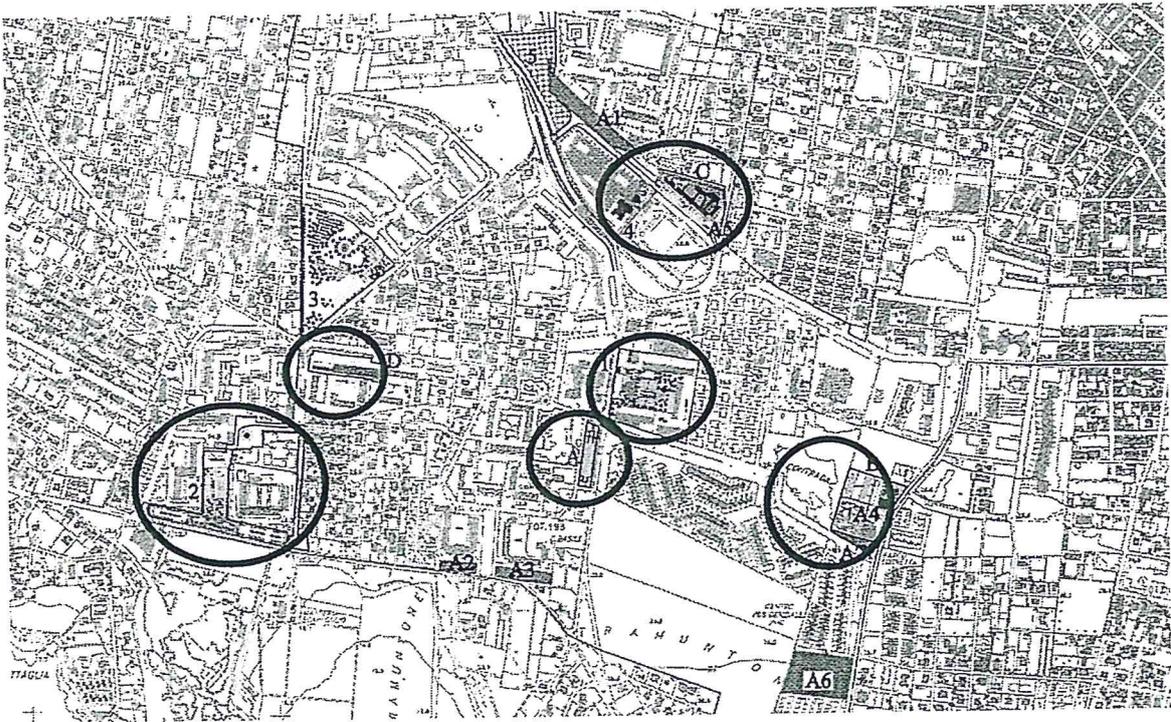


Fig. 1.1.1. Le aree del comprensorio di Talsano interessate dalle proposte del PIRP

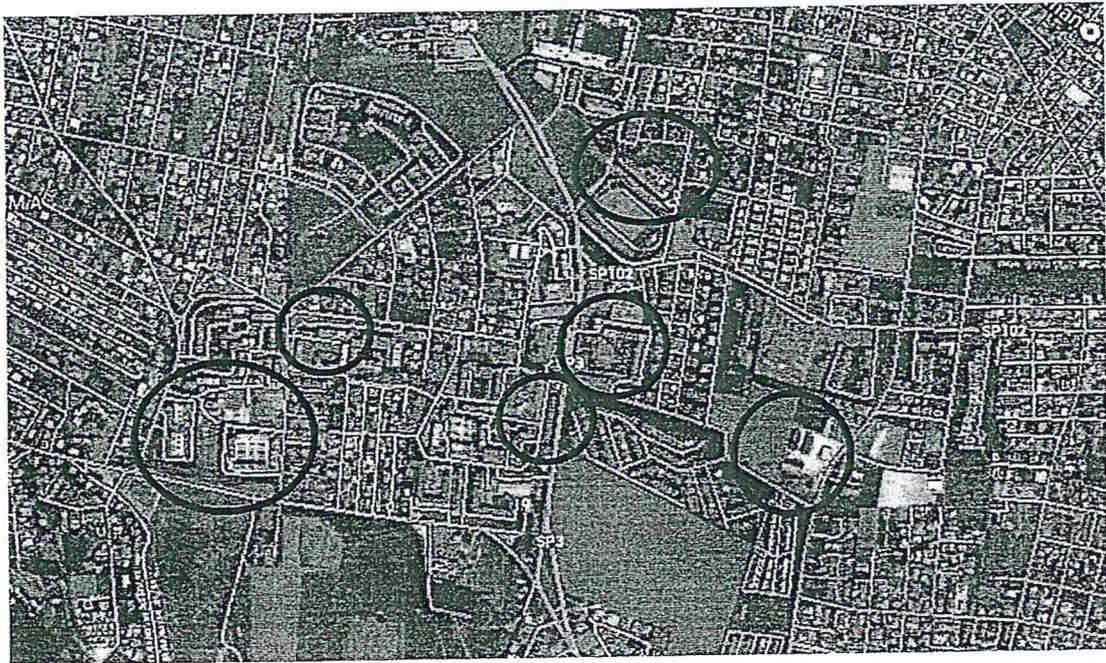


Fig. 1.1.2. La Vista aerea del Comprensorio di Talsano evidenzia la parziale attuazione del PIRP a oggi.

Il quadro economico riassuntivo degli interventi del PIRP sottoscritti nell'accordo di programma del 2010 è il seguente

Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano

| | |
|---|-----------------|
| Ammontare del finanziamento richiesto alla <i>Regione Puglia</i> | 4.000.000,00 € |
| Entità delle ulteriori partecipazioni finanziarie di <i>Enti Pubblici</i> | 2.326.684,41 € |
| Entità dei finanziamenti dei <i>Soggetti Privati</i> destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi collettivi, urbanizzazioni ed altre opere diverse dagli alloggi | 3.722.625,20 € |
| Entità delle ulteriori partecipazioni finanziarie di <i>Soggetti Privati</i> | 20.462.465,00 € |
| <i>Costo totale</i> del Programma di Riqualificazione della Periferia | 30.511.774,61 € |

Con maggior dettaglio riportati qui di seguito

| Tipologia fondo | Descrizione intervento | Somme |
|---|---|-----------|
| Fondi Regionali | UMI 1 Riqualificazione complesso CIPE di circa 340 alloggi ERP e risistemazione 11.000 mq di Verde attrezzato | 2400000 |
| | UMI 2, risistemazione 19.000 mq di Verde attrezzato | 350000 |
| | UMI 3, risistemazione 34.000 mq di Verde attrezzato | 200000 |
| | UMI 4, centro di quartiere, interventi sulla viabilità risistemazione di 24.000 mq di Verde attrezzato | 1050000 |
| Fondi Privati per Realizzazione Opere Pubbliche | 15 alloggi ERP | 1923864,8 |
| | Sala Pluriuso, Parcheggi e Verde Attrezzato | 287286,4 |
| | Cessione di circa 35.026 mq | |
| Fondi Privati per la realizzazione di interenti privati | Imprese: 105 alloggi, 8 uffici e 23 esercizi commerciali | 20463465 |
| | Altri Partner (ANCE, SEVICOL, CUAMJ, ACLI) | 2326684,4 |
| contibuto fondi comunali | | 2477431,8 |

1.2. Il mercato immobiliare

La periferia di Talsano è oggi interessata da un incremento di interesse per aspetti relativi alla qualità del patrimonio immobiliare esistente, alle possibilità di sviluppo e per la ipotizzata "migrazione" dalle aree più prossime alla zona industriale verso quelle più prossime alle fasce costiere di Gandoli, Leporano e Pulsano.

I risultati del confronto tra la dotazione di servizi e attività commerciali tra le periferie di Talsano, Paolo VI, Salinella, emerge quanto nell'ambito dell'area di Talsano - San Vito Lama sia presente una dotazione di attività più variegata e maggiormente articolata rispetto alle altre realtà, in un ambito con densità insediative e caratteri tipologico architettonici variabili, senza il raggiungimento di densità elevate.

E' stata effettuata una analisi, seppure approssimativa per ogni servizio e per ogni quartiere riportata in tabella, dalla quale è possibile ottenere una panoramica dei servizi nei vari ambiti confrontati (Fonte Google - SEAT)



Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano

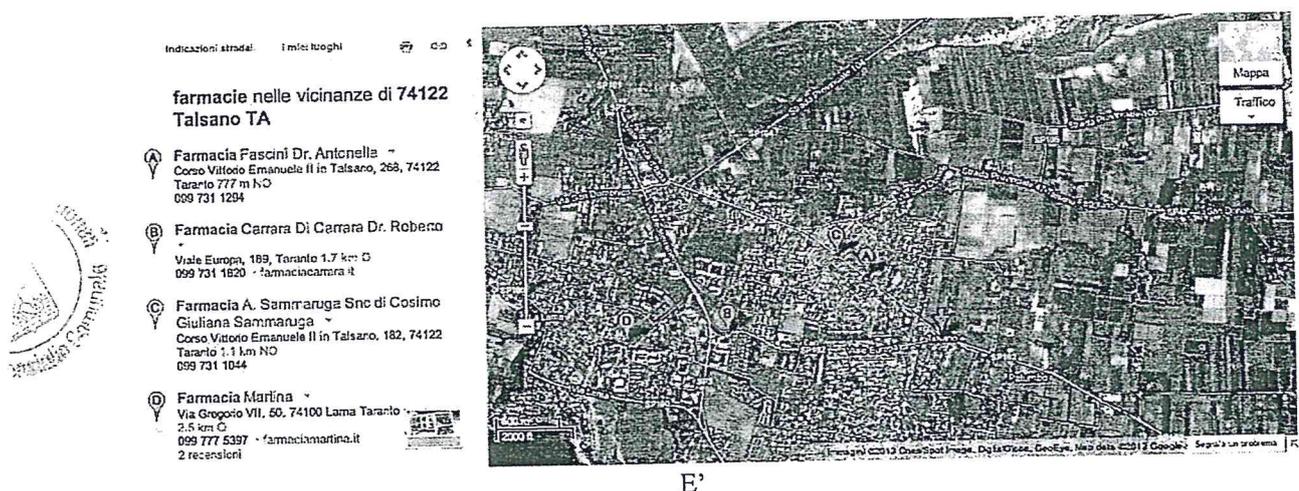


Fig. 1.2.1 Google maps: ricerca servizi, ad esempio farmacie nelle vicinanze del centro di Talsano.

| servizio | Talsano | Salinella | Paolo VI |
|---------------------------------------|---------|-----------|----------|
| bar | 6 | 5 | 3 |
| ristoranti/pizzerie | 9 | 2 | 0 |
| scuole | 10 | 8 | 6 |
| farmacie | 4 | 5 | 2 |
| supermercati | 7 | 5 | 3 |
| tabaccherie | 4 | 3 | 0 |
| guardia medica o consultori familiari | 2 | 1 | 0 |
| case di cura | 1 | 1 | 0 |
| palestre / sport | 6 | 5 | 0 |
| parcheggi | 0 | 0 | 0 |
| libreria | 1 | 0 | 0 |
| chiese | 1 | 1 | 3 |
| forze dell'ordine | 1 | 0 | 0 |
| Municipio o sedi comunali | 3 | 0 | 1 |
| Ipermercati | 1 | 0 | 1 |

Tab. 1.2.1 Risultati della ricerca approssimativa della localizzazione dei servizi, nelle principali periferie di Taranto.

L'analisi delle differenze dei quartieri riguardo le tipologie edilizie è stata effettuata attraverso l'uso di immagini satellitari dei quartieri e immagini ricavate da Google street view, come da alcuni esempi riportati nelle foto a seguire.

Su questa base è stata composta la Tabella con le tipologie edilizie presenti all'interno dei quartieri.

| Quartiere | Tipologia edilizia |
|-----------|---|
| Talsano | Sono presenti palazzi generalmente di 3 o 4 piani |
| Salinella | Si alternano palazzi di media altezza e ville |
| PaoloVI | Si alternano palazzi di media altezza a palazzi in linea ad alta densità abitativa. |

Tabella 1.2.2. Tipologie edilizie - Risultati della ricerca approssimativa nelle principali periferie di Taranto.

Per quanto riguarda lo stato di conservazione degli edifici si è fatto riferimento ad una valutazione visiva attraverso una documentazione fotografica e si riportano di seguito un esempio per ogni quartiere

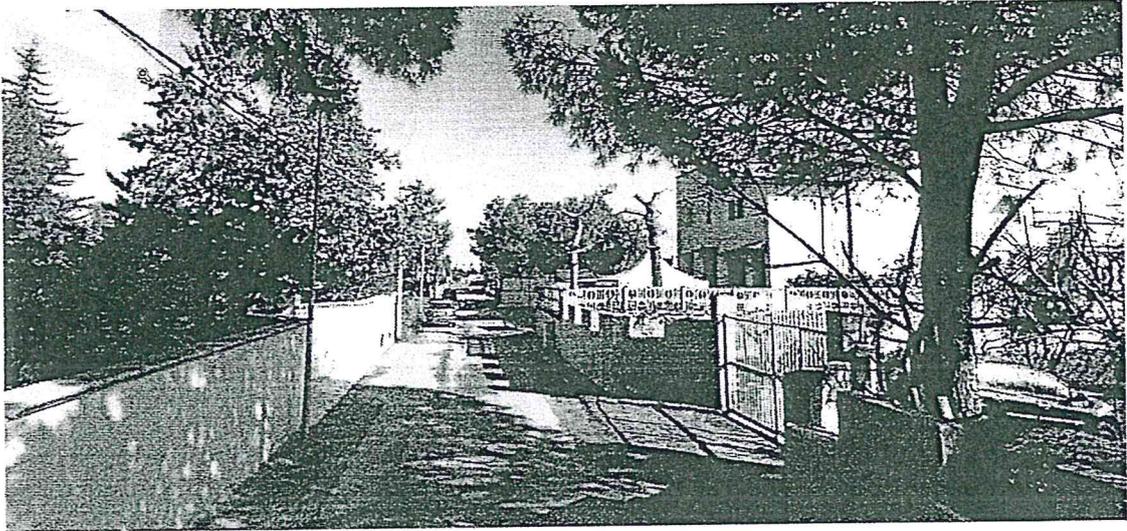


Fig. 1.2.2 Salinella, zona di ville.

