



AREA TERRITORIO E AMBIENTE

SERVIZIO PIANIFICAZIONE, URBANISTICA E MOBILITA'

**RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA E DOCUMENTO DI STIMA
ECONOMICA RELATIVA AL SERVIZIO SPECIALISTICO PER L'AGGIORNAMENTO, LO
SVILUPPO E IL COMPLETAMENTO DEGLI ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO
GENERALE (PUG) DELL'UNIONE DEI COMUNI DELLA BASSA ROMAGNA
CUP J42G18000110002**

PREMESSA

L'art. 41 del D.Lgs. n. 36/2023 come modificato dal D.Lgs. n. 209/24 (Correttivo) prevede l'introduzione dell'art. 4 – bis nell'Allegato 1.7 ad oggetto *“Contenuti minimi del quadro esigenziale, del documento di fattibilità delle alternative progettuali, del documento di indirizzo della progettazione, del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del progetto esecutivo (Articoli da 41 a 44)”* che dispone quanto segue: *“la progettazione di servizi e forniture è articolata in un unico livello ed è predisposta dalle stazioni appaltanti e dagli enti concedenti mediante propri dipendenti. I contenuti minimi del progetto sono costituiti almeno da una relazione generale illustrativa, da capitolato tecnico e da documento di stima economica secondo le previsioni di cui all'articolo 41, commi 13 e 14, del Codice”*.

INQUADRAMENTO DEL SERVIZIO

Con atto repertorio n. 348909/29573 del 27/12/2007 del Notaio Vincenzo Palmieri è stato stipulato l'atto costitutivo dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

L'Unione dei Comuni della Bassa Romagna e i Comuni di Alfonsine, Bagnacavallo, Bagnara di Romagna, Conselice, Cotignola, Fusignano, Lugo, Massa Lombarda e Sant'Agata sul Santerno, hanno firmato in data 11 maggio 2011 la convenzione rep. n. 148, per il conferimento all'Unione delle funzioni relative alla programmazione territoriale (urbanistica, edilizia, ambiente, sismica, progettazione di lavori pubblici), conformemente a quanto deliberato con delibera del Consiglio Unione n. 20 del 21/04/2011 e successive modifiche.

I Comuni dell'Unione Bassa Romagna sono dotati degli strumenti di pianificazione previsti dalla Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.i., Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato dai Comuni nel 2009 e successive varianti, Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato dai comuni nel 2012 e successive modifiche, Piano Operativo Comunale (POC) per alcuni dei nove Comuni.

Con la Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017, avente ad oggetto "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", la Regione Emilia-Romagna ha approvato la nuova disciplina che regola i processi di trasformazione del territorio e la pianificazione territoriale e urbanistica.

I Comuni della Bassa Romagna hanno approvato nel 2019 la variante generale e la modifica agli strumenti di pianificazione vigenti, Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Carta Unica del Territorio (CUT), Piano Zonizzazione Acustica (PZA), al fine di aggiornarli e migliorare il contenuto normativo, per dare risposte adeguate e risolutive a problematiche sociali ed economiche imprenditoriali, che interessano il territorio, per indirizzare la pianificazione locale ad una limitazione effettiva di consumo del suolo, attraverso la riduzione degli ambiti potenzialmente edificabili, allineandosi alle strategie generali assunte di contenimento del consumo del suolo della nuova L.R. 24/2017.

Ai sensi dell'art. 55 della L.R. 24/2017, che al comma 1 prevede che: *“i Comuni per l'esercizio delle funzioni di pianificazione urbanistiche a loro assegnate dalla presente legge costituiscono, in forma singola o associata, un'apposita struttura denominata Ufficio di Piano. Qualora i Comuni abbiano conferito ad un'Unione le funzioni di pianificazione urbanistica ed edilizia di ambito comunale nonché di partecipazione alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale, l'Ufficio di Piano è istituito dall'Unione dei Comuni”*, è stato istituito l'Ufficio di Piano con deliberazione di Giunta Unione n. 136 del 26 settembre 2019. Nel corso del procedimento la composizione dell'Ufficio di Piano è stata progressivamente aggiornata e integrata, in funzione delle professionalità necessarie allo sviluppo del Piano, dandone comunicazione alla Regione Emilia-Romagna secondo quanto previsto dalla disciplina regionale.

