

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI MILANO

THE MILAN ORDER OF ENGINEERS

TARIFFA URBANISTICA PER PGT (PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO)- L.R.12/2005

Approvata dalla Consulta Regionale degli Ordini Ingegneri della Lombardia il 19.10.2006

Ratificata dal Consiglio dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Milano il 14.12.2006

PREMESSA

Le presenti valutazioni tariffarie legate alla redazione dei nuovi Piani di Governo del Territorio introdotti dalla Legge Regione Lombardia 12/95 non possono prescindere dalla contestuale necessità ed opportunità di riflettere sui connotati caratterizzanti il nuovo PGT.

Questi connotati possono fornire alle Amministrazioni Comunali strumenti di conoscenza e di gestione del proprio territorio utili ed efficaci per definire le linee di una strategia generale di governo del medesimo e per mettere in campo specifici strumenti di gestione (riguardanti, ad esempio, l'adeguamento e la gestione dei servizi collettivi, la verifica degli standard qualitativi e prestazionali, le valutazioni e autorizzazioni paesaggistiche e relative al patrimonio edilizio storico, le politiche compensative e progettualità dello spazio rurale, etc).

Un PGT adeguatamente sviluppato rappresenta quindi un investimento con un buon ritorno per "amministrare" il territorio, consentendo alle Amministrazioni Comunali di dotarsi di strumenti anche gestionali di cui oggi è difficile fare a meno.

NUOVO PGT : COMPETENZE E PROFESSIONALITA'

A fronte di questo insieme di processi e strumenti di pianificazione di nuova generazione che costituiscono il Piano di Governo del Territorio introdotto dalla LR n. 12/95, la valutazione delle prestazioni professionali va ricondotta ad un confronto contestuale tra i seguenti aspetti :

1. **ambiti tematici e connotati costitutivi** di un Piano di Governo del Territorio, alla luce dell'articolato di legge e delle linee guida regionali.
2. **impegno professionale complessivo per costruire un PGT, competenze multidisciplinari interagenti; questione tariffaria.**

1. AMBITI TEMATICI e CONNOTATI COSTITUTIVI

Per questi aspetti si rinvia alle note ed alle considerazioni svolte nell' **allegato B** e a quanto sinteticamente inquadrato nella tabella dell' **allegato A** .

Si richiama qui solo un elenco delle principali aree tematiche e degli elementi connotativi che in modo particolare caratterizzano il nuovo PGT :

- **Piano di Governo costituito da un complesso di atti distinti ed integrati : Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi;**



- **analisi dei valori paesaggistico/ambientali** (che approdi ad una carta della sensibilità paesistica a scala utile anche per gli atti amministrativi dovuti);
- **analisi del territorio rurale e individuazione di specifiche forme di governo e di valorizzazione (anche compensativa) delle aree agricole e silvopastorali, in rapporto anche a valenze ambientali e paesaggistiche;**
- **caratteri analitici e normativi degli edifici degli insediamenti storici e dei nuclei originari** (da sviluppare con una cartografia a scala adeguata); .
- **valutazione delle sostenibilità e degli impatti ambientali strategici** (Documento di Piano);
- **approccio ecologico anche per gli spazi urbani** (Piano delle Regole) (in rapporto anche alle competenze delle agenzie ARPA e ASL);
- **adeguamento ai criteri urbanistici per l'attività di pianificazione in materia commerciale;**
- **regole e sistemi per la perequazione e la compensazione;**
- **attivazione di processi partecipativi e monitoraggio degli esiti;**
- **riscontri con i livelli di pianificazione sovracomunale.**

2) IMPEGNO PROFESSIONALE E QUESTIONE TARIFFARIA.

Da un confronto con i contenuti individuati per i PRG dalla **Circolare Ministeriale 1 dicembre 69 n. 6679** (che introdusse i principi tariffari di riferimento in materia urbanistica), si evidenzia quanto più esteso sia l'impegno per la formazione di un Piano di Governo del Territorio, la cui denominazione stessa è significativa di una accezione più vasta ed aggiornata della pianificazione del territorio. Pianificazione che in particolare viene estesa in modo più ampio ad aspetti (quali quelli elencati al precedente punto 1) meno presenti o mancanti nei PRG connotati dalla Circolare del 1969.

E' comune orientamento (anche in altre realtà regionali), per valutare le prestazioni professionali proprie di un PGT, basarsi sul confronto analogico con il modello PRG (così come configurato dalla citata CM 1-12-69 n. 6679) e sulle valutazioni tariffarie già in essere per quanto attiene la redazione di un Piano dei Servizi.