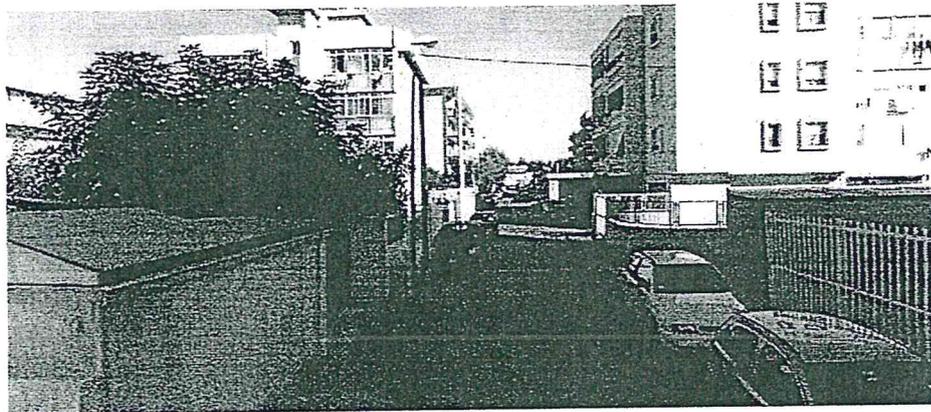


Fig. 1.2.3 Salinella, zona di palazzi di media altezza.

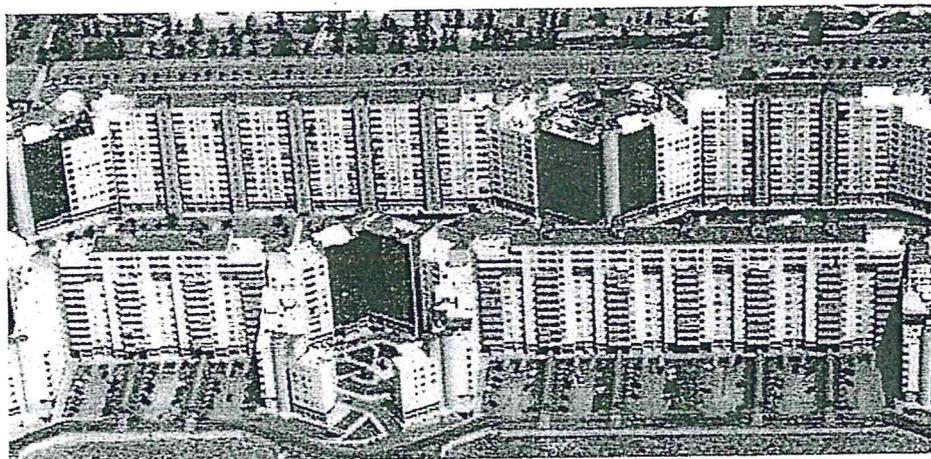


Fig. 1.2.4 Paolo VI, zona di palazzi a schiera ad alta densità abitativa.

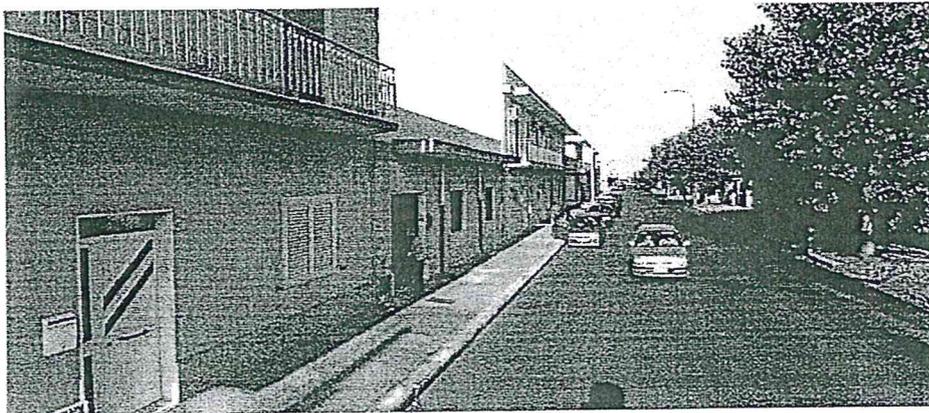


Fig. 1.2.5. Talsano, zona di palazzi, raramente con più di 2 o 3 piani.



Fig. 1.2.6. Paolo VI, palazzi in linea in buone condizioni.



Fig. 1.2.7.. Salinella, zona di palazzi di media altezza in buono stato.



Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano



Fig. 1.2.8. Talsano edifici in stato discreto/buono e di recente costruzione.

Le differenze riscontrate in termini di tipologie edilizie, conservazione degli edifici e dotazione di attività commerciali trovano riscontro nel fatto che tra le principali periferie di Taranto, Talsano si differenzia particolarmente per la varietà di possibilità presenti.

Anche le informazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI) evidenziano la presenza di stati di conservazione differenziati (buono e ottimo per le tipologie OMI di fabbricati residenziali più comuni). Il comprensorio di Talsano – San Vito ricade in due zone microzona OMI: la E2-7 e la E2-8.

In particolare, l'area interessata dalla proposta di variante ricade prevalentemente nella Microzona E2-8.

Si rileva che lo studio prodotto dalle società PROGEST e Andrisano di supporto alla proposta di variante oggetto della Delibera di Consiglio Comunale fa riferimento ai valori immobiliari della microzona E2-7 che lambisce ma non comprende l'area di variante.

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: TARANTO

Comune: TARANTO

Fascia/zona: Suburbana/ABITATO DI TALSANO-TRAMONTONE (ALCUNE LOCALITÀ: SAN DONATO, PASTORELLI, MONFREDI, GARGIULO, CAVALIERE)

Codice zona: E2

Microzona: 8

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1400 | 1550 | L | 6.8 | 7.9 | N |
| Abitazioni civili | Normale | 1000 | 1250 | L | 4.5 | 6.7 | N |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 620 | 900 | L | 2.7 | 3.9 | N |
| Autorimesse | Normale | 370 | 520 | L | 1.9 | 2.9 | N |
| Box | Normale | 600 | 850 | L | 3.7 | 5.4 | N |
| Ville e Villini | Ottimo | 1400 | 1750 | L | 6.2 | 8.3 | N |
| Ville e Villini | Normale | 1050 | 1250 | L | 4.3 | 6.4 | N |

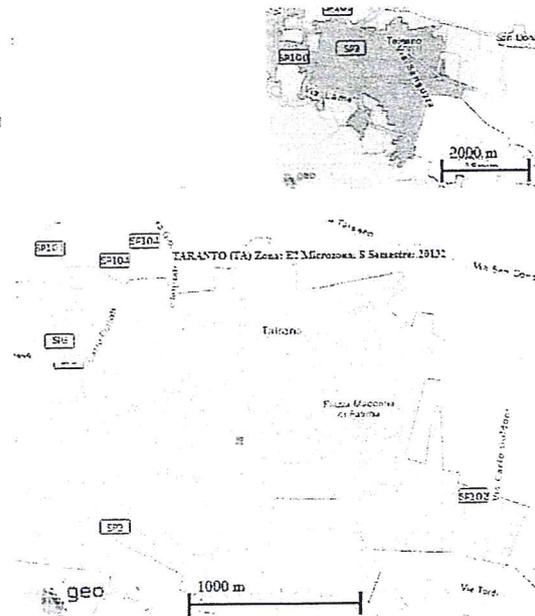


Fig. 1.2.9. Differenziazione Tipologica Residenziale e Valori OMI per la zona di Talsano.

Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano

| Tipologia | Stato conservazione | Valore unitario (€/mq) | | Superficie (L/M) | Valori di conservazione (€/mq) | | Stato (L/M) |
|-------------------------------------|------------------------|---------------------------|------|---------------------|-----------------------------------|------|----------------|
| | | 1998 | 2002 | | 1998 | 2002 | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1400 | 1550 | L | 6,8 | 7,9 | N |
| Abitazioni civili | Normale | 1000 | 1250 | L | 4,5 | 6,7 | N |
| Abitazioni di tipo collettivista | Normale | 620 | 900 | L | 2,7 | 3,9 | N |
| Abitazioni Normale | Normale | 370 | 520 | L | 1,9 | 2,9 | N |
| Stor. | Normale | 600 | 850 | L | 3,7 | 5,4 | N |
| Ville e Villini | Ottimo | 1400 | 1750 | L | 6,2 | 8,3 | N |
| Ville e Villini | Normale | 1050 | 1250 | L | 4,3 | 5,4 | N |
| Centri residenziali | Normale | 750 | 900 | L | 4,9 | 6 | N |
| Magazzini | Normale | 700 | 1100 | L | 5 | 8,4 | N |
| Industria | Normale | 1000 | 1250 | L | 5,8 | 7,3 | N |

Tabella 1.2.3. Tipologie OMI e relativi valori nell'ambito di Talsano

Incrociando i dati relativi a Talsano con quelli relativi a Centro semicentro e Periferia, anche se con una approssimazione elevata (dovuta alla disomogeneità delle fonti: da un lato l'OMI e dall'altro l'Istituto di Ricerca di Scenari immobiliari), emerge inoltre uno dato di contrazione dei valori immobiliari a Taranto che riguarda sia gli ambiti più centrali che quelli più periferici, rispetto ai quali comunque i valori immobiliari di Talsano conservano un intervallo più ampio. La disomogeneità delle aree del comprensorio Talsano San Vito Lama si evidenzia nei picchi di Valore relativi allo stato "Ottimo" delle tipologie OMI, mentre le valutazioni delle tipologie di media conservazione risultano più o meno allineate con quelle generalmente riferibili alle periferie.

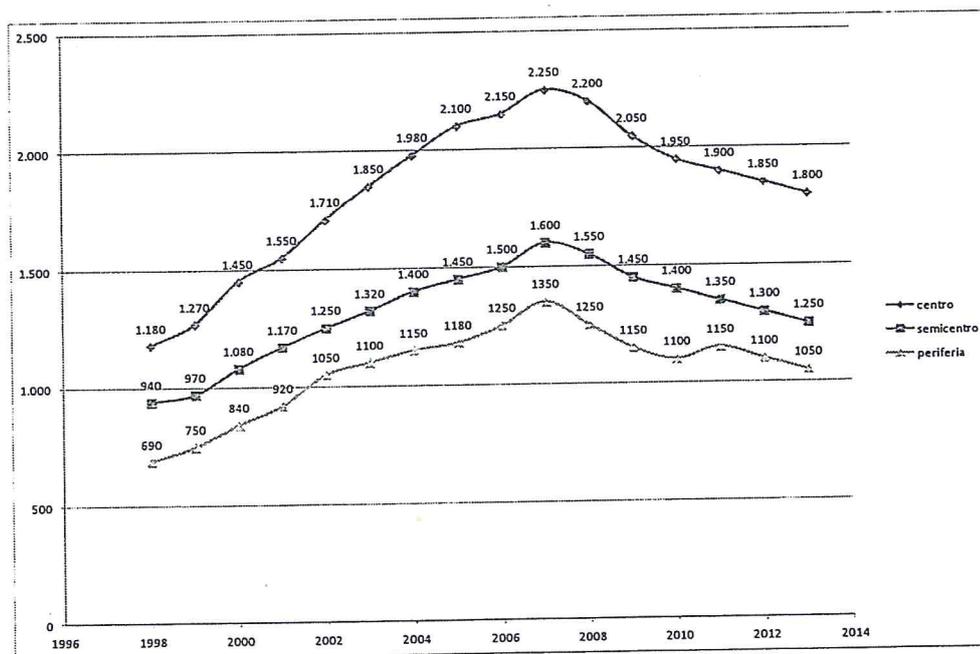


Fig. 1.2.10. Dati relativi al mercato immobiliare di Taranto secondo il trend degli ultimi 15 anni (Fonte: Scenari immobiliari, 2014).

1.3. Lo stato attuale delle aree interessate dalla variante

Gli interventi del PIRP sono stati prevalentemente realizzati o avviati. In particolare nell'ambito del contesto di riferimento del PIRP, l'area interessata dalla variante è ubicata nella parte NORD, in prossimità degli interventi già previsti e realizzati nel PIRP del proponente C (Lucarelli). Di fatto l'ambito della variante

Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano

rappresenta un'area destinata in gran parte a servizi, opere di urbanizzazione secondaria, e interessata da interventi di razionalizzazione dell'assetto viario.

Tale area necessita di ulteriori trasformazioni per acquisire un assetto insediativo che dia un'identità ad una parte dell'area di San Vito Lama attualmente povera di identità urbana. La razionalizzazione dei servizi e delle urbanizzazioni renderebbe l'ambito interessato dagli interventi una centralità urbana che manca nel contesto di riferimento.