L'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, a norma dell'articolo 3 comma 2 della L.R. 24/2017, ha avviato pertanto il procedimento di formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) adeguando la pianificazione generale vigente ai principi fondamentali, agli obiettivi e alle previsioni della nuova legge urbanistica regionale. Le attività oggetto del presente Servizio dovranno essere

eseguite dall'affidatario nel rispetto delle disposizioni della L.R. n. 24/2017, degli atti di indirizzo e coordinamento tecnico regionali, dei contributi acquisiti in sede di Consultazione preliminare ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 24/2017, degli strumenti urbanistici sovraordinati ((ra cui il Piano Territoriale di Area Vasta e Il Piano Territoriale Paesistico Regionale, entrambi in corso di redazione), nonché tenendo conto delle nuove condizioni socio-economiche, dell'assetto infrastrutturale, delle misure di prevenzione e gestione del rischio idraulico e degli obiettivi di salvaguardia e potenziamento dei servizi ecosistemici. L'Unione è inoltre risultata beneficiaria di un contributo regionale di 100.000 euro per effetto della DGR 777 del 28 maggio 2018 con cui la Regione ha approvato il "Bando regionale per la concessione di contributi a Comuni e loro Unioni per favorire la formazione di Piani urbanistici generali (PUG). Art. 3 comma 6, L.R. n. 24/2017". Il contributo è stato formalmente concesso con DGR. 2044 del 03/12/2018.

L'affidamento della prestazione dovrà svolgersi nel rispetto delle tempistiche previste dal bando regionale sopra richiamato e dovrà garantire il completamento delle attività necessarie all'approvazione del PUG entro e non oltre il 30 giugno 2028, termine previsto dal medesimo bando per la conclusione del procedimento di formazione del PUG, fatte salve eventuali proroghe regionali.

L'Unione ha affidato nel corso dell'annualità 2020, il servizio di redazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) nonché il servizio di redazione della Valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) per rispettare le tempistiche definite dal sopracitato bando regionale.

Nell'ambito del procedimento è stata elaborata una prima stesura del Quadro conoscitivo, della Tavola e Scheda dei Vincoli, della Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, della VALSAT, della disciplina di Piano e dei relativi elaborati cartografici. Si è inoltre conclusa la fase di consultazione preliminare di cui all'art. 44 della L.R. n. 24/2017, nel corso della quale sono stati acquisiti i contributi degli enti competenti e dei soggetti istituzionali coinvolti.

Successivamente, il quadro di riferimento pianificatorio ha subito significativi aggiornamenti, in particolare a seguito degli eventi alluvionali del 2023 e del 2024, dell'evoluzione della pianificazione di bacino e della disciplina del rischio idraulico, nonché dell'avanzamento della pianificazione territoriale sovraordinata, con il Piano Territoriale di Area Vasta (PTAV) in corso di redazione e la recente assunzione della proposta di revisione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

Nell'ambito delle attività già svolte, inoltre, il professionista affidatario del Servizio relativo alla redazione del Piano Urbanistico Generale e della relativa VALSAT ha comunicato l'impossibilità di completare le attività affidate nei tempi programmati, chiedendo l'interruzione degli affidamenti. L'Amministrazione ha preso atto della richiesta, definendo la conclusione dei rapporti contrattuali e acquisendo all'Ufficio di Piano tutti gli elaborati e la documentazione tecnica già sviluppati, che costituiscono la base per la prosecuzione del procedimento di pianificazione. L'Ufficio di Piano costituisce il riferimento per la prosecuzione delle attività, con particolare riguardo agli indirizzi di pianificazione e alle scelte già assunte nell'ambito del procedimento, ferma restando la necessità di adeguarne i contenuti alle intervenute modifiche del quadro conoscitivo e normativo.