Questo confronto viene analiticamente sviluppato all' **allegato C**).

In base alle considerazioni svolte nel predetto allegato, si ritiene coerente e congruo ipotizzare per il PGT, rispetto alle prestazioni base per un PRG fissate dalla CM 1-12-69, un coefficiente di ragguglio dei compensi non inferiore a 1,50.

Quanto sopra (in analogia a quanto previsto dalla Circolare) **non include** :

- a) studi specialistici – Valutazione Ambientale strategica
- b) funzione di coordinamento tecnico
- c) integrazioni dell'onorario.
- d) ruolo del Progettista nel processo partecipativo
- e) rimborso spese e documentazioni a carico del Committente

f) altri oneri

Gli aspetti non inclusi sopra elencati possono essere valutati nel modo seguente :

a) studi specialistici

Riguardano gli assetti idrogeologici, agroforestali, infrastrutturali, paesaggistici, naturalistici, di valutazione ambientale, socioeconomici, etc.; tali studi sono da valutare e compensare a parte, o, preferibilmente, tramite incarico diretto del Committente al Professionista consulente incaricato di redigerli

Una specifica notazione merita il tema della **Valutazione Ambientale Strategica**, partecipata e monitorata, che la legge 12/95 prevede si sviluppi contestualmente alla definizione del Documento di Piano; essa deve essere compensata professionalmente con riferimento alle modalità che la caratterizzano e ai ruoli dei soggetti coinvolti, istituzionali o no.

b) funzione di coordinamento tecnico

E' opportuno ricordare che il nuovo metodo di pianificazione prevede un percorso analitico, valutativo e progettuale che **coinvolge e integra** diverse discipline e diverse professionalità, e quindi diventa di primaria necessità individuare la **figura professionale che "coordina" in forma interdisciplinare** il processo di formazione del Piano di Governo del Territorio così come prefigurato dalla nuova normativa

Il coordinamento tecnico non comprende le azioni attinenti al coordinamento procedurale e al processo partecipativo.

Evidenziando come sia funzionale alla qualità del progetto il fatto che il ruolo di promozione della sinergia delle competenze faccia capo al professionista responsabile del PGT, si commisura tale prestazione in ragione del **10% dell'onorario base**.

c) integrazioni dell'onorario

Queste integrazioni (analogamente a quanto la citata Circola Ministeriale n. 6679 fissa, relativamente ai PRG, all'art. 5) riguardano fattori che generano maggiori complessità del lavoro analitico e progettuale, il cui peso è da valutare caso per caso con il Committente all'atto dell'incarico, avendo come riferimento tariffario una percentuale massima.

In particolare, per i PGT, le variabili che possono avere incidenza significativa in tal senso sono, oltre a quelle individuate per i PRG, quelle legate ad una maggiore o minore estensione o approfondimento di aspetti come quelli citati al capitolo 1 (più precisamente di quelli che già non siano stati oggetto di specifiche valutazioni ai punti a, b, d).

Questi aspetti - accompagnati auspicabilmente da studi e/o consulenze di settore, da considerare, come detto al punto a), separatamente -, sono certamente presenti in ogni PGT, ma l'estensione ed il livello di approfondimento richiesto possono variare anche significativamente in relazione a connotati oggettivi del territorio, qualitativi e quantitativi, ed anche in rapporto, per certi versi, ad orientamenti amministrativi (come, ad esempio, per quanto attiene le politiche di perequazione e compensazione la cui applicazione, nell'attuale formulazione, è opzionale).

In particolare è da osservare che le spettanze del PGT di base, nella misura in cui fanno riferimento ai valori relativi al PRG, risultano tarate sul numero di abitanti insediati e quindi possono non tenere adeguatamente conto di territori comunali estesi, anche se poco insediati, che incidono significativamente su un processo che vuol appunto essere una forma di governo egualmente attenta a tutto il territorio comunale.

Per questo si ritiene opportuno introdurre **parametri territoriali** che tengano conto di questi aspetti

Per quanto attiene le integrazioni, è opportuno far riferimento a quanto fissato per i PRG dalla C.M.12/69 all'art.5-terz'ultimo comma: "*dette integrazioni vanno applicate tenendo conto delle elaborazioni specifiche effettivamente svolte dal professionista in relazione ai temi suddetti secondo l'entità delle caratteristiche cui si riferiscono: esse sono cumulabili fino ad una integrazione massima complessiva del 50%*".