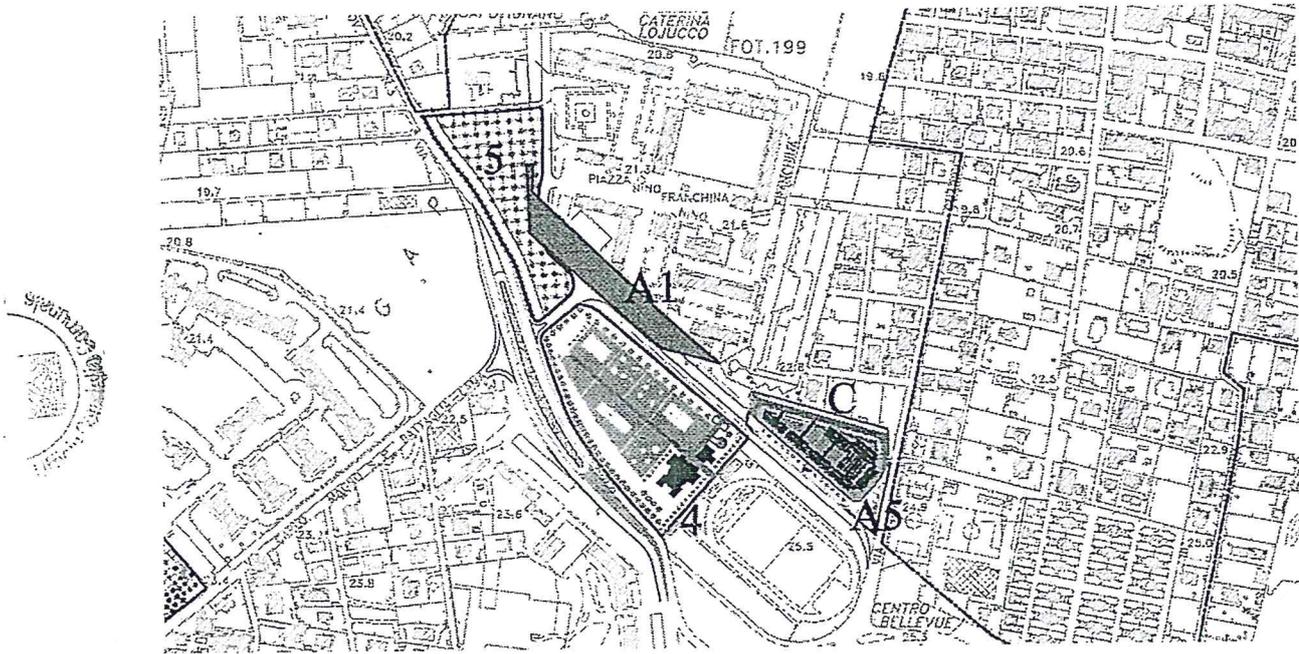


Fig. 1.3.1. L'area oggetto di variante – Progetto iniziale

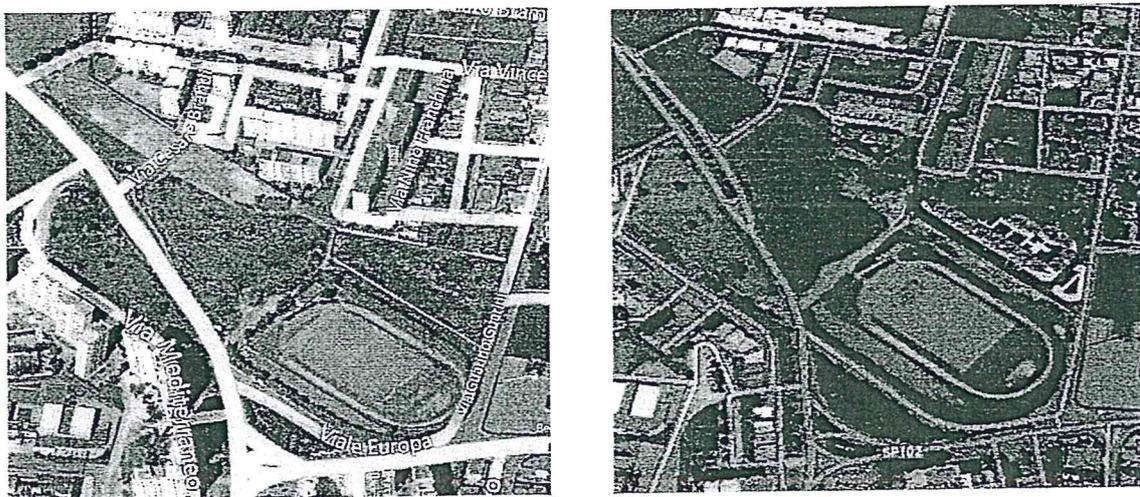


Fig. 1.3.2. L'area oggetto di variante – Stato dei luoghi prima e dopo della realizzazione dell'intervento del proponente Lucarelli

2. Variazioni dell'assetto urbanistico

2.1. Le nuove proposte progettuali per l'area

L'area del campo sportivo di Talsano-Tramontone, posizionata nell'area più a Nord del PIRP è oggi interessata dalla presenza di nuove proposte progettuali di iniziativa pubblica e privata.

Tali proposte progettuali colgono l'obiettivo della costruzione di una nuova centralità nel quartiere, completano e riqualificano l'area già parzialmente attrezzata con strutture sportive, rivalutano il contesto da un punto di vista infrastrutturale, e ne riducono fortemente il degrado (Fig. 2.3.1.).

Il nuovo assetto comporta la individuazione di alcune sub unità di intervento che riguardano l'UMI 4 e l'UMI A1 di compensazione della proposta PIRP.

L'ambito UMI 4 è interessato dagli interventi:

- 4.1. (riqualificazione area campo sportivo),
- 4.2. (Struttura coperta) e
- 4.3. (Struttura natatoria e Museo Tematico)

L'ambito A1 è interessato dagli interventi

- 4.4 (edificio per edilizia sociale e uffici) della proposta Andrisani - Progest , e
- 4.5 (parcheggi in via di realizzazione).

2.2. Proposte dei Privati relativi a Residenze Sociali e Urbanizzazioni

La nuova proposta presentata da PRO.GEST S.R.L. e U. Andrisano S.p.A. (Oggetto della delibera di C.C. 121 del 30/10/2013) prevede:

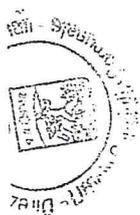
- la realizzazione di un nuovo blocco di Edilizia residenziale sociale, che va ad incrementare il patrimonio abitativo di alloggi privati e sociali.
- Di conseguenza, il passaggio alla proprietà privata del precedente stock abitativo

Il bilancio complessivo prevede quindi l'incremento della superficie destinata ad Edilizia Residenziale Sociale. Secondo i proponenti la superficie destinata ad edilizia sociale si incrementa di 70 mq circa. Analogamente essendo la superficie di piano terra destinata ad uffici del nuovo fabbricato maggiore di quella avente destinazione analoga (vedi comunicazione allegata alla presente relazione)

| Accordo di Programma Attuale | | Variazione | |
|---|-----------|---|-----------|
| edilizia sociale realizzata nelle UMI A e B | 703,35 mq | edilizia sociale da realizzare nell'area A1 | 773,40 mq |
| Superficie minima da cedere equivalente al 15% del totale relativa alle UMI A e B | 105,5 mq | Superficie ad uffici da realizzare nell'area A1 | 310 mq |

In particolare si realizza un alloggio di circa 70 mq i che si aggiunge allo stock edilizio abitativo ERS, il cui valore presunto, secondo i proponenti, basato sui valori OMI (riportati nelle tabelle precedenti) è di circa 85.666 euro (vedi Allegato 1 alla presente relazione) al momento della proposta.

Il nuovo corpo di fabbrica è localizzato approssimativamente in corrispondenza della parte NORD OVEST dell'area di compensazione UMI A1 (4.5 in Figura a seguire).



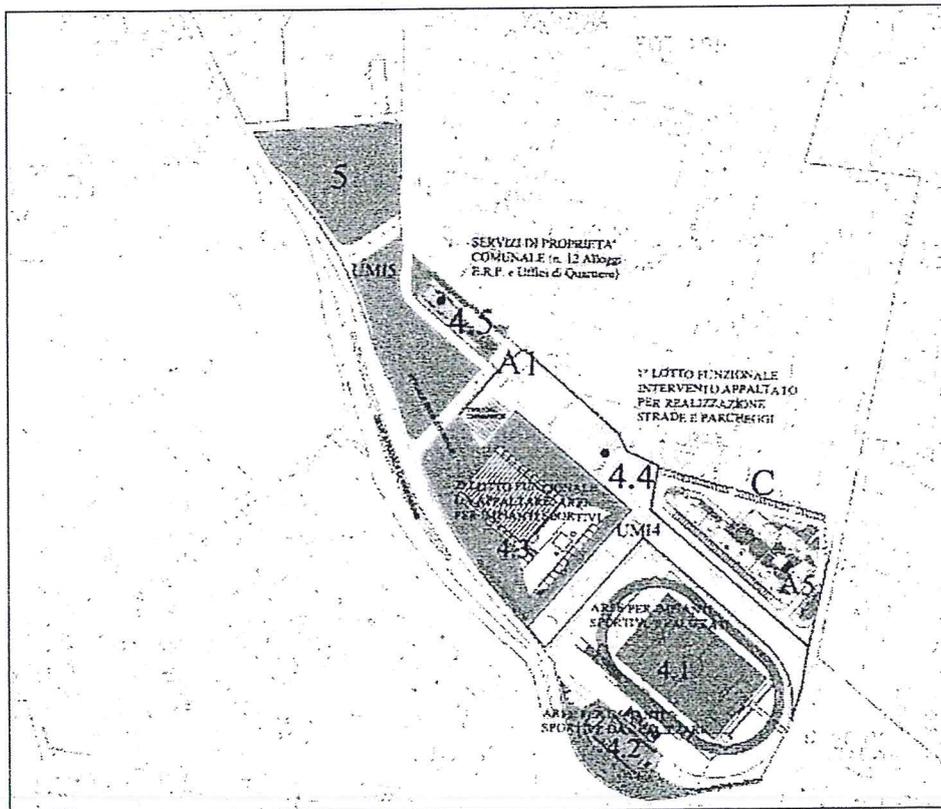
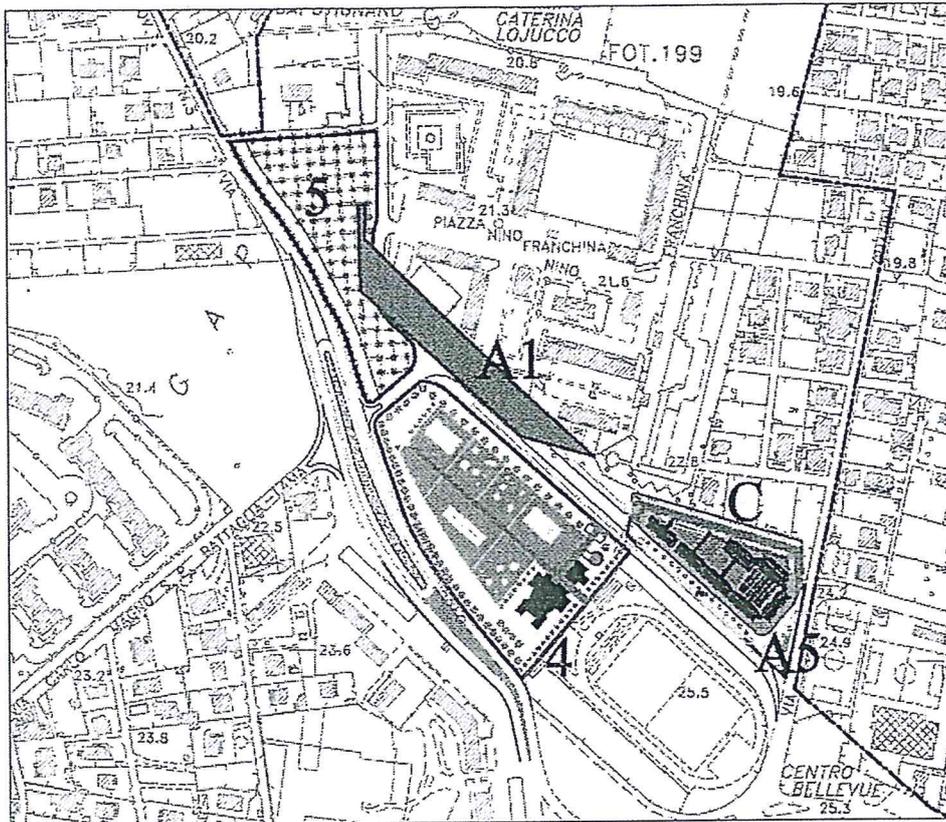
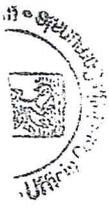


Fig. 2.3.1. L'area oggetto di variante –Proposte progettuali approvate e proposte progettuali derivanti da Delibera di C. C. n.121/2013

2.3. Urbanizzazioni secondarie, attività terziarie e commerciali

Per quanto riguarda le urbanizzazioni e i servizi, la proposta incrementa di circa il 50% la superficie coperta da cedere al comune per la realizzazione di uffici (da destinare alla sede della Circoscrizione, attualmente localizzata in edilizia per la quale l'Amministrazione Comunale sopporta un canone di locazione). In particolare la superficie passa da 204,50 mq a 310 mq.

Alle attività terziarie si aggiungono aree a parcheggio e di ulteriori servizi accessori al servizio delle aree destinate ad attività sportive parzialmente già presenti nell'ambito di variante.

Queste proposte riguardano approssimativamente l'area A1 individuata nel PIRP, ceduta dai privati al comune. In essa a spese degli stessi proponenti privati PRO.GEST S.R.L. e U. Andrisano S.p.A. verrebbero a realizzarsi parcheggi nell'ambito a SUD EST dell'area di compensazione UMI A1.

La valorizzazione dell'area si completa attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria che contribuiscono a costituire un vero e proprio Polo Sportivo – ricreativo culturale attraverso tre interventi che si localizzano nell'attuale UMI 4.

In particolare si tratta di tre interventi, brevemente riassunti a seguire.