Alla luce delle intervenute modifiche del quadro conoscitivo e normativo, degli esiti della consultazione preliminare e dell'interruzione dei precedenti affidamenti, si rende pertanto necessario procedere all'affidamento di un servizio specialistico finalizzato all'aggiornamento, alla revisione e al completamento degli elaborati già predisposti, fino all'assunzione, all'adozione e alla definitiva approvazione del Piano Urbanistico Generale.

L'Ufficio di Piano dell'Unione è impegnato nello svolgimento delle attività istituzionali connesse alla pianificazione territoriale e urbanistica e nella gestione dei procedimenti di competenza, inclusi quelli di particolare complessità che richiedono il coordinamento tra più servizi dell'Ente e il

coinvolgimento di enti e soggetti esterni. Tali attività impegnano stabilmente il personale assegnato, che opera in un contesto caratterizzato da risorse tecniche limitate.

L'aggiornamento, la revisione e il completamento del Piano Urbanistico Generale, della relativa VALSAT e degli elaborati che ne costituiscono parte integrante rappresentano un'attività altamente specialistica, che richiede competenze specifiche e un impegno tecnico-operativo continuativo. Al fine di garantire il mantenimento di adeguati livelli di efficienza, continuità e tempestività nello svolgimento delle attività istituzionali ordinarie dell'Ente, senza compromettere il regolare avanzamento del procedimento di formazione del Piano Urbanistico Generale, si rende pertanto necessario ricorrere all'affidamento esterno delle prestazioni oggetto del presente appalto. L'Ufficio di Piano mantiene il ruolo di coordinamento e di riferimento tecnico-amministrativo del procedimento, assicurando l'indirizzo delle scelte pianificatorie, il coordinamento delle attività e la verifica degli elaborati prodotti dall'affidatario.

L'Ufficio di Piano è costituito ai sensi dell'art. 55 della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 e nel rispetto degli standard minimi definiti dalla D.G.R. n. 1255 del 30 luglio 2018, assicurando le competenze professionali richieste per lo svolgimento delle funzioni di governo del territorio. Le prestazioni oggetto del presente appalto, unitamente agli ulteriori incarichi specialistici affidati dall'Ente, sono finalizzate a integrare e completare le competenze dell'Ufficio di Piano, concorrendo alla costituzione del gruppo di lavoro necessario per l'aggiornamento, la revisione e il completamento del Piano Urbanistico Generale.

L'appalto è costituito da un unico lotto, in quanto le prestazioni richieste sono strettamente integrate e concorrono alla formazione di un unico e unitario strumento di pianificazione territoriale. Il servizio rientra tra i servizi di architettura e ingegneria e altri servizi tecnici disciplinati dal D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 ed è identificato dal codice **CPV 71410000-5 – Servizi di urbanistica**.

DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

L'affidamento ha per oggetto la predisposizione del Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, sulla base del materiale già redatto precedentemente e tenendo conto sia degli esiti percorso partecipativo svolto denominato "PUG mio" che dei contributi raccolti nei vari tavoli istituzionali organizzati con il coinvolgimento degli stakeholder e degli amministratori.

Il PUG dovrà essere redatto in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. n. 24/2017 e relativi atti di indirizzo e coordinamento tecnico regionali, nonché in relazione ai contributi pervenuti in sede di Consultazione preliminare e dovrà essere finalizzato al raggiungimento degli obiettivi fissati dalla legge urbanistica regionale. In particolare tali obiettivi riguardano:

- il contenimento del consumo del suolo;
- la rigenerazione e riqualificazione urbana;
- la tutela e la valorizzazione del territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche, nonché dei suoi elementi storici e culturali;
- la promozione di condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;
- la promozione di maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e sostenibilità degli interventi di trasformazione;
- la prevenzione e gestione del rischio idraulico;
- la salvaguardia e il potenziamento dei servizi ecosistemici;
- l'adattamento e la mitigazione degli effetti relativi al cambiamento climatico.

La redazione del PUG dovrà avvenire nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente, oltre a quanto stabilito dalla DGR N. 2135 del 22/11/2019: *Atto di coordinamento tecnico "Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del Piano Urbanistico Generale"* e delle indicazioni fornite dalle Amministrazioni Comunali, attraverso l'Ufficio di Piano.