Per i PGT si assume, relativamente al metodo, la stessa impostazione, mentre il valore della integrazione massima complessiva (da riconoscersi in misura non inferiore alla percentuale di cui sopra) deve essere incrementato (ove necessario) per tener conto della gamma più ampia di voci integrative che potrebbero cumularsi a seconda degli specifici casi.

Le elaborazioni delle componenti analitiche e progettuali del PGT saranno quindi costituite da quelle di base corrispondenti a quanto fissato dalla legge 12/95 ed ulteriormente precisato nelle Linee Guida Regionali, implementate da quelle ulteriori che verranno individuate ai sensi di quanto detto sopra, in base a quanto concordato tra Professionista incaricato e Amministrazione Comunale .

d) processo partecipativo

Il ruolo del professionista in questo processo richiesto dalla legge 12/95 potrebbe differire anche notevolmente, in base alla impostazione che le Amministrazioni Comunali (e i Responsabili del procedimento) vorranno dare in merito. In funzione di questa variabile sono congrui sia compensi valutati a vacanza, sia compensi forfetari commisurati ad un progetto di partecipazione che individui ruolo e impegno del professionista (e del gruppo di progettazione)

e) rimborso spese – documentazione a carico del Committente

Il rimborso delle spese deve essere di base **stabilito a percentuale delle prestazioni svolte** e la loro esposizione deve essere considerata **inderogabile**.

In aggiunta alle precedenti, si ricorda che è previsto (art 5 comma 10 C.M. n.6679/01.12.1969) uno **specifico rimborso spese per il reperimento e l'approntamento della documentazione** prevista dall'art. 5 comma 3, relativamente alla parte eventualmente non fornita dal Committente, per quanto attiene:

- materiale topografico e stato di fatto aggiornato dell'aggregato urbano;
- caratteri geologici, idrologici e naturali del territorio;
- dati statistici relativi alla demografia, alla produzione e distribuzione;
- consistenza attività edilizia relativa all'ultimo decennio;

- condizioni socio-economiche della popolazione residente;
- mezzi di locomozione e intensità del traffico interno;
- elenco degli edifici storico-artistici;
- elementi normativi, vincolistici e programmatici ;
- studi socio-economici previsionali.

f) altri oneri

Per quanto attiene infine altri aspetti che possono incidere sul compenso professionale (compensi a tempo, spese da rimborsare, disposizioni varie, etc.) si possono in generale adottare per i PGT gli stessi criteri fissati dalla Circ.Min. relativamente ai PRG.

Una valutazione preventiva può essere opportunamente adottata per quanto attiene l'esame delle **istanze preventive dei cittadini**, introdotte dalla L.R05.01.2000 n°1-art.3 - comma 14/a-

La prestazione professionale prevista consiste in:

- catalogazione delle richieste;
- individuazione e redazione di apposita tavola grafica 1:2.000;
- osservazione e controdeduzione di ogni singola richiesta.

Il compenso per questa prestazione (analogamente a quanto in genere previsto per l'esame delle osservazioni "tradizionali"), potrebbe essere preventivamente determinato, commisurandolo, ad esempio, al numero delle istanze.

QUESTIONI PARTICOLARI

- Ripartizione dei compensi relativamente ai tre atti costitutivi del PGT

Dati i "pesi" diversificati che le prestazioni potrebbero assumere nelle specifiche realtà comunali, è opportuno che non venga prefissata una rigida ripartizione dei compensi afferenti separatamente Documento di Piano, Piano delle regole, Piano dei servizi., essendo preferibile che tale ripartizione venga concordata tra le parti e fissata all'atto della stipula del contratto.

Ove necessario analogo metodo si ritiene debba esser seguito nel caso in cui si intenda procedere alla attribuzione di solo una parte dell'incarico di PGT, nel rispetto tuttavia di **soglie minime** espresse in percentuali del compenso complessivo calcolato ai sensi di quanto detto nel presente documento:

Documento di Piano	:	non inferiore al 35%;
Piano di Piano delle regole	:	non inferiore al 35%;
Piano dei Servizi	:	non inferiore al 30%;

- **Eventuale stesura del Regolamento Edilizio**

I compensi per la stesura di Regolamento Edilizio, in base all'Art. 5 comma 11 della Circolare Min. LL.PP. n° 6679 del 01.12.1969, vengono determinati con "criterio discrezionale" preventivamente concordato.