1. Interventi di riqualificazione del campo sportivodi Talsano-Tramontone, già esistente:

- messa a norma del campo sportivo,
- realizzazione di una tribuna con 500 posti a sedere,
- messa a norma degli spogliatoi e dei servizi per gli addetti a gli atleti,
- pista per l'atletica leggera
- sistemazione delle aree interne del campo sportivo

Il progetto di 780.000,00 euro è finanziato in parte dalla Regione Puglia (DGR 1070/2007, per 279.000,00 euro), in parte dal comune di Taranto (90.000,00 euro), in parte da sostenere con un mutuo ((411.000,00 euro)

2. Realizzazione di un impianto sportivo coperto:

- campo da gioco polivalente per calcetto, pallavolo, pallamano e tennis (25,10m x 45,00m per 1.129,50 mq complessivi)
- spogliatoi e dei servizi (103,00 mq)
- sistemazione del verde esterno

Il progetto usufruisce di un finanziamento PON di 509.000,00 euro (Nota Ministero dell'Interno n.3209 del 29.08.2011), al quale si aggiunge il contributo del comune di Taranto di 260.000 euro, per un totale di 769.000 euro.

3. Realizzazione di un impianto sportivo natatorio, con museo tematico:

- Piscina (45 x 25) mq
- Vasca pre-natatoria (25 x 6) mq
- Posti a sedere per 996 spettatori
- Sistemazione dell'area complessiva di intervento, della dimensione di circa 25.000 mq

Il progetto ha un costo di circa 7,5 milioni di euro, finanziato in parte dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali con D.M. del 17.11.2004 (per 3,5 milioni), in parte dai privati che acquisiranno in concessione la gestione della struttura (4 milioni di Euro).



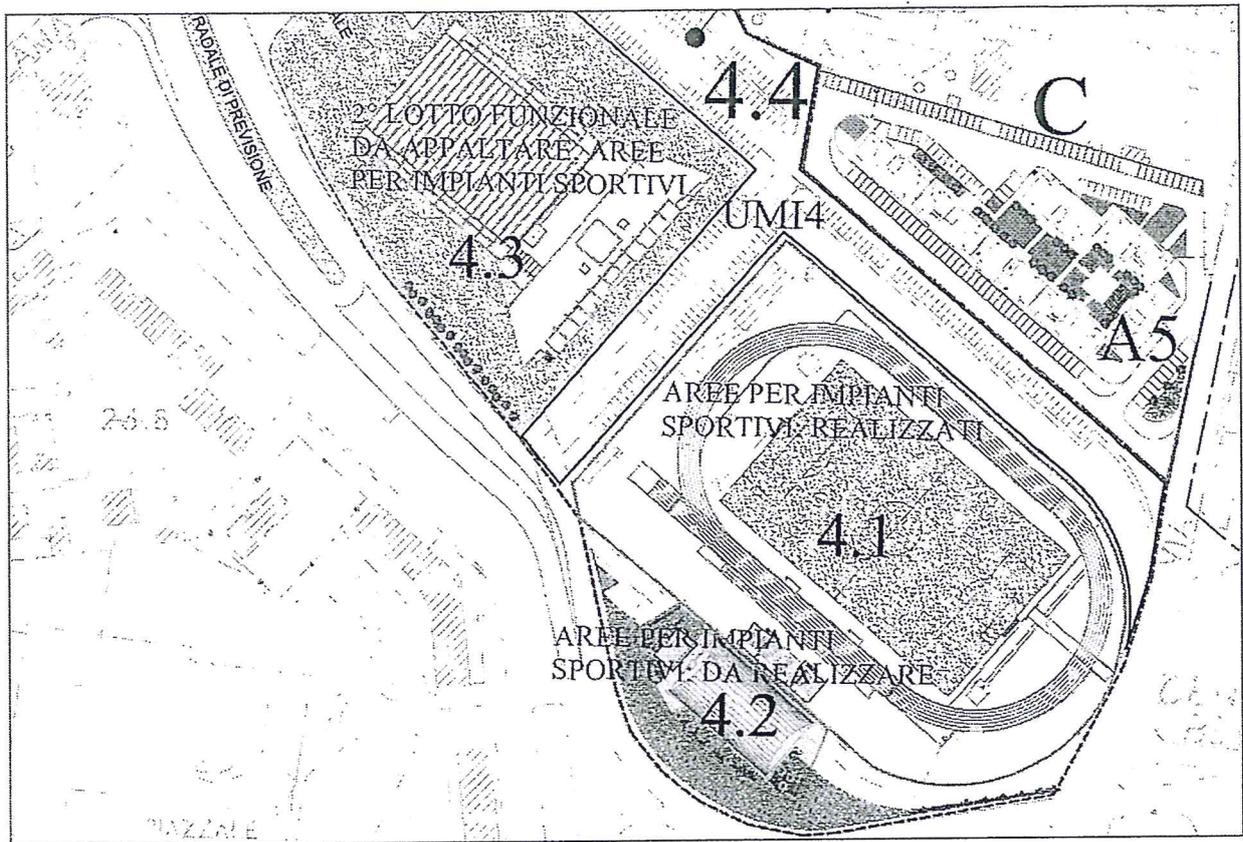


Fig. 2.3.2. Proposte progettuali per attrezzature





3. Bilancio socio-economico

3.1. Determinazione della convenienza sociale alla trasformazione

L'analisi costi-benefici valuta, per ogni alternativa i costi iniziali e futuri, nonché i benefici che ne scaturiscono, stimando entrambi dal punto di vista dell'intera *collettività urbana, metropolitana o regionale* (Fusco Girard, 1974).

L'analisi costi benefici quindi deriva da un concetto di *utilità collettiva, diverso da quello di utilità individuale* attraverso l'estensione della valutazione economica finanziaria (analisi costi ricavi) a problemi nei quali è necessario stimare oltre agli effetti sul capitale economico finanziario anche gli effetti sul capitale sociale e sul capitale naturale dovuti ad una scelta di piano o ad un progetto.

L'obiettivo è quello di minimizzare i costi della collettività e massimizzare i benefici misurandoli nell'ottica dell'efficacia **della spesa pubblica**.

La monetizzazione di un effetto sociale e ambientale di un progetto quindi rappresenta la dimensione finanziaria dell'uso di una risorsa o del vantaggio di cui gode la comunità, o la dimensione finanziaria dello svantaggio o la privazione della risorsa che subisce la comunità, in seguito alla realizzazione di un progetto.

La rappresentazione degli effetti è parziale, essendo limitata alla sua dimensione monetaria, e riveste una certa utilità esclusivamente nel momento decisionale legato alla allocazione delle risorse pubbliche per gli interventi.

Per questo motivo, e per la rilevanza dell'aspetto monetaristico delle decisioni collettive, l'analisi costi benefici continua ad essere utilizzata nella valutazione dei progetti, e risulta di particolare rilievo per la valutazione di progetti di recupero del patrimonio culturale, evidenziando i ritorni economico-finanziari "allargati" derivanti dalla loro realizzazione.

L'articolazione delle voci di costo e di beneficio è più complessa, tenendo essa conto dei seguenti aspetti (Grillenzoni e Grittani, 1992):

costi primari: valore di beni e servizi impiegati per la realizzazione, la manutenzione e l'esercizio delle opere progettuali (costi di sviluppo e gestione)

costi secondari: valore di beni e servizi utilizzati per la trasformazione e la commercializzazione delle maggiori produzioni conseguenti all'investimento

costi indiretti: valore di beni e servizi impiegati per altri investimenti resi possibili o necessari dalla realizzazione del progetto

benefici principali: incremento di valore aggiunto e riduzione di costi derivanti dalla realizzazione del progetto.

benefici secondari: incremento di valore aggiunto e riduzione di costi collegati alle attività direttamente interessate dalla realizzazione del progetto.

benefici indiretti: incremento di reddito dovuto a effetti moltiplicativi generati dalla realizzazione del progetto.

Una classificazione più appropriata rispetto all'obiettivo del recupero e della rigenerazione è quella che determina le tipologie di benefici in funzione degli utenti secondo il modello del valore sociale complesso (Fusco Girard, 1987):

Benefici e costi sostenuti relativi ai produttori e agli utenti diretti. Sono coloro che usufruiscono direttamente dell'intervento: gestori e utenti delle attività economiche insediate nel riuso, proprietari dell'immobile etc.

Benefici e costi sostenuti relativi agli utenti indiretti. Sono coloro che usufruiscono dei servizi, delle attività valorizzate o svalutate dall'intervento di rigenerazione.

Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano

Benefici e costi sostenuti relativi agli utenti potenziali e futuri. Sono coloro che usufruiscono del valore di opzione e di esistenza relativo al contesto di rigenerazione e al contesto urbano-ambientale interessato dall'intervento.

Sulla base di queste determinazioni si costruisce una sequenza di costi e benefici ordinati cronologicamente nel periodo di osservazione, che porta all'individuazione del valore sociale dell'intervento.

| Effetto | Tipologia di costo | Tipologia di Beneficio | Effetti indotti |
|---|---|--|---|
| Riqualificazione fisica degli immobili | Costo di intervento Mancati redditi per attività prossime all'ambito da recuperare | Rivalutazione dell'immobile | Recupero e/o creazione di identità urbana |
| Nuove attività economiche insediate | Costi di gestione e di esercizio | Incremento occupazionale | Maggiore benessere |
| Nuovi servizi insediati | Costi di gestione e di esercizio Eventuali flussi a remunerazione delle urbanizzazioni | Maggiore accessibilità ai servizi Riduzione dei costi di accesso ai servizi | Incremento di equità |
| Gentrification | Riduzione dell'accessibilità al mercato immobiliare | Maggior valore degli immobili per i proprietari | Riduzione del disagio sociale |
| Incremento della qualità urbana Incremento del l'attrattività del contesto | Riduzione dell'accessibilità al mercato immobiliare | Redditi delle nuove attività economiche Riduzione di rischi di investimento nell'area | Nuove occasioni di socialità |

Fig. 3.1.1. Alcuni effetti economici, costi e benefici ricorrenti nella rigenerazione del patrimonio architettonico e urbano.

3.2. Analisi SWOT delle proposte

Come già riportato nei precedenti paragrafi, l'ambito interessato dalla variante destinata in gran parte a servizi, opere di urbanizzazione secondaria a seguito delle ulteriori trasformazioni potrà acquisire un assetto insediativo caratterizzante per l'identità urbana dell'area PIRP.

La razionalizzazione dei servizi e delle urbanizzazioni renderebbe l'ambito interessato dagli interventi una centralità urbana che manca nel contesto di riferimento.

Tali interventi però possono essere influenzati negativamente dai tempi procedurali, e da fatti contingenti relativi alle incertezze del trend attuale di mercato immobiliare.

Infine le situazioni di disagio esistenti, se pure il patrimonio edilizio da realizzare è di buona qualità, costituiscono una incognita in termini di riduzione dell'attrattività di proprietari potenziali a investire nell'acquisto di una residenza privata. Resta il beneficio che l'incremento delle dotazioni genera nel patrimonio esistente e contermina all'area.



Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano

| Punti di forza | Punti di debolezza |
|--|---|
| Area già prevalentemente destinata a servizi | Ambito caratterizzato da situazioni di fragilità sociale che ne riducono l'attrattività |
| Ambito sufficientemente ampio da non subire impatti elevati a causa della impermeabilizzazione dei suoli | Necessità di incentivi per gli investitori |
| Opportunità | Rischi |
| Costruzione di una centralità urbana in un ambito non caratterizzato da elementi identitari | Ritardi nei tempi di attuazione della Variante |
| Valorizzazione del Patrimonio insediativo presente in prossimità dell'area | Ritardi nei tempi di cantierizzazione |

3.3. Maggiori benefici pubblici creati dalla Variante

Benefici diretti

- A) Ulteriori acquisizioni di residenza e
- B) acquisizione di superfici per uffici (quantificazione del Beneficio come da Relazione dei proponenti in circa 1.45.000 €)
- C) Assenza di ulteriori costi per urbanizzazioni primarie (quantificazione del beneficio come da Relazione dei proponenti Progest e Andrisano).

Benefici indiretti

- D) Risparmio sul fitto di locali per attività pubbliche ospitabili nei nuovi locali P.T., in conseguenza del beneficio diretto di cui al punto B (quantificabili in circa $12 \times 310 \times 6,5$ euro/anno = 24.180 euro/anno, considerando il prezzo medio di locazione degli uffici OMI)
- E) Riqualificazione di un'area pubblica attualmente utilizzata parzialmente attraverso la realizzazione/integrazione di urbanizzazioni secondarie (Quantificabile nel costo delle urbanizzazioni secondarie da realizzarsi)

Benefici secondari

- F) Realizzazione di un'area a maggiore centralità, per la concentrazione di funzioni di riferimento nel quartiere e,
- G) conseguente incremento del valore immobiliare (quantificabile nell'incremento di valore per variazione di importanza localizzativa, pari al 5% del valore medio attuale, stimabile in $0,05 \times 1250 \text{ €/mq} = 62,5 \text{ €/mq}$)

Benefici ambientali

- H) Consumo di suolo (risparmio dovuto all'incremento di densità in aree già urbanizzate, stimabile nel valore agricolo del suolo risparmiato: circa 6 ettari di pascolo pari a $1499 \text{ €/Ha} \times 6 \text{ Ha} = 9000 \text{ €}$)
- I) Riqualificazione aree pubbliche sottoutilizzate

Possibili costi indiretti/secondari/ambientali

1. Disagi da cantierizzazione
2. Incremento traffico nell'area
3. Impermeabilizzazione superfici aperte

(quantificabili in una perdita temporanea di valore immobiliare da esternalità ambientale, pari al 2,5% della rendita media annua per due anni: $1,4 \text{ €/mq} \times 24 \text{ mesi} = \text{circa } 33 \text{ €}$ per mq di sup. residenziale relativa alle abitazioni situate in prossimità dell'area cantierizzata)

Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano

| Soggetti | Benefici/costi diretti - tipologia | Tipologia superfici | Quantità mq | Valore Unitario euro/mq | Totale euro | Benefici/costi indiretti - tipologia | Quantità mq | Valore Unitario euro/mq | Totale euro | Benefici Ambientali | quantità | Valore Unitario euro/mq | Totale euro |
|--|--|--|-------------|-------------------------|-------------|---|---|-------------------------|-------------|----------------------------|----------|-------------------------|-------------|
| Promotori Privati | Valorizzazione immobiliare dovuta all'incremento quantitativo dello stock (incremento da 900 a 1250 euro/mq) | Superfici aggiuntive corrispondenti agli alloggi ERP che diventano Edilizia civile | 378+401 | 1250 - 900 | €272.650,00 | | | | | | | | |
| Promotori privati | | | | | | Incremento di valore del patrimonio esistente realizzato nel PIRP e convertito in edilizia privata da edilizia sociale (+10%) | Superfici esistenti (13131) | 13131,00 | €125,00 | €1.641.375,00 | | | |
| Promotori privati | | | | | | Valorizzazione immobiliare dovuta alla riqualificazione e integrazione dei servizi (+10%) | Superfici esistenti (13131) | 13131,00 | €125,00 | €1.641.375,00 | | | |
| Amministrazione comunale | Incremento dello stock Attività terziarie | Superfici aggiuntive | 205,00 | €1.125,00 | €230.625,00 | | | | | | | | |
| Attori economici locali e residenti | Incremento dello stock ERP/ERS con contributo privato | Superfici aggiuntive | 70,00 | €900,00 | €63.000,00 | | | | | | | | |
| Attori economici locali e residenti | | | | | | Valorizzazione immobiliare dovuta alla possibilità di avvio nuove attività (+5%) | Superfici esistenti e aggiuntive (8455+13131) | 21586,00 | €62,5 | €1.349.125,00 | | | |
| Amministrazione, Attori economici locali e residenti Residenti | | | | | | | | | | Riduzione Consumo di suolo | 10000,00 | 0,90 | €9.000,00 |
| | | | | | | | | | | Disagi da cantierizzazione | 28052,00 | -33 | €925.716,00 |
| Ulteriori Residenti (Lotto Lucarelli) | | | | | | Valorizzazione immobiliare dovuta alla riqualificazione e integrazione dei servizi (+10%) | Superfici esistenti | 6466,00 | €125,00 | €808.250,00 | | | |
| Ulteriori Residenti (Lotto Lucarelli) | | | | | | Valorizzazione immobiliare dovuta alla possibilità di avvio nuove attività (+5%) | Superfici esistenti | 6466,00 | €62,50 | €404.125,00 | | | |



4. Adempimenti tecnico procedurali

4.1. Procedura di variante Urbanistica

Un ultimo punto va considerato in relazione all'iter procedurale, dai cui tempi può dipendere l'efficacia della proposta. E' evidente la necessità di avviare una procedura di variante urbanistica che può essere considerata, data il prevalente e preminente interesse pubblico attuata secondo le normative vigenti sugli accordi di programma e attraverso la procedura della Conferenza di Servizi.

Le norme di PRG prevedono per l'area la destinazione a servizi di carattere sportivo/ricreativo e ad altre attività. Pertanto la variante proposta in realtà non contrasta con le norme tecniche di attuazione del Piano. I parcheggi e l'Edilizia Sociale, oltre alle superfici destinate ad uffici/terziario, possono essere annoverate tra le categorie previste da PRG. L'unico elemento che impone il confronto con le norme del Regolamento Regionale n. 18 del 2013 è costituito dalla realizzazione di nuove volumetrie (l'edificio destinato a ERS e ad uffici). In questo caso, però la variante volumetrica riguarda la sola area di compensazione UMI A1 (di circa 6899mq). Comunque, prudenzialmente, anche sommando le superfici relative agli ambiti UMI 5 e UMI 4 si arriva ad un intervento di circa 2 ettari, di gran lunga al di sotto della soglia fissata dall'Art.4, punto B del Regolamento Regionale.

4.2. Accordo di programma e Procedura di Vas

In base alla normativa Regionale sulla VS (L.R. 44/2012 e Regolamento n. 18 del 2013) è probabile la possibilità di esclusione da procedura di VAS dell'intervento proposto in variante in quanto secondo l'Art. 4 punto b) del Regolamento 18/2013, esso può essere annoverato tra i

piani urbanistici comunali di riqualificazione che interessano superfici inferiori a 40 ettari.

Infatti sebbene l'area individuata dal PIRP sia coincidente (così come prevedeva il bando regionale relativo agli stessi PIRP) con i perimetri delle ampie sezioni di censimento della Popolazione che sono direttamente impattate dagli effetti sociali del PIRP, da un punto di vista urbanistico l'area interessata da Variante è nella realtà di estensione estremamente limitata, come già evidenziato nel punto precedente.

In ogni caso, una preliminare analisi del quadro paesaggistico e ambientale non denota la presenza di aree sensibili, ambiti paesaggisticamente, idrogeologicamente o ecologicamente rilevanti interessati dagli effetti della trasformazione (come si evince da una preliminare esplorazione effettuata col web GIS del PPTR adottato, dal Web Gis dell'Ufficio Parchi Regionale e dal Web Gis dell'Autorità di Bacino).

L'area oggetto di variante non è interessata dalla presenza di ambiti paesaggisticamente o ambientalmente rilevanti. A sud dell'ambito si inquadrano i territori costieri, in alto una emergenza architettonica il cui buffer lambisce l'area nella parte non interessata da trasformazione (come evidente nella figura a seguire)

In caso invece di necessità di una procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS (ritenuta dallo scrivente non necessaria in questo caso, come illustrato nelle righe precedenti) il caso va annoverato tra quelli considerati dall'Art. 4 punto d) del RR 18 2013, relativo a:

modifiche di piani urbanistici comunali che non possono essere considerate minori - ai sensi di quanto disposto all'articolo 5 del regolamento

e soggetto a Verifica di assoggettabilità a VAS di tipo semplificato secondo quanto previsto dall'Art.6 punto

d) RR 18 2013, che fa riferimento a



piani urbanistici comunali direttamente ed esclusivamente funzionali alla realizzazione di progetti di opere, i cui procedimenti di approvazione prevedano il ricorso alla conferenza di servizi - prevista agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e s.m.i., o alle pertinenti normative di settore -, ad esclusione dei casi di procedure coordinate o comuni di VIA dei progetti e di VAS dei piani e programmi, disciplinate al comma 5, articolo 17 della legge VAS.

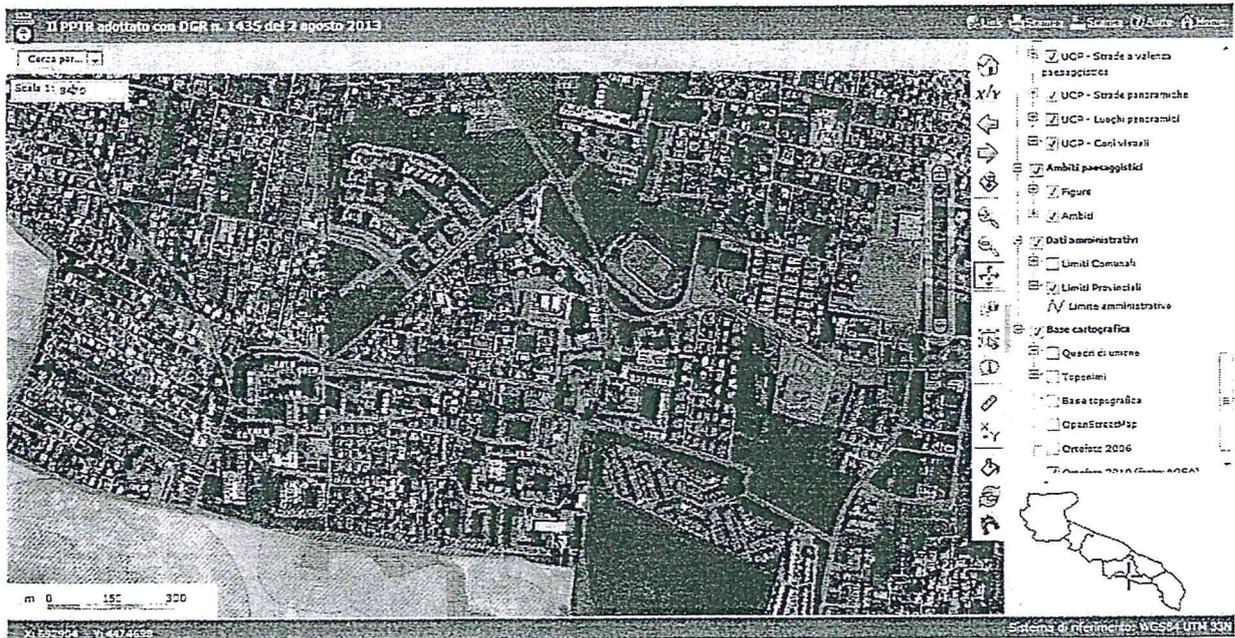
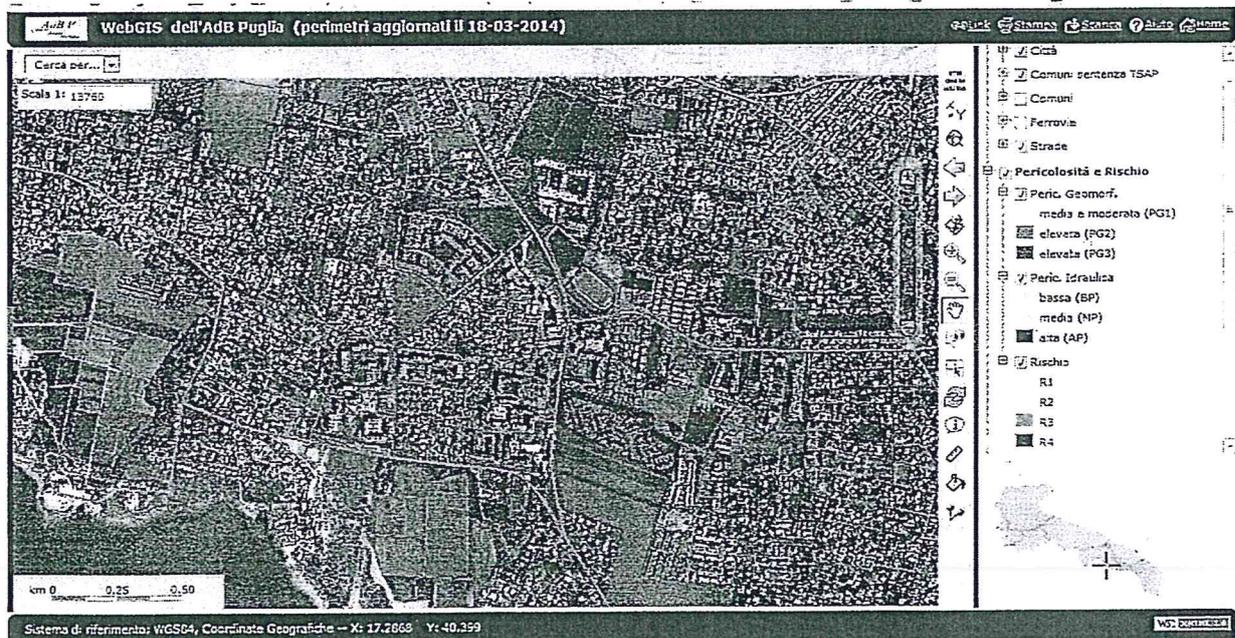


Fig. 4.2. 1. Ambiti del PPTR In basso si individuano i territori costieri, in alto una emergenza architettonica il cui buffer lambisce la zona nord di intervento, non interessata da edificazione



Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano

Fig. 4.2. 2. Ambiti del Web GIS del PAI non sono presenti aree interessate da rischio o pericolosità idraulica, ne da pericolosità geomorfologica

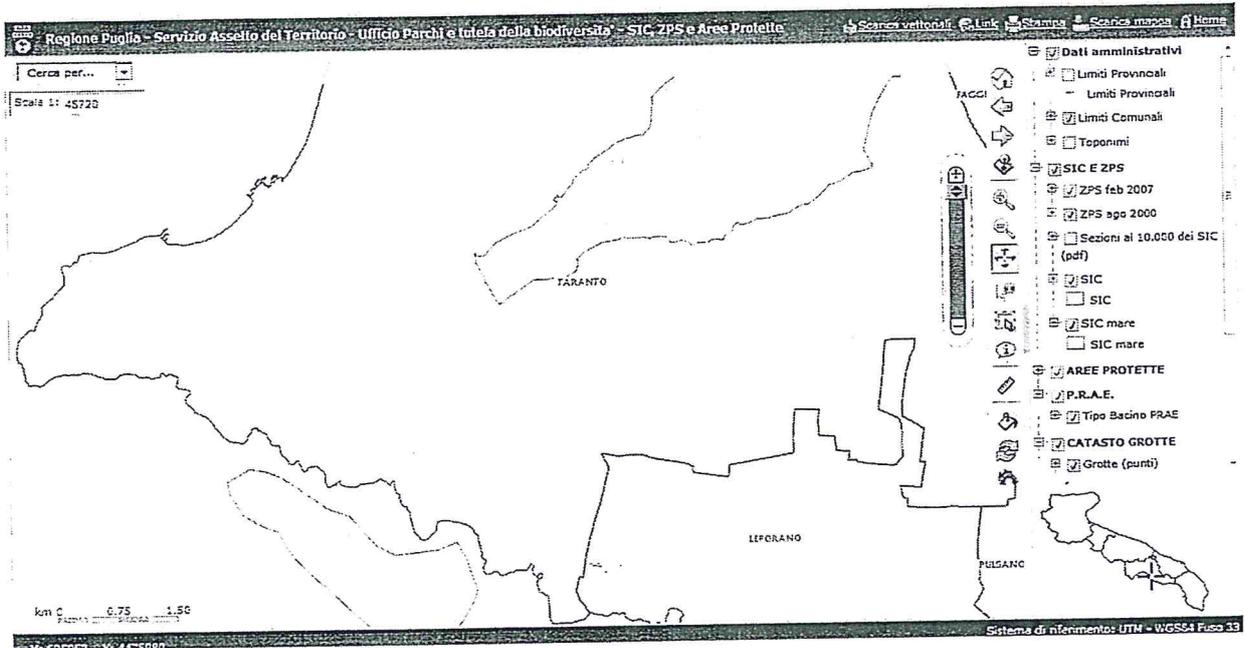


Fig. 4.2.3. Ambiti del Web GIS dell'ufficio Parchi non sono presenti aree interessate da SIC, ZPS, Incendi, Grotte o Bacini Estrattivi