Il presupposto fondamentale infatti è la centralità dell'Ufficio di Piano, ufficio che svolge per l'Unione i compiti attinenti alla pianificazione e che dovrà essere pienamente coinvolto nell'elaborazione dello strumento che sarà successivamente chiamato ad attuare.

Indirizzi strategici per la redazione del Piano Urbanistico Generale

Il Piano Urbanistico Generale rappresenta lo strumento attraverso il quale l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna definisce la strategia di sviluppo e trasformazione del territorio, orientando le politiche urbanistiche verso la rigenerazione del territorio urbanizzato, la riduzione del consumo di suolo, la resilienza ai cambiamenti climatici e la sostenibilità ambientale, sociale ed economica, in coerenza con i principi della L.R. n. 24/2017.

Nello sviluppo del Piano, l'affidatario dovrà **aggiornare e integrare il quadro conoscitivo già predisposto, sviluppandone la componente diagnostica**, attraverso l'interpretazione delle dinamiche territoriali, l'individuazione delle principali criticità, vulnerabilità e potenzialità dei diversi contesti e la definizione delle relative esigenze di intervento. A partire da tale quadro conoscitivo-diagnostico, dovrà tradurre le conoscenze acquisite in una strategia capace di governare le trasformazioni future, valorizzando le peculiarità dei diversi contesti territoriali e individuando regole e strumenti idonei a coniugare qualità urbana, tutela ambientale, sviluppo economico e capacità di adattamento ai cambiamenti in atto.

L'Amministrazione assume quale riferimento strategico per la costruzione della Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale il concetto di **prosperità territoriale**, intesa come **capacità del territorio di generare nel tempo valore durevole attraverso uno sviluppo equilibrato, resiliente e inclusivo**. In tale prospettiva, la competitività territoriale non è considerata esclusivamente in termini di crescita economica, ma quale capacità di trasformare investimenti pubblici e privati in sicurezza, qualità urbana e ambientale, benessere diffuso e rafforzamento dell'identità dei luoghi.

La Strategia dovrà pertanto essere sviluppata dall'affidatario, in stretta collaborazione con l'Ufficio di Piano, assumendo come riferimento tre direttrici strategiche:

- **Solidità**, quale capacità del territorio di garantire sicurezza, resilienza e adattamento ai cambiamenti climatici, attraverso la mitigazione dei rischi, il rafforzamento delle infrastrutture, la qualità dello spazio pubblico e l'accessibilità;
- **Equilibrio**, quale principio di sostenibilità delle trasformazioni, fondato sulla rigenerazione urbana, sul contenimento del consumo di suolo, sulla tutela delle risorse ambientali, sul rafforzamento delle infrastrutture verdi e blu e sulla promozione della transizione ecologica;
- **Cura**, quale valorizzazione della qualità urbana, del paesaggio, dell'identità dei luoghi e della coesione sociale, attraverso la tutela del patrimonio storico e culturale, la qualità dello spazio pubblico, l'inclusione e il rafforzamento delle centralità urbane e territoriali.

Nello sviluppo della Strategia, l'affidatario dovrà inoltre perseguire un modello di pianificazione orientato alla **semplificazione amministrativa, alla chiarezza delle regole, all'attuabilità delle previsioni e alla capacità di attrarre investimenti coerenti con gli obiettivi pubblici del Piano**, favorendo un'integrazione efficace tra pianificazione urbanistica, sostenibilità ambientale, mobilità, sicurezza territoriale e rigenerazione urbana.

La predisposizione del PUG dovrà muoversi da una approfondita conoscenza del territorio, mediante l'aggiornamento ed implementazione del Quadro Conoscitivo Diagnostico già predisposto contenente l'analisi dei suoi caratteri, del suo stato di fatto e dei processi evolutivi che ne sono peculiari, fissando gli obiettivi e le scelte di assetto del territorio che dovranno essere descritte dettagliatamente negli elaborati a carico dell'affidatario.