Al tal fine è utile far riferimento alle indicazioni in merito già espresse dagli Ordini professionali lombardi .

Come indicazione di massima la prestazione professionale può essere considerata pari al 15% dell'intera prestazione per la redazione di un nuovo P.R.G.

Se si ricorre alla base progettuale costituita dal regolamento tipo regionale, la prestazione professionale può essere valutabile con abbattimento percentuale del 50-60%.

- **Comprensori di più Comuni**

Stante le possibilità che la legge consente per i Comuni che intendano sviluppare in forma consorziata i propri PGT (anche se con iter amministrativi distinti ed autonomi), si ritiene coerente che il Professionista concordi con le Amministrazioni interessate un **coefficiente di riduzione** (da valutarsi caso per caso); ciò in sintonia ed analogamente a quanto previsto dalla Circ.Min. citata all'art. 5, comma 5, relativamente a piani regolatori comprensoriali: *"il compenso verrà calcolato come media tra l'importo relativo al comprensorio nel suo insieme e quello calcolato come somma degli importi relativi ai singoli Comuni inclusi nel comprensorio"*.

In questo modo, oltre a riconoscere le possibili economie di scala, verrebbe incentivata una scelta da premiare per il fatto che tanti aspetti di governo del territorio si pongono ormai a scala sovracomunale, in modo particolare per i Comuni di non grandi dimensioni.

- **Fase di transizione**

Nell'ordine delle considerazioni sopra espresse può rivestire una rilevanza non trascurabile, per tutta una fase di transizione, il possibile apporto derivabile da **strumenti urbanistici vigenti, con particolare riferimento a recenti pianificazioni attuative o di settore** (Piani particolareggiati dei Nuclei storici, Piani del Traffico, Piani per l'edilizia rurale, studi geologici, piani degli spazi verdi, piani di reticolo idrografico minore, etc). La disponibilità di analisi e valutazioni di questo genere, se effettivamente aggiornate, potrebbero costituire in questa fase un significativo elemento utile al contenimento dei costi comunali.

CONCLUSIONI

In presenza di ambiti tematici così vasti ed impegnativi, è auspicabile, come detto in premessa, che la riflessione tesa a configurare e correttamente remunerare le prestazioni professionali rappresenti anche una opportunità per una individuazione più circostanziata dei connotati anche tecnici propri di un PGT (come è naturale per uno strumento nuovo e rilevante) a partire dagli Enti istituzionali competenti (Regione, Province, Associazioni dei Comuni, etc,) e con l'auspicabile apporto dalle organizzazioni professionali coinvolte .

A tal fine è opportuno venga costituito al più presto un osservatorio congiunto tra Regione, livelli istituzionali coinvolti, categorie professionali per indagare le questioni aperte anche mediante un riscontro ed un monitoraggio dei PGT che via via verranno prodotti e presentati.

Siamo consapevoli che il livello di definizione che caratterizza il modello regionale messo a punto, ad esempio, per lo studio idrogeologico e di sismicità non può essere riproposto per temi non altrettanto specificamente inquadrabili, in relazione ai quali tuttavia una più precisa individuazione tematica e procedurale sarebbe in prospettiva auspicabile.

Non solo per un più corretto inquadramento delle prestazioni professionali, ma anche per dotare Regione Lombardia e Province di una nuova generazioni di Piani esaurienti e omologabili, pur con le loro specifiche "unicità".

ALLEGATO A - AMBITI TEMATICI : TABELLA DI CONFRONTO PRG/ PGT
 QUADRO SINOTTICO DI MASSIMA DELLE OPERAZIONI URBANISTICHE PREVISTE PER IL PGT CHE
 ECCEDENO SCALE E LIVELLI DI APPROFONDIMENTO PROPRI DI UN PRG COMUNALE GENERALE
 (● in tutto; o in parte)