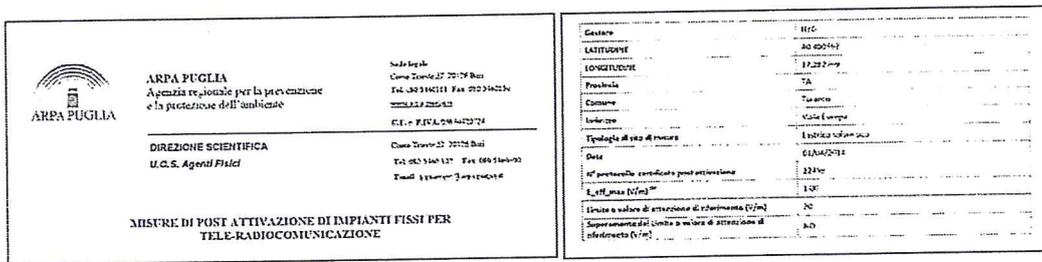


Fig. 4.2.4. Stazione di Rilevamento ARPA campi elettromagnetici, area di Talsano, con valori nei limiti

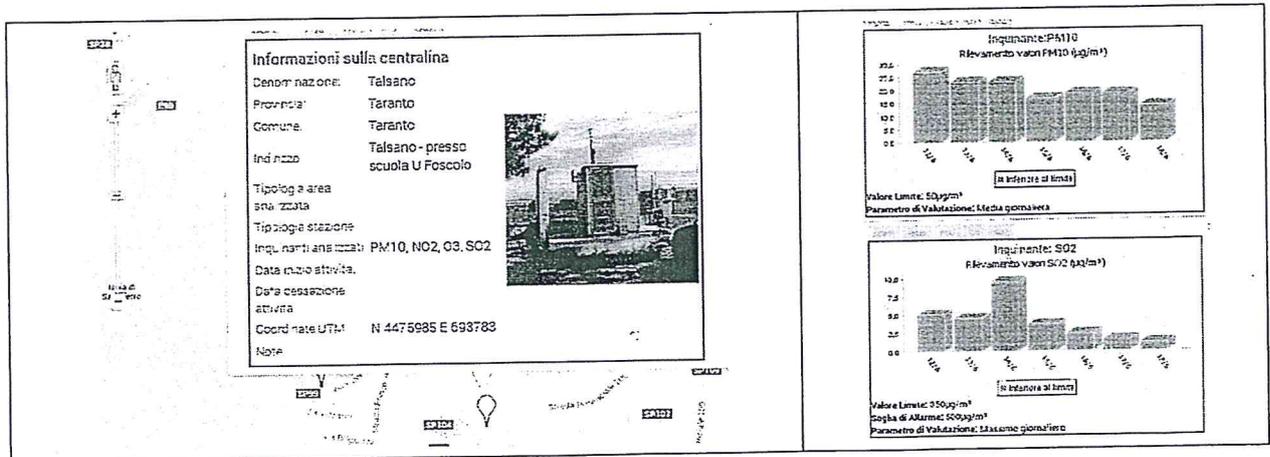


Fig. 4.2.5. Stazione di Rilevamento ARPA inquinamento aria, area di Talsano



Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano

ALLEGATI

Allegato 1
Delibera di Consiglio Comunale n. 121/2013 e allegati

Allegato 2
Accordo di Programma



Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano

Allegato 1

Delibera di Consiglio Comunale n. 121/2013 e allegati





CITTA' DI TARANTO

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO

P.I.R.P. Ambito 1 - Talsano-Lama-San Vito. Priorità di intervento - Atto di indirizzo.

L'anno duemila tredici il giorno trenta del mese di Ottobre alle ore 10,28 in Taranto, il Consiglio Comunale, legalmente convocato attraverso il servizio di Posta Elettronica Certificata, in seduta ordinaria, si è riunito sotto la Presidenza del Consigliere Sig. Pietro Bitetti e con l'assistenza del Segretario Generale Dott.ssa Anna Maria Franchitto.

All'atto dell'avvio della trattazione del presente provvedimento sono assenti:

| | | Presenti | | | Presenti |
|----|------------------------|------------|----|---------------------------|----------|
| 1 | STEFANO Ippazio | x | 18 | NISTRI Davide | x |
| 2 | BITETTI Pietro | x | 19 | LUPO Gina | assente |
| 3 | DI GREGORIO Vincenzo | x | 20 | VIETRI Gianpaolo | x |
| 4 | AZZARO Giovanni | x | 21 | CANNONE Antonino | x |
| 5 | LIVIANO Giovanni | x | 22 | BRISCI Salvatore | x |
| 6 | DE MARTINO Michele | x | 23 | LESSA Valerio | x |
| 7 | DI TODARO Emanuele | x | 24 | DI GIOVANNI Francesco | x |
| 8 | COTUGNO Cosimo | x | 25 | VENERE Francesco | x |
| 9 | CITO Mario | assente g. | 26 | GIGANTE Cosimo | x |
| 10 | CIRACI Cosimo | assente | 27 | GUTTAGLIERE G, ppe G. nni | x |
| 11 | CASTELLANETA Pasqua G. | assente | 28 | PERELLI Rosa | x |
| 12 | UNGARO Giovanni | assente | 29 | CIOCIA Paolo | assente |
| 13 | TRIBBLIA Adriano | x | 30 | D'ERI Ernesto | x |
| 14 | RENNA Cataldo | x | 31 | BONELLI Angelo | x |
| 15 | SPALLUTO Alfredo | x | 32 | LARUCCIA Vito Mario | x |
| 16 | ILLIANO Filippo | x | 33 | CAPRIULO Dante | x |
| 17 | CATALDINO Giovanni | assente | | | |

In totale n° 26 presenti su n° 32 Consiglieri assegnati al Comune, oltre al Sindaco. Il Presidente, ritenuto legale il numero dei Consiglieri intervenuti, invita i presenti ad adottare la deliberazione in merito all'oggetto.



Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano

Programma Integrato di Riqualificazione delle Periferie (PIRP)
Ambro 1 - Talsano - Lerra - San Vito
VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'OPERA

PREMESSA

Al fine di effettuare una valutazione delle opere da realizzare e cedere al Comune e un raffronto tra la prima e la seconda proposta, si è proceduto innanzi tutto a definire il valore a prezzi correnti sia della edilizia residenziale che dei locali.

Si è poi effettuato un confronto tra quanto si sarebbe dovuto cedere al Comune ai sensi del Bando di Gara e della delibera n°121 del 30.10.2013 e quanto effettivamente ceduto.

1 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA

Il calcolo del costo è stato fatto secondo quanto stabilito dalle normative vigenti e secondo i costi aggiornati stabiliti con delibera di Giunta Regionale n°766 del 30.maggio.2010.

Di conseguenza è stata compilato il modello QTE/S da cui si evince che il valore attribuito alla parte residenziale è pari a Euro 1.086.262,33 calcolato sulla base di una Su realizzata di mq 780,00 (Tab.A Allegata)

La Su da cedere è pari al 10% della Su complessiva realizzata e cioè : $337,55 + 373,74 =$ mq 711,29 (Vedi Tab 4 della Relazione di progetto).

Viene quindi ceduta una maggiore Su pari a:

$780,00 - 711,29 = 68,71$ che corrisponde in proporzione ad una Sc pari a mq 74,12 x Euro 1.245,32 = Euro 85.565,94.

TAB A - CALCOLO DELLE SUPERFICI RESIDENZIALI

| | | |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| SUPERFICIE UTILE (Su) | Tipologia A1 64,05 | $64,05 \times 6 =$ mq 384,30 |
| | Tipologia A2 65,95 | $65,95 \times 6 =$ mq 395,70 |
| | TOTALE | mq 780,00 |
| SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snr) | Androne-Ascen-Vano Scala | = mq 25,00 |
| | Centrali Tecniche | = mq 11,20 |
| | Balconi 1° Piano (27,70+6,60) | $(34,30) \times 2 =$ mq 68,60 |
| | Balconi 2/3° Piano (5,65+6,60) | $(12,25) \times 4 =$ mq 49,00 |
| | TOTALE | mq 153,80 |
| | Percentuale Snr 60% | $153,80 \times 0,6 =$ mq 92,28 |
| SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sc) | Su + Snr | $780,00 + 92,28 =$ mq 872,28 |
| VALORE COMPLESSIVO | Euro/mq 1.245,32 | Euro 1.086.262,33 (Vedi QTE) |

competente;

- dato atto della avvenuta comunicazione di avvio del procedimento ai sensi del DPR n. 327 dell'08.06.2001;
- di conferire delega al Sindaco per procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma finalizzato anche all'approvazione delle Varianti Urbanistiche in oggetto, considerato che il Commissario Straordinario nel maggio 2007 non poteva procedere in tal senso;
- dato mandato al Responsabile del Procedimento, di procedere negli adempimenti consequenziali finalizzati all'attuazione del programma denominato PIRP n.1 — Quartiere Talsano — Lama - San Vito, compresa predisposizione di tutti gli atti tecnico-amministrativi necessari secondo il programma delle attività esplicitate nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 153 del 28.10.2009;

che in data 26 maggio 2010 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra la Regione Puglia ed il Comune di Taranto per la realizzazione del Programma integrato di Riqualificazione delle periferie "P.I.R.P." nel Comune di Taranto, ratificato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 14 giugno 2010;

che il Comune di Taranto, per le opere finanziate dalla Regione Puglia è tenuto a pervenire all'inizio dei lavori entro tredici mesi dalla data di pubblicazione sul B. U. R. P. del Decreto del Presidente della Regione Puglia di approvazione dell'Accordo di Programma, avvenuta in data 05 agosto 2010;

che con deliberazione di G. C. n. 187 del 24.10.2011 è stata approvata la proposta progettuale con la quale i soggetti privati hanno chiesto la modifica progettuale del PIRP Ambito I — Talsano — Lama — San Vito;

CONSIDERATO

che la commissione Assetto del Territorio, su richiesta degli imprenditori, con decisione in data 24.06.2013, dopo aver convocato gli imprenditori "U. Andrisano S.p.A." e "PRO. GEST. S.r.l." ha dato mandato con nota prot. n. 98001 del 24.06.2013 (che si allega in copia alla presente) alla Direzione Pianificazione Urbanistica Edilizia di individuare un'area alternativa nella perimetrazione del PIRP Ambito I Talsano — Lama — San Vito, anche in aree di proprietà comunale, dove le imprese potranno realizzare gli alloggi e, oltre alla realizzazione degli appartamenti concordati nella delibera di G. C. n. 187/2011 sopra richiamata, dovranno cedere ulteriore cubatura in più in alloggi o realizzando una struttura pubblica e che, qualora le imprese dovessero accettare la proposta dell'Amministrazione, il termine di consegna dovrà essere sempre quello della convenzione sottoscritta dalle imprese con l'Amministrazione;

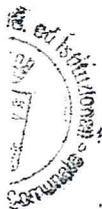
che la proposta della Commissione Assetto del territorio persegue la finalità di far realizzare alle imprese "U. Andrisano S.p.A." e "PRO. GEST. S.r.l." la sede della Circostrizione Talsano — Lama — San Vito prevista nel programma PIRP Ambito I ma non realizzata per la insufficienza dei finanziamenti, ottenendo così per l'Amministrazione, anche un risparmio in quanto libererebbe i locali attualmente detenuti in locazione;

che le imprese realizzerrebbero nei terreni di proprietà comunale:

- la sede circoscrizionale da realizzare e cedere all'Amministrazione;
- n. 12 alloggi da cedere all'Amministrazione Comunale;

che i termini per la consegna sono gli stessi previsti nella convenzione sottoscritta dalle imprese con l'Amministrazione;

che le imprese "U. Andrisano S.p.A." e "PRO. GEST. S.r.l." in data 3 luglio 2013, prot. n. 103207 hanno presentato alla Commissione Assetto del Territorio la proposta, che si allega al presente provvedimento



immediatamente in proprietà al Comune, confermando che il termine di ultimazione delle opere dovrà essere sempre quello del 30/6/2014, fissato dalla convenzione sottoscritta dalle Imprese con l'Amministrazione;

2. che gli alloggi da cedere al Civico Ente da parte delle Imprese rientrerebbero, con la consegna da parte delle stesse imprese, di proprietà dell'Amministrazione Comunale;
3. di demandare al Dirigente della competente Direzione Urbanistica - Edilità, per tutti gli adempimenti derivanti dall'approvazione del presente provvedimento.

Inoltre stante l'urgenza di provvedere;

Con voti

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. n. 134 — comma 4° del D. Lgs. n. 267/2000.

Si dà atto che sull'argomento si svolge ampio dibattito (trascritto nell'allegato resoconto di stenografia), nel corso del quale il Consigliere Tribbia sostituisce il Presidente momentaneamente assente (Pres. n° 25)

Il Vice Presidente, quindi, cede la parola al Consigliere Guttagliere, che propone un emendamento alla proposta di deliberazione depositata, sottoscritto da diversi Consiglieri, consistente nella sostituzione del punto n° 1) del deliberato, con il testo di seguito riportato:

"1. di approvare la proposta avanzata dalle Imprese U. Andrisano S.p.A. e PRO. GEST, S.r.l., limitatamente alla "Ipotesi B", allegata al presente provvedimento di cui costituisce parte integrante e sostanziale, inerente la realizzazione della sede circoscrizionale e di dodici appartamenti da cedere immediatamente in proprietà al Comune, con l'impegno da parte delle Imprese di consegnare le opere che fanno parte della convenzione integrativa da sottoscrivere con l'Amministrazione entro 10 mesi dall'approvazione del progetto da parte dell'Ente."