Tali analisi e le scelte di assetto dovranno essere sviluppate in coerenza con i contenuti degli strumenti di pianificazione sovraordinata, con particolare riferimento alla pianificazione di livello provinciale e regionale in corso di redazione (PTAV e PTPR), nonché ai piani di settore di livello di Unione (PEBA, PUMS, PAESC). Le attività dovranno inoltre essere coordinate con la redazione del Regolamento Edilizio e dovranno integrarsi con gli approfondimenti e i contributi specialistici relativi alla componente idraulica, assicurando il necessario raccordo tra gli elaborati del PUG, le disposizioni regolamentari e le valutazioni specialistiche sviluppate nell'ambito dell'affidamento.

Il Servizio ha ad oggetto la redazione e la consegna dei seguenti elaborati tecnici, secondo l'avanzamento delle attività di formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna (assunzione-adozione-approvazione):

Elaborati per la fase di assunzione

a) Relazione generale di Piano;

b) Aggiornamento e completamento della **parte diagnostica del Quadro conoscitivo**, con particolare riferimento all'analisi delle criticità, delle vulnerabilità e delle potenzialità del territorio, e conseguente aggiornamento, revisione e completamento della **Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale**, comprensiva degli obiettivi strategici, delle politiche territoriali e locali e delle misure per l'attuazione del Piano.

c) Aggiornamento, revisione e completamento della **Disciplina degli interventi diretti**, comprensiva delle norme urbanistiche e delle relative disposizioni attuative;

d) Aggiornamento, revisione e completamento documentazione di **Valsat**, comprensiva del Rapporto ambientale, della Sintesi non tecnica, del piano di monitoraggio e degli ulteriori elaborati previsti dalla normativa vigente. Elaborazione della **VINCA**.

Gli elaborati di cui alle lettere a), b), c) e d) saranno sviluppati a partire dalla documentazione tecnica già predisposta nell'ambito del procedimento di formazione del Piano Urbanistico Generale e acquisita agli atti dell'Ufficio di Piano. Le prestazioni richieste consistono nell'aggiornamento, nello sviluppo e nel completamento degli elaborati esistenti, tenendo conto degli esiti della consultazione preliminare, dell'evoluzione del quadro conoscitivo a livello territoriale e normativo, degli indirizzi forniti dall'Amministrazione, nonché dei contributi emersi dal processo partecipativo già svolto e di quelli che emergeranno dalle ulteriori attività di partecipazione previste nel percorso di formazione del Piano, fino alla predisposizione della proposta di PUG da assumere ai sensi della L.R. n. 24/2017. Gli elaborati dovranno inoltre essere restituiti secondo un'impostazione grafica e redazionale uniforme e coordinata, definita d'intesa con l'Ufficio di Piano, comprensiva dell'applicazione del logo e degli elementi identificativi del Piano, nonché delle relative modalità di impaginazione, titolazione e organizzazione grafica.

Elaborati per la fase di adozione e approvazione

e) Documento tecnico di analisi delle osservazioni presentate sul Piano assunto, comprensivo delle proposte tecniche di controdeduzione e dell'individuazione delle conseguenti modifiche agli elaborati di Piano, predisposto per il recepimento da parte dell'Amministrazione nell'ambito del procedimento di formazione del PUG;

f) Adeguamento degli elaborati del PUG conseguenti alle determinazioni assunte dall'Amministrazione in sede di controdeduzione alle osservazioni, nonché agli esiti del procedimento di approvazione, comprese le eventuali determinazioni e prescrizioni formulate dal Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), con redazione degli elaborati tecnici necessari ai fini dell'adozione e dell'approvazione definitiva del PUG.

g) **Illustrazione tecnica** degli elaborati prodotti nell'ambito del presente Servizio nel corso degli incontri convocati dall'Amministrazione e dei confronti con gli Enti e i Servizi competenti, **assicurando il necessario coordinamento con l'Ufficio di Piano e con gli altri soggetti coinvolti nella predisposizione dei contributi specialistici.**

Le attività oggetto del presente affidamento consistono nella produzione e consegna di **elaborati tecnici completi, destinati ad essere recepiti nella documentazione del Piano Urbanistico Generale.**