AMBITI TEMATICI	DOCUM. DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI	Prestazioni specialistiche extra PRG
AREE AGRICOLE E RURALI				
Connotati paesistico ambientali - reti ecologiche-	o		o	Reticolo Idrografico Minore
connotati territoriali e struttura produttiva - carta della qualità dei suoli		●		Piano/inventario dell'edilizia rurale
patrimonio edilizio esistente: analisi e usi		●		
Catalogo degli insediamenti rurali di interesse storico		●		
CENTRI E NUCLEI STORICI				
Tipologie e valori edilizi del centro storico	o			Piani Particolareggiati dei Centri Storici
Destinazione e stato d'uso degli edifici		●		
MOBILITA – CARTA della MOBILITA' COMUNALE	o			Piano del Traffico
EDILIZIA SOCIALE RESIDENZIALE			●	Piano ex lege 167
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA PARTECIPATA E MONITORATA	●			Valutazione Impatto Ambientale
PROGETTO DEI PROCESSI PARTECIPATIVI E MONITORAGGIO DEL PIANO	●	●	●	
COORDINAMENTO SOGGETTI E COMPETENZE DEL PGT	o	o	o	
INQUADRAMENTO TERRITORIALE NEL PTCP	●	●		

ALLEGATO B - PGT e AMBITI TEMATICI

Anche da una valutazione schematica come quella riportata nella tabella A) allegata emerge le notevoli complessità ed estensioni che connotano la “produzione progettuale” di un PGT, rispetto ad un PRG tradizionale.

Queste novità presentano però, per diversi aspetti, aree di indeterminazione.

La legge (e le linee guida) danno volutamente delle indicazioni di tipo prevalentemente, per così dire, “prestazionale”. Questo approccio presenta aspetti potenzialmente positivi (si avviano processi di ricerca e di confronto con una ampia flessibilità, da interpretare anche in rapporto alla estrema diversificazione delle realtà comunali) ma può, per converso, anche produrre incertezze, possibili equivoci e lacune in sede di definizione degli incarichi professionali, poca omogeneità di quanto viene prodotto.

In merito, in questa sede, accenniamo brevemente ad alcuni degli aspetti più rilevanti e quindi con particolare incidenza sull'entità dell'impegno professionale:

- **l'analisi del patrimonio edilizio esistente dei nuclei originari** con la individuazione dei connotati meritevoli di salvaguardia e valorizzazione e **relativi criteri operativi/normativi**. In merito si pongono questioni non da poco come: - la individuazione della scala di dettaglio propria di un PGT, in relazione anche alle specifiche realtà oggetto di studio; - la sussistenza o meno di Piani Particolareggiati non obsoleti; - la possibilità e/o opportunità di rinviare a successivi studi analisi e normative a scala di maggior dettaglio (da sviluppare con una cartografia a scala adeguata).

- **l'analisi e le forme di governo del territorio rurale**, ed in particolare delle aree agricole e/o silvopastorali. Temi rilevanti nel

quadro complessivo della legge, ma che tuttora attendono una loro articolazione più definita. In relazione alla quale si possa, tra l'altro, anche stabilire le situazioni (riteniamo ampiamente maggioritarie nel territorio lombardo) in cui la presenza di specifiche competenze circa gli aspetti agronomico/forestali, del paesaggio e della fruizione degli ambiti rurali, diventa non rinunciabile per porsi all'altezza degli obiettivi che la legge si prefigge. Non si tratta tanto di aggiungere o meno uno “studio di settore”, ma piuttosto di garantire al PGT l'adeguato sviluppo di una componente essenziale della strategia complessiva. Così come è stato giustamente ritenuto necessario uno studio idrogeologico e di valutazione sismica esteso a tutto il territorio comunale.

- **Valutazione Ambientale Strategica.**

La VAS, nella accezione applicata al PGT, si presta ad interpretazioni anche divergenti tra chi la vede come una sorta di “collaudo ambientale” (con una funzione, quindi, di controllo quasi esterna al progetto PGT sul modello grandi opere, per così dire) e chi la interpreta, invece, come un “punto di vista” interno che affianca lo sviluppo del PGT mediante un processo continuo di interazione e partecipazione, verificandolo poi anche nei suoi esiti. Anche in questo caso i risvolti sull'impegno professionale e le modalità per svolgerlo sono rilevanti, e si pone altresì la questione della opportunità che il responsabile della VAS sia o meno lo stesso professionista che firma il PGT

- **valori paesaggistici /ambientali**

Non viene espressamente esplicitato che l'approccio dei PGT a questi temi si traduca in una “Carta delle sensibilità paesistiche”, mentre questo dovrebbe essere l'esito logico delle attenzioni loro riservate dalla legge 12 e

relative Linee Guida. Una “Carta” siffatta, estesa a tutto il territorio comunale, rappresenterebbe per altro un utilissimo strumento di valutazione e riferimento per le Commissioni e/o gli Esperti comunali chiamati a esprimere giudizi sulla compatibilità paesaggistica degli interventi edilizi.