Successivamente, anche il Consigliere Capriulo propone un emendamento alla proposta di deliberazione depositata, consistente nella sostituzione, al punto 1) del deliberato, del periodo:

"... limitatamente alla Ipotesi B...."

con il periodo:

"... limitatamente alla Ipotesi A...."

Si dà atto che escono dall'aula il Sindaco e i Consiglieri Di Gregorio, Azzaro, Cotugno e Renna ed entra la Consigliera Lupo (Pres. n° 21)

Terminata la fase dibattimentale, il Vice Presidente pone in votazione palese il testo del surripresentato emendamento, presentato dal Consigliere Guttagliere e proclama il seguente esito:

n° 14 voti favorevoli,

n° 4 voti contrari (Bonelli, Liviano, Venere, Capriulo),

n° 3 astenuti (Camone, Vietri, Di Giovanni),

resi per assenza di mano dai n° 21 Consiglieri presenti

Quindi

I lavori riprendono alle ore 13,37 ed il Vice Presidente dispone per l'effettuazione dell'appello nominale, eseguito il quale risultano presenti in aula n° 20 Consiglieri su n° 33 (Assenti: Sinduca, Bitelli, Azzaro, Cito, Ciraci, Castelloneta, Ungaro, Renna, Cataldini, Nistri, Lupo, Laruccia, Capriulo).

Si dà atto che il Vice Presidente, dopo un breve intervento (trascritto nell'allegato resoconto di stenografia), nel corso del quale escono dall'aula i Consiglieri Liviano, Vietri, Cannone, Bonelli ed entra il Consigliere Nistri (Pres. n° 17), pone in votazione palese lo schema di deliberazione, in atti depositato e surriportato, comprensivo dell'emendamento testè approvato e proclama il seguente esito:

- n° 13 voti favorevoli,*
- n° 2 voti contrari (Di Gregorio, Venere),*
- n° 2 astenuti (D'Eri, Cotugno),*
- resi per alzata di mano dai n° 17 Consiglieri presenti*

Quindi

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udito il Vice Presidente:

Visto lo schema di deliberazione in atti depositato e surriportato, comprensivo dell'emendamento testè approvato,

Udito l'esito favorevole della votazione proclamato dal Vice Presidente

DELIBERA

di ritenere qui riportate le premesse, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

- 1. di approvare la proposta avanzata dalle Imprese U. Andrisano S.p.A. e PRO.GEST. S.r.l., limitatamente alla "Ipotesi B", allegata al presente provvedimento di cui costituisce parte integrante e sostanziale, inerente la realizzazione della sede circoscrizionale e di dodici appartamenti da cedere immediatamente in proprietà al Comune, con l'impegno da parte delle Imprese di consegnare le opere che fanno parte della convenzione integrativa da sottoscrivere con l'Amministrazione entro 10 mesi dall'approvazione del progetto da parte dell'Ente;*
- 2. che gli alloggi da cedere al Civico Ente da parte delle Imprese rientrerebbero, con la consegna da parte delle stesse Imprese, di proprietà dell'Amministrazione Comunale;*
- 3. di demandare al Dirigente della competente Direzione Urbanistica - Edilità, per tutti gli adempimenti derivanti dall'approvazione del presente provvedimento.*

N.B. Entrano in aula i Consiglieri Liviano, Cataldini, Vietri, Cannone, Capriulo (Pres. n° 22)

Si dà atto che il Consigliere Gattagliere propone l'anticipazione della trattazione del punto iscritto al n° 21 dell'ordine del giorno

Il Vice Presidente pone in votazione la proposta formulata dal Consigliere Gattagliere che viene approvata, avendo riportato n° 17 voti favorevoli, n° 1 voto contrario (Venere), n° 4 astenuti (Liviano, Capriulo, Cannone, Vietri), resi per alzata di mano dai n° 22 Consiglieri presenti.

N.B. Escono dall'aula i Consiglieri Venere, Capriulo (Pres. n° 20)





2 – LOCALE DESTINATO AD UFFICI

La delibera di CC n°121 del 30.10.2013 prevede anche la ulteriore cessione di mq 105,50 al piano terra da destinare ad uffici, in cambio della messa a disposizione dell'area da parte del Comune.

Il progetto proposto, sentita anche l'esigenza da parte del Comune di poter disporre di una maggiore superficie al P.T. al fine di poter ospitare gli uffici della circoscrizione, oggi allocati in locali presi in fitto, prevede la realizzazione di locali per una superficie utile pari a mq 310,00 maggiore di 204,50 rispetto a quella dovuta.

Secondo la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" della Agenzia delle Entrate, riferite al Comune di Taranto, micro zona catastale n°7 (che si allega), il valore medio dei locali destinati ad uffici è pari a Euro 1.125,00 al mq.

Il valore complessivo del locale risulta quindi essere pari a Euro $1.125 \times 310 \text{ mq} = \text{Euro } 348.750,00$.

Il valore della maggiore superficie ceduta è pari a:

$$\text{Euro } 1.125,00 \times \text{mq } 204,50 = \text{Euro } 230.062,50$$

Questo maggiore valore assorbe abbondantemente il Contributo Straordinario che sarebbe dovuto dai proponenti per la quota di superficie degli alloggi che doveva essere acquisita dal Comune con la prima proposta e che invece resta di loro proprietà.

Tale superficie utile è pari a $\text{mq } 373,45 + 332,60 = 706,05 \text{ mq}$ (Vedi Tab 2 della Relazione di Progetto); sottratto il 10% di Su che comunque deve essere ceduto restano Su mq 635,45; applicando la stessa percentuale di Snr degli alloggi da realizzare, pari all'8,8% si ha una Sc di mq 691,36 mq pari a un contributo di:

$$(\text{mq } 691,36 \times \text{€}/\text{mq } 100,00) = \underline{\text{Euro } 69.136,00}$$

Tale contributo era stato previsto dal Bando affinché potessero essere realizzati i servizi nell'ambito del PIRP e a tale fine infatti essi sono stati utilizzati.

A tale proposito è utile ricordare la modifica apportata dal Comune di Taranto al Bando che prevede la possibilità di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo.

Programma Integrato di Riqualificazione delle Periferie (PIRP)
Ambito 1 – Talsano – Lama – San Vito
VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'OPERA

3 - CONCLUSIONI

Complessivamente il Comune acquisisce un patrimonio immobiliare, tra residenziale ed uffici pari a $(1.086.262,33+348.750,00) = \text{Euro } 1.435.012,33$.

Di questo la parte dovuta, in relazione a quanto previsto dal Bando e dalla Delibera di CC n°121 del 30.10.2013 è pari a Euro 1.119.383,89 mentre la parte ceduta in più equivale ad un valore di Euro 315.628,44 (di cui Euro 69.136,00 a copertura del Contributo Straordinario).

A questi si aggiunge anche un vantaggio relativo alla gestione di un unico immobile di proprietà anziché una pluralità di piccole proprietà distribuite in più condomini, e gli eventuali contenziosi che ne potrebbero derivare con gli altri proprietari.

Infine non è trascurabile il risparmio rinveniente dai fitti da pagare per gli uffici della Circoscrizione.



Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano

Allegato 2
Accordo di Programma





REGIONE PUGLIA



COMUNE DI TARANTO

ACCORDO DI PROGRAMMA

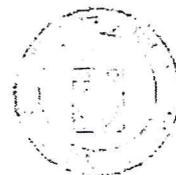
Tra

REGIONE PUGLIA

E

COMUNE DI TARANTO

“PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA
INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE
DELLE PERIFERIE- ‘P.I.R.P.’ NEL COMUNE DI
TARANTO”





L'anno duemiladieci il giorno ventisei del mese di Maggio in Bari, con il presente atto stipulato ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e della L. R. n. 4 del 20 febbraio 1995,

TRA

1) la Regione Puglia nella persona del Presidente della Giunta Regionale On. Nichi Vendola

E

2) il Comune di Taranto, nella persona del Sindaco, dott. Ippazio Stefano, a ciò autorizzato con Deliberazione di C.C. n. 10 dell'8 febbraio 2010;

PREMESSO

- che sono state individuate le seguenti risorse finanziarie destinate alla realizzazione dei Programmi integrati di riqualificazione delle periferie, denominati "P.I.R.P.":

- € 32.000.000,00 - Cap. 411035 "Trasferimento fondi ai Comuni per la realizzazione dei Programmi Integrati di Riqualificazione delle Periferie"(L.R. n. 20/05, art. 13);
- € 50.639.712,43 - Fondi di edilizia sovvenzionata, residui dei programmi complessi, individuati dalla Delibera di G.R. n. 1585 del 15/11/2005;
- € 10.000.000,00 - Cap. 411025, individuati con Delibera di G. R. n. 2192 del 18/11/2008;

e che pertanto la disponibilità totale dei fondi è di € 92.639.712,43;

- che con Delibera di G.R. n. 870 del 19/06/2006, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia n. 81 del 29/06/2006, è stato approvato il bando di gara dei Programmi integrati di riqualificazione delle periferie - "PIRP";

- che ai sensi del punto 3.1 del bando i PIRP *"devono avere le caratteristiche di programmi integrati, comprendenti una molteplicità di interventi e la compartecipazione di soggetti pubblici e/o privati, che concorrono alla realizzazione del Programma con proprie risorse finanziarie"*;

- che il Commissario Straordinario del Comune di Taranto, con nota del 14.05.2007 prot. n. 5019 ha presentato alla Regione Puglia domanda di partecipazione al bando di gara relativo al Programma PIRP denominato "P.I.R.P." ambito I - TALSANO - LAMA - SAN VITO», quartieri di Taranto, approvato con Deliberazione di C.S. n. 777 del 14 maggio 2007, senza indicazione del delegato alla firma dell'Accordo di Programma, richiesto al Presidente della Regione contestualmente alla domanda di finanziamento ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e della L.R. n. 4 del 20 febbraio 1995;



Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano

- il Consiglio Comunale di Taranto con Deliberazione di C.C. n. 10 dell'8 febbraio 2010 ha delegato il Sindaco, nella persona del Sindaco dott. Ippazio Stefano, alla firma del presente Accordo di programma;

- che con Deliberazione di G.R. n. 641/2009 la Giunta Regionale ha ritenuto ammissibile il Programma PIRP presentato dal Comune di Taranto, che prevede opere per un importo complessivo di € 31.477.732,37 (di cui € 4.000.000,00 a carico della Regione Puglia), così distinto:

FONDI REGIONALI:

1) RESIDENZE

INTERVENTI PUBBLICI (da realizzarsi a cura del Comune)

| | |
|--|----------------|
| - "U.M.I. 1": riabilitazione complesso CIPE di 340 alloggi ERP con sistemazione verde attrezzato di mq 11.000 circa | € 2.400.000,00 |
| TOTALE 1) | € 2.400.000,00 |

2) URBANIZZAZIONI

INTERVENTI PUBBLICI (da realizzarsi a cura del Comune)

| | |
|---|----------------|
| - "U.M.I. 2": verde attrezzato di mq 19.000 circa | € 350.000,00 |
| - "U.M.I. 3" verde attrezzato di mq 34.000 circa | € 200.000,00 |
| - "U.M.I. 4" centro di aggregazione di quartiere e verde attrezzato di mq 24.000 circa, con modifiche al sistema stradale per individuazione spazi per attrezzature pubbliche (primo lotto) | € 1.050.000,00 |
| TOTALE 2) | € 1.600.000,00 |

| | |
|------------------------------|----------------|
| TOTALE FONDI REGIONALI (1+2) | € 4.000.000,00 |
|------------------------------|----------------|

FONDI PUBBLICI (Comunali, regionali e di altri enti):

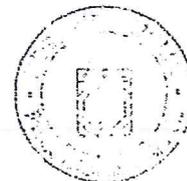
3) INTERVENTI PUBBLICI

Integrazione dei fondi regionali per gli interventi U.M.I. 1, 2, 3 e 4
e per servizi in rete:

| | |
|--|----------------|
| - (contributo art. 16 D.P.R. 380/01) | € 965.057,76 |
| - (contributo integrativo previsto dal "bando comunale") | € 1.512.374,00 |
| TOTALE 3) | € 2.477.431,76 |

FONDI DEI SOGGETTI PRIVATI:

4) INTERVENTI PUBBLICI (da realizzarsi con fondi dei Soggetti Privati)



Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano

| | |
|--|-----------------------|
| - Realizzazione di 15 alloggi ERP | € 1.923.864,80 |
| - Sala pluririso, parcheggi e verde attrezzato | € 287.286,40 |
| TOTALE 4) | € 2.211.151,20 |

oltre a cessione gratuita di mq 18.026,66 di aree per servizi

5) INTERVENTI PRIVATI (da realizzarsi con fondi dei Soggetti Privati)

| | |
|--|------------------------|
| - Costruzione di 105 alloggi, 8 uffici e 23 attività commerciali (ciascuno < 250mq), di cui 5 al piano porticato di edifici dell'I.A.C.P. di Taranto | € 20.462.465,00 |
| - Opere ed attività altri partner (ANCE, CUAMI, ACLI, SEVICOL s.r.l.) | € 2.326.684,41 |
| TOTALE 5) | € 22.789.149,41 |

| | |
|-----------------------------------|------------------------|
| TOTALE FONDI PRIVATI (4+5) | € 25.000.300,61 |
|-----------------------------------|------------------------|

| | |
|--|------------------------|
| TOTALE COMPLESSIVO PIRP (1+2+3+4+5) | € 31.477.732,37 |
|--|------------------------|