L'Ufficio di Piano dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna metterà a disposizione dell'affidatario tutta la documentazione urbanistica pregressa ed ogni altro dato in suo possesso relativo all'ambito territoriale interessato. Gli elaborati prodotti dall'affidatario costituiranno parte integrante della documentazione del PUG. Restano a carico dell'Ufficio di Piano la predisposizione della cartografia generale e della Tavola dei Vincoli, la gestione delle banche dati territoriali, nonché l'organizzazione e il coordinamento dei momenti di confronto sui contenuti del Piano con i cittadini, i portatori di interesse, gli Enti e gli altri soggetti coinvolti, **fermo restando lo svolgimento, da parte dell'affidatario, delle attività previste dal presente Servizio nell'ambito dei medesimi momenti di confronto.**

Gli elaborati utili e necessari a corredo della documentazione del PUG, come previsto dall'art. 31 e seguenti della L.R. n. 24/2017, dovranno essere sottoscritti secondo quanto previsto dalla normativa vigente in relazione alle competenze professionali e trasmessi all'Amministrazione anche in formato digitale, **sia in PDF sottoscritto digitalmente, sia in formato ODT editabile.** Gli elaborati prodotti resteranno tutti, nessuno escluso, di piena ed esclusiva proprietà dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna.

SCELTE PROGETTUALI EFFETTUATE

L'appalto ha ad oggetto un servizio di natura intellettuale finalizzato al completamento del procedimento di formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, mediante l'aggiornamento, la revisione, l'integrazione e il completamento degli elaborati già predisposti, nonché lo svolgimento delle attività tecniche necessarie ad assistere l'Amministrazione nelle successive fasi di formazione e approvazione del Piano.

Le prestazioni richieste presentano un elevato contenuto specialistico e professionale e richiedono competenze specifiche nei settori della pianificazione urbanistica, della valutazione ambientale, della disciplina urbanistica, della rigenerazione urbana e della normativa di settore.

Il corrispettivo è stato determinato mediante applicazione dei parametri di cui al D.M. 17 giugno 2016, come richiamato dall'art. 41 e dall'Allegato I.13 del D.Lgs. 36/2023, e successivamente rimodulato in relazione all'effettiva consistenza delle prestazioni richieste, tenuto conto dello stato di avanzamento del procedimento di formazione del Piano, della disponibilità degli elaborati già acquisiti dall'Amministrazione e delle attività che rimangono direttamente in capo all'Ufficio di Piano.

Pur essendo l'importo dell'appalto inferiore alla soglia prevista dall'art. 50, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 36/2023 per l'affidamento diretto dei servizi, l'Amministrazione ha ritenuto opportuno procedere mediante una procedura comparativa, al fine di garantire il più ampio confronto concorrenziale tra operatori economici qualificati e individuare l'offerta maggiormente rispondente alle esigenze dell'Ente.

In considerazione della natura prevalentemente intellettuale delle prestazioni richieste, caratterizzate da un elevato contenuto tecnico-specialistico, l'aggiudicazione avverrà mediante il criterio dell'**offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo**, ritenendo prevalente la qualità tecnica della proposta rispetto al solo elemento economico.

La valutazione delle offerte sarà pertanto orientata a selezionare la proposta che garantisca il miglior livello qualitativo nell'esecuzione del servizio, con particolare riferimento al curriculum e alle competenze professionali dei soggetti affidatari dell'esecuzione delle prestazioni, alle modalità di svolgimento del servizio e all'approccio metodologico proposto per il completamento del procedimento di formazione del Piano Urbanistico Generale.

DOCUMENTO DI STIMA ECONOMICA: DETERMINAZIONE MOTIVATA DEL CORRISPETTIVO (D.M. 17/06/2016)

Con il presente calcolo viene determinato il corrispettivo di riferimento da porre a base per l'affidamento del servizio di cui all'oggetto.

Il corrispettivo da porre a base dell'affidamento è stato determinato in funzione delle prestazioni professionali richieste e mediante applicazione dei parametri di cui al **D.M. 17 giugno 2016**, come richiamato dall'**art. 41, comma 15, del D.Lgs. 36/2023** e dall'**Allegato I.13** al medesimo decreto legislativo.