- **criteri ed operazioni di perequazione e compensazione**

Secondo il dettato della legge sono elementi opzionali. D'altra parte costituiscono una risorsa, anche economica, non facilmente rinunziabile per la effettiva attuazione di un

piano di governo del territorio. Quindi sarebbe opportuno che, in un approccio costruttivo di PGT, questa componente operativa venisse tenuta in debito conto.

- **altri aspetti**

potrebbero allo stesso titolo essere qui ripresi quelli attinenti la mobilità, la pianificazione dell'edilizia commerciale, le azioni volte alla comunicazione e partecipazione al processo, ma soprattutto è opportuno sottolineare **le azioni volte a far interagire diversi soggetti di competenze professionali** ed interfacciarli con i soggetti Amministrativi e dell'opinione pubblica.

ALLEGATO C CONFRONTO TARIFFARIO PGT / PRG

Nel presente allegato vengono analizzate e comparati gli onorari base attinenti la redazione del PRG e dei PGT le corrispettive elaborazioni richieste.

1) P.R.G. di prima generazione

L'incarico viene, di norma, regolato da Disciplina steso sulla base della Tariffa Urbanistica (Circ. Min. LL.PP. n°6679/69) in relazione alle prestazioni da effettuare ed ai connotati progettuali individuati dalla stessa Tariffa, relativamente a quello che, per comodità, chiameremo "PRG di prima generazione"

2) P.R.G. di seconda generazione

2.1) riferimenti normativi

Negli ultimi anni la redazione PRG è stata oggetto di notevoli aggiornamenti, introdotti principalmente dalle seguenti leggi o disposizioni regionali, che hanno connotato, per così dire, un PRG di seconda generazione:

- L.R. 330.04.06 n° 136, integrata successivamente dal D.G.R. 13.settembre.99 n° 6/45075, che introduce i nuovi adempimenti tecnici in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali;
- L.R. 05.01.2000 n° 1, che, fra l'altro, prevede l'avviso al pubblico dell'avvio del procedimento (Art.3-comma 14/a), producendo la presentazione di eventuali preventive indicazioni, richieste o istanze da parte dei Cittadini che devono essere catalogate, individuate su apposita tavola grafica, singolarmente "osservate e controdedotte", al fine di venire o meno introdotte nelle previsioni progettuali;
- L.R. 15.01.2001 n° 1 che, rispetto alla fino allora vigente L.R. 51/75, introduce significative innovazioni nel campo della progettazione degli strumenti di pianificazione urbanistica quali:
 - nuova disciplina sui Centri Storici;
 - nuova disciplina sulla dotazione delle attrezzature pubbliche (Standard);
- Emanato nell'agosto 2001, è entrato definitivamente in vigore nel marzo 2002 il "Piano Territoriale Paesistico Regionale" che introduce anch'esso nuovi adempimenti (verifica di coerenza del P.R.G. con il Piano Territoriale stesso, ecc.).
- Nelle singole realtà provinciali si sono formati i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale, destinati a costituire riferimento principale della pianificazione comunale.

2.2) elaborazioni relative ad un P.R.G. di seconda generazione

La prestazione professionale comporta la produzione dei seguenti elaborati progettuali:

- relazione stato di fatto
- relazione di progetto
- norme tecniche di attuazione

- carta dei vincoli
- stato delle urbanizzazioni

Piano Servizi

- relazione illustrativa
- inquadramento territoriale
- standards esistenti e di progetto

Analisi Centro storico

- soglie storiche
- destinazioni d'uso piani fuori terra
- stato di conservazione mobilità e sosta

Tutela territorio

- relazione illustrativa
- sistema del verde e del paesaggio

Progetto

- zone omogenee, ex D.i. 1444/68
- azionamento
- zone di espansione e lotti liberi centro storico: modalità di intervento

Elementi analitici generali

- inquadramento territoriale
- sintesi urbanistica Comuni contermini
- sintesi urbanistica stato di fatto

I compensi professionali commisurati alla elaborazione progettuale per la redazione di un PRG di seconda generazione così articolato devono essere valutati implementando quelli relativi alle, prestazioni base individuate dalla Tariffa '69, afferenti la normativa urbanistica allora vigente .