VISTO

- che nel mese di maggio 2007 tra il Comune di Taranto ed i partner sotto elencati sono stati sottoscritti i previsti Protocolli d'intesa per la realizzazione del Programma integrato di riqualificazione delle periferie "PIRP" n° 1 Talsano - Lama - San Vito nel Comune di Taranto:

| | |
|--|------------------------|
| • IACP della Provincia di Taranto | Partner Realizzatore |
| • Umberto Andrisano S.P.A. Impresa Generale di Costruzioni | Partner Privato |
| • Pro.Ge.Si. s.r.l. | Partner Privato |
| • Impresa di Costruzioni Tuho Lucarelli | Partner Privato |
| • Confindustria - Sezione Industriali Costruttori Edili Affini ANCE | Partner Accompagnatore |
| • Ente ACLI Istruzione Professionale Puglia | Partner Accompagnatore |
| • Associazione CUAMI Centro Universo Autismo Meridionale Ionico di Taranto | Partner Accompagnatore |
| • SEVICOL s.r.l. | Partner Accompagnatore |

- che l'Amministrazione Comunale di Taranto, quale Amministrazione procedente, intende procedere alla stipula dell'Accordo di Programma in oggetto ai sensi del citato art. 34 del decreto legislativo 267 del 18 agosto 2000 e della citata L. R. n° 4 del 20 febbraio 1995, per quanto previsto dal bando di gara,



CONSIDERATO

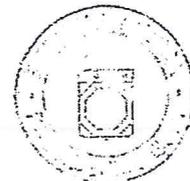
- che in data 12 maggio 2010 prot. n. 8730 il Servizio Urbanistico regionale ha espresso parere favorevole per gli "aspetti urbanistici" relativi alle varianti con prescrizioni relative alla documentazione inviata, avendo acquisito dati dal Comune di Taranto con nota n. 39747 del 9 marzo 2010;
 - che con nota n. 122576 del 2 settembre 2009 il Comune di Taranto ha inviato una dichiarazione attestante la situazione vincolistica nell'area interessata dal Programma,
 - che l'Accordo di Programma consiste nel consenso unanime del Presidente della Regione e delle altre Amministrazioni interessate; esso è approvato con atto formale del Presidente della Regione ed è pubblicato nel B.U.R.P. dopo che, nel caso in cui comporti variazione degli strumenti urbanistici, l'adesione del Sindaco sia stata ratificata dal Consiglio Comunale entro trenta giorni a pena decadenza, come previsto dal citato art. 34, comma 5, del D. Lgs. n. 267/00. L'Accordo, adottato con Decreto del Presidente della Regione, produce gli effetti della intesa di cui all'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, determinando le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici e sostituendo i permessi di costruire, sempre che vi sia l'assenso del Comune interessato;
- tutto ciò premesso, visto e considerato,

SI CONVIENE

ARTICOLO 1

(Oggetto dell'Accordo di Programma)

1. Le premesse costituiscono parte integrante del presente Accordo di Programma.
2. Con le modalità di cui all'art. 34 del D.Lgs. n. 267/00, con gli effetti dell'art. 81 del D.P.R. n. 616/77 e dell'art. 8, 9° comma del D. Lgs. n. 626/79, convertito dalla L. n. 25/80, le parti firmatarie del presente accordo assumono i seguenti impegni volti ad assicurare la realizzazione del Programma PIRP di cui alle premesse.
3. La Regione Puglia e il Comune di Taranto, ognuno per la propria competenza, si impegnano attraverso il presente Accordo di Programma concluso ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e della L. R. n. 4 del 20 febbraio 1995, a realizzare il Programma integrato di riqualificazione delle periferie, denominato "PIRP", nel Comune di Taranto, dichiarato ammissibile con Deliberazione di G. R. n. 641 del 23 aprile 2009 secondo le modalità definite nei successivi articoli.
4. Il Comune di Taranto si impegna altresì a rilasciare i permessi di costruire relativi agli interventi sopra individuati in tempi celeri per permettere l'avvio degli stessi nel rispetto dei termini di cui al Protocollo d'Intesa sottoscritto.



ARTICOLO 2

(Attività delle Amministrazioni contraenti)

2. Il Programma integrato di riqualificazione delle periferie PIRP Ambito n. 1 "Talsano - Lama - San Vito" presentato dal Comune di Taranto consiste negli interventi di cui alle promesse, da realizzare nei quartieri "Talsano - Lama - San Vito", per un importo complessivo di € 31.477.732,37, di cui € 4.000.000,00 a carico della Regione Puglia, le tipologie di intervento previste sono le seguenti

FONDI REGIONALI

1) RESIDENZE

INTERVENTI PUBBLICI (da realizzarsi a cura del Comune)

| | |
|--|----------------|
| - "U.M.I. 1" riabilitazione complesso CIPE di 340 alloggi ERP con sistemazione verde attrezzato di mq. 11.000 circa | € 2.400.000,00 |
| TOTALE 1) | € 2.400.000,00 |

2) URBANIZZAZIONI

INTERVENTI PUBBLICI (da realizzarsi a cura del Comune)

| | |
|---|----------------|
| - "U.M.I. 2": verde attrezzato di mq 19.000 circa | € 350.000,00 |
| - "U.M.I. 3" verde attrezzato di mq 34.000 circa | € 200.000,00 |
| - "U.M.I. 4" centro di aggregazione di quartiere e verde attrezzato di mq 24.000 circa, con modifiche al sistema stradale per individuazione spazi per attrezzature pubbliche (primo lotto) | € 1.050.000,00 |
| TOTALE 2) | € 1.600.000,00 |

| | |
|--------------------------------|----------------|
| TOTALE FONDI REGIONALI (1 - 2) | € 4.000.000,00 |
|--------------------------------|----------------|

FONDI PUBBLICI (Comunali, regionali e di altri enti):

3) INTERVENTI PUBBLICI

Integrazione dei fondi regionali per gli interventi U.M.I. 1, 2, 3 e 4
e per servizi in rete

| | |
|--|----------------|
| - (contributo art. 16 D.P.R. 380/01) | € 965.057,76 |
| - (contributo integrativo previsto dal "bando comunale") | € 1.512.374,00 |
| TOTALE 3) | € 2.477.431,76 |

FONDI DEI SOGGETTI PRIVATI:

4) INTERVENTI PUBBLICI (da realizzarsi con fondi dei Soggetti Privati)



| | |
|--|----------------|
| - Realizzazione di 15 alloggi ERP | € 1.923.864,80 |
| - <u>Sala pluriuso, parcheggi e verde attrezzato</u> | € 287.286,40 |
| TOTALE 4) | € 2.211.151,20 |

oltre a cessione gratuita di mq 35.026,66 di aree per servizi

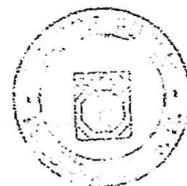
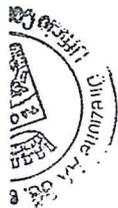
5) **INTERVENTI PRIVATI** (da realizzarsi con fondi dei Soggetti Privati)

| | |
|---|-----------------|
| - Costruzione di 105 alloggi, 8 uffici e 23 attività commerciali (cadauno < 250mq), di cui 5 al piano porticato di edifici dell'I.A.C.P. di Taranto | € 20.462.465,00 |
| - Opere ed attività altri partner (ANCE, CUAMJ, ACLI, <u>SEVICOL s.r.l.</u>) | € 2.326.684,41 |
| TOTALE 5) | € 22.789.149,41 |

| | |
|-----------------------------------|------------------------|
| TOTALE FONDI PRIVATI (4+5) | € 25.000.300,61 |
|-----------------------------------|------------------------|

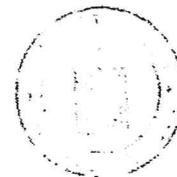
| | |
|--|------------------------|
| TOTALE COMPLESSIVO PIRP (1+2+3+4+5) | € 31.477.732,37 |
|--|------------------------|

- La realizzazione del Programma PIRP dovrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dalla Deliberazione di C.S. n. 777 del 14 maggio 2007, confermata con Deliberazione di C.C. n. n. 10 dell'8 febbraio 2010, dai Protocolli d'Intesa, nonché del parere per gli "aspetti urbanistici" espresso dal Servizio Urbanistico regionale con nota n. 8730 del 12 maggio 2010.
- Il Programma sarà attuato nel periodo massimo di anni 4 (quattro) a decorrere dalla data di pubblicazione sul B.U.R.P. del Decreto del Presidente della Giunta Regionale di approvazione del presente accordo e avrà le scansioni temporali, riferite alle diverse opere da realizzarsi, fissate dai Protocolli d'Intesa, a pena decadenza del presente accordo per le parti private non attuate.
- I Protocolli d'Intesa e il parere del Servizio Urbanistico regionale per gli aspetti urbanistici sono allegati al presente atto per farne parte integrante.
- Per la quantificazione del costo complessivo, del piano finanziario e delle modalità di attuazione, si fa riferimento agli elaborati facenti parte del Programma PIRP e ai Protocolli d'Intesa, oltre che alla Delibera di G. R. n. 641 del 23/4/2009.
- I soggetti attuatori, così come previsto nei Protocolli d'Intesa, si impegneranno, a mezzo di convenzione con il Comune, a garantire il finanziamento delle opere di cui in premessa. In sede di convenzione i soggetti attuatori, a garanzia degli impegni assunti, dovranno produrre polizze fidejussorie bancarie o assicurative di importo pari agli impegni assunti nei confronti del Comune, che saranno incamerate dal medesimo in caso di inadempienza da parte del soggetto attuatore. La convenzione dovrà essere sottoscritta entro tre mesi dalla pubblicazione del decreto di approvazione del presente atto.



Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano

7. Secondo quanto previsto dal punto 4.3, 3° comma, del bando PIRP, di cui alla Deliberazione di G.R. n. 870 del 19/03/2006, con successivo decreto il Presidente della Giunta Regionale approva il presente Accordo di Programma sottoscritto dalle parti.
8. Per quanto previsto al punto 5.4 del bando tale decreto è pubblicato nel B.U.R.P. e ha valore di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso previste e produce in ogni caso, per quanto di competenza della Regione, gli effetti dell'intesa di cui all'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 516, determinando le eventuali e conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici. Ove l'accordo comporti variazioni degli strumenti urbanistici, l'adesione del Sindaco allo stesso deve essere ratificata dal Consiglio Comunale entro trenta giorni a pena di decadenza. Con l'approvazione dell'Accordo di Programma si intendono acquisiti i pareri, gli assenti, le intese e i nulla osta e le autorizzazioni necessarie da rendersi o da concedersi eventualmente da parte delle amministrazioni e dei soggetti pubblici partecipanti.
9. Dopo la pubblicazione sul B.U.R.P. del decreto di cui al precedente punto 7, verrà emesso provvedimento dirigenziale di concessione di finanziamento al Comune di Taranto per la realizzazione di opere di cui al punto 1) e 2) del precedente art. 2.
10. Il Comune di Taranto per le opere finanziate dalla Regione Puglia è tenuto a pervenire all'inizio dei lavori entro tredici mesi dalla data di pubblicazione del decreto di approvazione dell'Accordo di Programma sul B.U.R.P. In ragione dell'urgenza e dell'indifferibilità delle opere previste dal PIRP approvato, il Comune di Taranto si impegna a rilasciare entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire e dei relativi elaborati progettuali esecutivi, i relativi permessi di costruire. I privati dovranno iniziare i lavori entro le date fissate dal Protocollo d'intesa. Decorso tali termini, la Giunta Regionale potrà motivatamente revocare i finanziamenti.
11. Il Responsabile del Procedimento per l'amministrazione Comunale è l'arch. Vincenzo La Gioia, nella qualifica di responsabile della Direzione Urbanistica - Edilizia, con i seguenti compiti:
 - seguire l'iter amministrativo del Programma e promuovere ogni ulteriore fase per la sua completa attuazione;
 - fornire ogni sei mesi al Servizio Politiche Abitative regionale ogni informazione necessaria ed opportuna sullo stato di realizzazione del Programma.
12. Nel caso in cui il presente Accordo di Programma non abbia attuazione ovvero i privati non stipulino le convenzioni con il Comune, ovvero i privati non inizino i lavori nei tempi fissati, le determinazioni assunte in precedenza si intendono cadute.
13. Il presente Accordo comporta:
 - oneri a carico del bilancio regionale, di cui:
 - € 32.000.000,00 impegnati con Determina Dirigenziale n. 502 del 12/12/2006 - Cap. 411035;
 - € 10.000.000,00 impegnati con Determina Dirigenziale n. 505 del 12/12/2006 - Cap. 411025.



Studio di fattibilità Tecnico Economica relativo alla proposta di variante al PIRP di Talsano

- oneri statali che non transitano nel bilancio regionale:

- € 50.639.712,43 - fondi di edilizia sovvenzionata, residui dei programmi complessi, individuati dalla Delibera di G.R. n. 1585 del 15/11/2005.

14. Ai sensi del 7° comma dell'art. 34 del D. Lgs. n. 267 del 18/08/00 e ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 4/95 la vigilanza sull'esecuzione del presente Accordo di Programma e sugli eventuali interventi sostitutivi è esercitata da un collegio presieduto dal Presidente della Giunta Regionale o dall'Assessore competente, se delegato, dal Dirigente del Servizio Politiche Abitative Regionale, dal Sindaco o Assessore o Consigliere se delegato, dal dirigente comunale competente, dal Responsabile comunale del procedimento e dai rappresentanti dei soggetti partecipanti all'accordo. Tale collegio viene istituito con la pubblicazione del decreto del Presidente della Giunta Regionale che approva l'Accordo di Programma. Il collegio individua le modalità di controllo sull'esecuzione dell'Accordo.

15. In caso di controversia tra le parti sottoscrittenti il presente accordo sarà nominato un collegio arbitrale così composto:

- un componente nominato dalla Regione;
- un componente nominato dal Comune;
- un componente nominato dai soggetti partecipanti;
- un componente nominato dal tribunale competente per territorio, che nell'ipotesi di parità avrà voto doppio.

Letto, confermato e sottoscritto.

Bari, li 26-05-2010

IL PRESIDENTE DELLA REGIONE PUGLIA
On. NICHI VENDOLA



Nichi Vendola

IL SINDACO DEL COMUNE DI TARANTO
Dott. IPPAZIO STEFANO

Ippazio Stefano