Sono stati applicati i seguenti parametri generali previsti dal D.M. 17 giugno 2016:

1. **V**, valore dell'opera;
2. **G**, relativo alla complessità della prestazione;
3. **Q**, relativo alla specificità della prestazione;
4. **P**, parametro base relativo alla specificità della prestazione, determinato secondo l'espressione prevista dal D.M. 17 giugno 2016

Il compenso **CP**, con riferimento ai parametri riportati sopra, è determinato secondo la seguente espressione:

$$CP = \Sigma(V \times G \times Q \times P)$$

Valore dell'opera (V)

Ai sensi della nota 2 della Tavola Z-2 allegata al D.M. 17 giugno 2016, per le prestazioni relative alla pianificazione generale il valore dell'opera è determinato sulla base del Prodotto Interno Lordo complessivo relativo al territorio interessato, ottenuto moltiplicando il PIL pro capite per la popolazione residente. In assenza di un dato di PIL pro capite riferito allo specifico ambito territoriale dell'Unione, ai fini della stima viene assunto quale parametro di riferimento il PIL pro capite della Provincia di Ravenna

Per il presente affidamento sono assunti i seguenti valori:

- PIL medio pro capite della Provincia di Ravenna (anno 2023 – fonte ISTAT): **€ 38.195,45**;
- popolazione residente nell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna (anno 2025 – fonte OpenDataER): **102.086 abitanti**.

Pertanto:

$$V = € 38.195,45 \times 102.086 = € 3.899.220.708,70$$

Tale valore costituisce il riferimento economico territoriale per l'applicazione dei parametri previsti dal D.M. 17 giugno 2016. Ai fini dell'applicazione della formula ai singoli scaglioni di popolazione, per ciascuno scaglione il valore economico V_i è determinato moltiplicando il PIL pro capite per il numero di abitanti ricompreso nel medesimo scaglione

Grado di complessità (G)

Con riferimento alla **Tavola Z-1** del D.M. 17 giugno 2016, la prestazione è ricondotta alla seguente categoria:

Categoria: TERRITORIO E URBANISTICA

Destinazione funzionale: PIANIFICAZIONE

Identificazione: U.03 – Strumenti di pianificazione generale ed attuativa e di pianificazione di settore

G = 1,00

Parametro base (P)

Ai sensi della nota 2 della Tavola Z-2 del D.M. 17 giugno 2016, il compenso per la prestazione **Qa.0.01 – Pianificazione urbanistica generale** è determinato mediante applicazione dei coefficienti previsti per gli scaglioni di popolazione. Il parametro base **P**, applicato al corrispondente valore economico del territorio, è determinato secondo la formula:

$$P = 0,03 + 10 / V^{0,4}$$

Per il presente affidamento risultano i seguenti valori:

- 1) fino a 15.000 abitanti – $P=3,31387653\%$
- 2) da 15.000 abitanti a 50.000 - $P= 3,22364960\%$
- 3) sull'eccedenza dei 50.000 abitanti – $P=3,19076862\%$

Specificità della prestazione (Q)

Per il presente affidamento è considerata esclusivamente la prestazione **Qa.0.01 – Pianificazione urbanistica generale**, di cui alla Tavola Z-2 del D.M. 17 giugno 2016.

Ai sensi della nota 2 della medesima Tavola Z-2, anche il coefficiente di specificità della prestazione (**Qi**) è applicato per scaglioni di popolazione, assumendo i seguenti valori:

1. fino a 15.000 abitanti: **Qi = 0,0050**;
2. da 15.001 a 50.000 abitanti: **Qi = 0,0030**;
3. oltre 50.000 abitanti: **Qi = 0,0010**.