2.3) implementazione onorario base per i PRG di seconda generazione:

I principali aspetti di questa implementazione possono essere così individuati :

a) Redazione Piano dei Servizi

I recenti orientamenti del nostro Ordine Professionale individuano il compenso per tale prestazione aggiuntiva in forma di maggiorazione compresa tra un minimo del 15% fino al 30% sull'onorario base

b) Pianificazione urbanistica Centro Storico

I recenti orientamenti, individuano il compenso per tale prestazione aggiuntiva assimilabile a quanto previsto dalla Tariffa Urbanistica per la stesura di un Piano Particolareggiato di Risanamento "diffuso" (Art. 9) parzializzandone il compenso base così determinato adottando una aliquota compresa tra il 25% e il 40% , in rapporto alla definizione degli elaborati.

Lo schema di calcolo da seguire, nello specifico, è il seguente:

- superficie Centro Storico = Ha ... x Euro/Ha 77,47	= E. +
- volumetria = mc.x Euro/mc. 0,0154	= E. =
totale.....	= E. x
-coefficiente di adeguamento per superficie Ha	= =
totale.....	=E. +
- compensi accessori conglobati secondo la percentuale corrispondente ex Tab. B = E. x ...%	= E. =
- totale onorario base.....	= E. x
-indice ISTAT di adeguamento (calcolato alla data di incarico)	=% =
-totale onorario adeguato.....	= E. -
- ribasso 10% ex Art. 8 comma 8, Tariffa Urbanistica	= E. =
-totale onorario per Piano Particolareggiato completo.....	= E.
Parzializzando a discrezione in misura del 25-40% , risulta	= E.

Si potrebbe più agevolmente determinare il compenso di tale prestazione in forma discrezionale (in alcuni casi ordinari e con attento riguardo all'estensione del Centro Storico soprattutto in relazione agli abitanti ed all'area totale insediata del comune) come maggiorazione dal 15% al 30% dell'onorario base.

- c) Programmazione della Tutela Paesistica, ex Piano Territoriale Paesistico Regionale.
Non sono stati assunti tuttora precisi orientamenti da parte degli Ordini Professionali su questa prestazione aggiuntiva. Si ritiene di poter indicare una prudenziale quantificazione del compenso nella misura di una maggiorazione compresa tra il 10 e il 15% dell'onorario base
- d) Adeguamento ai criteri urbanistici per l'attività di pianificazione in materia commerciale
La prestazione professionale di base può essere individuata in :
- indagine conoscitiva di carattere urbanistico-territoriale/commerciale;
- definizione delle scelte localizzative attraverso la revisione dell'apparato normativo del piano in conformità con il disposto del D-Lgs. 31.03.98, n.114, della L.R. 23.07.99 n.14, della D.C.R. 30.07.03 n.VII/871 – Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2003-2005 e relative D.G.R. attuative, L.R. 03.03.06 n.6 e Piani del Commercio Provinciali.
Per questa prestazione aggiuntiva si propone di individuare il compenso in forma di maggiorazione tra il 10 e il 15% sull'onorario base.

2.4) riepilogo ONORARIO BASE dei PRG di seconda generazione:

Da quanto detto al precedente punto 2.3 emerge che una stima prudenziale dell'onorario base afferente le prestazioni relative a quello che per comodità abbiamo denominato PRG di seconda generazione, può essere assimilato a quello dei PRG di prima generazione aumentato percentualmente di un valore compreso tra il 50 e il 90%

3) P.G.T. ex L.R. 12/2005

La Regione Lombardia ha emanato la L.R. 11.marzo.2005 n° 12 “Legge per il governo del territorio” (modificata dalla L.R. 27.12.2005 n° 20) e il seguente D.G.R. 29.12.2005 n° 8/1681 “Modalità per la pianificazione comunale” che hanno modificato e sostanzialmente rinnovato il sistema di pianificazione territoriale.

L'analisi delle prestazioni professionali innovate o modificate a seguito da tale nuova forma legislativa, non è supportate per ora né da una individuazione “storicizzata” di elaborati tipici, né tantomeno, dalla individuazione di una tariffa specifica

ha prodotto da parte degli Ordini Professionali che firmano il presente documento la necessità di indicare il preventivo orientamento per la valutazione dei compensi derivanti.

V'è da notare in primo luogo che il maggior impegno professionale richiesto da un PGT deriva sia in quanto atto complesso costituito da una sequenza di atti separati ed integrati, sia per la sommatoria delle questioni e degli approcci tematici da affrontare, che risultano implementati anche rispetto ai PRG di seconda generazione.

Alla luce di quanto emerge dai disposti regionali le prestazioni base di competenza professionale per il P.G.T. riguardano le aree tematiche e gli specifici temi individuati nell'elenco che segue, ripartito secondo i tre atti programmatici che formano il PGT. (in blu sono evidenziate gli elaborati aggiuntivi rispetto al PRG).

3.A – DOCUMENTO DI PIANO

- è aggiornato con cadenza almeno quinquennale, contiene tutti gli elementi conoscitivi del territorio e linee di sviluppo che l'A.C. intende perseguire

- individua un quadro conoscitivo del territorio comunale
- determina gli obiettivi di sviluppo
- indica le politiche di intervento per la residenza
- definisce gli interventi di compensazione, incentivazione, perequazione

AMBITI TEMATICI :

Quadro ricognitivo e programmatico

- pianificazione sovracomunale
- prescrizioni del PTCP
- vincoli amministrativi

- carta del paesaggio alla scala comunale

Sistema agricolo

- qualità dei suoli

Quadro conoscitivo del territorio comunale

Aree e beni di particolare rilevanza

Sistema della mobilità

- Inquadramento territoriale viabilistico
- mobilità comunale

- vincoli ambientali e monumentali

Valutazioni preliminari del Piano

Sistema urbano

- uso del suolo
- distribuzione del carico insediativo
- distribuzione delle attività economiche
- formazione del territorio e dell'insediamento
- origini e formazione del centro storico
- tipologie e valori degli edifici dei nuclei storici
- destinazioni e stato d'uso degli edifici dei nuclei storici
- proprietà comunali
- attrezzature di uso e interesse pubblico

- Stato di attuazione del PRG vigente
- Criticità e potenzialità

Indicazioni di Piano

- Quadro di sintesi delle strategie di piano
- prescrizioni di piano
- Ambiti di trasformazione
- Sensibilità paesaggistica dei luoghi
- Relazione illustrativa
- Insediamenti rurali di interesse storico
- Orientamenti e criteri di attuazione
- Criteri di intervento negli ambiti di trasformazione
- Criteri per la localizzazione delle attività commerciali

Sistema del paesaggio

- caratteri ed elementi del paesaggio rurale ed urbano

3.B - PIANO DEI SERVIZI

- prevede l'armonizzazione tra insediamenti, parte pubblica e servizi ed ha carattere prescrittivo e vincolante
- contiene dati sulla popolazione, sull'utilizzo dei servizi pubblici e sulla mobilità, etc.
- identifica le necessità di nuovi servizi pubblici da parte della popolazione
- individua le aree e gli edifici esistenti e da realizzare per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e le aree a verde e di interesse ambientale.

AMBITI TEMATICI:

- previsioni di Piano
- sistema del verde
- relazione illustrativa
- inventario dei servizi
- norme di attuazione

3.C - PIANO DELLE REGOLE

- ha valore prescrittivo, produce effetti diretti sul regime giuridico di suoli ed ha validità indeterminata
- individua le aree: per agricoltura, di valore paesaggistico ambientale non soggette a trasformazioni
- stabilisce le volumetrie e gli indici consentiti
- può determinare le modalità per la perequazione, l'incentivazione e la compensazione

AMBITI TEMATICI:

- carta delle prescrizioni sovraordinate
- disciplina delle aree
- disciplina degli interventi nel centro storico e nelle corti rurali
- relazione illustrativa
- edifici soggetti a vincolo
- norme di attuazione
- manuale per l'intervento sugli edifici del centro storico
- eventuali criteri di perequazione, compensazione, incentivazione

CONCLUSIONI

In base a quanto sopra esposto è giustificato ritenere che le prestazioni professionali base per la redazione di un Piano di Governo del Territorio ex lege 12/05, costituito da :

- Documento di Piano;
- Piano dei servizi;
- Piano delle regole

debbano essere valutate partendo da una base minima certa che non può essere inferiore a quella relativa alla stesura completa e aggiornata di un P.R.G. di "seconda generazione" così come sopra individuato.

E' quindi congruo ritenere che la valutazione dei compensi derivanti da tali prestazioni (minimo congruo) possa avere come riferimento base l'applicazione di un incremento non inferiore al 50% alla Tariffa base calcolata secondo i disposti della Circ. n° 6679/69 (fatta salva l'applicabilità delle integrazioni discrezionali previste dagli art. 2 e 5 della stessa Circ. n° 6679/69).

Per quanto attiene gli aspetti integrativi, i rimborsi spese e condizioni particolari si rinvia a quanto detto nel testo di cui il presente documento costituisce allegato.