Il compenso professionale è pertanto determinato quale somma dei compensi calcolati per ciascuno scaglione di popolazione, applicando i rispettivi valori di **P**, **G** e **Qi**, secondo la seguente espressione:

$$(V1:15.000 \times 38.195,45 \times P:3,31387653\% \times G:1,00 \times Qi:0,0050) + (V2:35.000 \times 38.195,45 \times P:3,22364960\% \times G:1,00 \times Qi:0,0030) + (V3:52.086 \times 38.195,45 \times P:3,19076862\% \times G:1,00 \times Qi:0,0010) = \mathbf{287.695,13 \text{ €}}$$

Corrispettivo parametrico teorico per la redazione integrale del PUG

Applicando i parametri previsti dal D.M. 17 giugno 2016 per la prestazione **Qa.0.01 – Pianificazione urbanistica generale**, corrispettivo complessivo con riferimento ai parametri riportati sopra, è così determinato:

- compenso professionale (CP): **€ 287.695,13**;
- spese e oneri accessori, determinati forfettariamente nella misura del 10% del compenso: **€ 28.769,51**;
- corrispettivo complessivo: **€ 316.464,64**, oltre contributo previdenziale e IVA di legge.

Tale importo costituisce il riferimento parametrico teorico relativo all'intera prestazione di pianificazione generale considerata dal D.M. 17 giugno 2016 e **non coincide con l'importo da porre a base dell'affidamento**, in quanto il servizio oggetto della presente procedura non riguarda la redazione integrale ex novo del Piano Urbanistico Generale.

Contenuto effettivo delle prestazioni affidate

L'affidamento prevede che il PUG venga predisposto sulla base del materiale già redatto precedentemente, tenendo conto degli esiti del percorso partecipativo "PUG mio", dei contributi raccolti nei tavoli istituzionali e degli esiti della consultazione preliminare.

L'affidatario deve produrre, per la fase di assunzione:

- la Relazione generale di Piano;
- l'aggiornamento e completamento della parte diagnostica del Quadro Conoscitivo e conseguente aggiornamento, revisione e completamento della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale;
- l'aggiornamento, revisione e completamento della Disciplina degli interventi diretti;
- l'aggiornamento, revisione e completamento della documentazione di VALSAT, comprensiva degli elaborati previsti dalla normativa vigente, nonché l'elaborazione della VINCA.

Gli elaborati devono essere sviluppati a partire dalla documentazione tecnica già predisposta nell'ambito del procedimento e acquisita agli atti dell'Ufficio di Piano, tenendo conto degli esiti della consultazione preliminare, dell'evoluzione del quadro conoscitivo e normativo, degli indirizzi dell'Amministrazione e dei contributi del percorso partecipativo.

Per le fasi successive sono inoltre richiesti:

- il documento tecnico di analisi delle osservazioni al Piano assunto, comprensivo delle proposte tecniche di controdeduzione;
- l'adeguamento degli elaborati del PUG alle determinazioni dell'Amministrazione e agli esiti del procedimento di approvazione, comprese le eventuali determinazioni e prescrizioni del CUAV;
- l'illustrazione tecnica degli elaborati prodotti negli incontri convocati dall'Amministrazione e nei confronti con gli Enti e i Servizi competenti.

Gli elaborati prodotti dall'affidatario devono essere completi e destinati ad essere recepiti nella documentazione del PUG.

Restano invece a carico dell'Ufficio di Piano:

- la predisposizione della cartografia generale;
- la predisposizione della Tavola dei Vincoli;
- la gestione delle banche dati territoriali;
- l'organizzazione e il coordinamento dei momenti di confronto con cittadini, portatori di interesse, Enti e altri soggetti coinvolti.

L'affidatario partecipa comunque alle attività previste dal servizio nell'ambito dei medesimi momenti di confronto.

Ne deriva che la prestazione affidata non comprende una serie di attività proprie della formazione integrale di un nuovo piano e, in particolare, non comprende la predisposizione ex novo dell'intera struttura cartografica e delle banche dati territoriali né l'organizzazione e il coordinamento amministrativo dei momenti partecipativi e istituzionali.

Criterio di valutazione dell'incidenza delle prestazioni effettivamente affidate

Il D.M. 17 giugno 2016 determina il corrispettivo della prestazione di pianificazione urbanistica generale e non definisce una specifica articolazione economica degli elaborati e delle attività che compongono il PUG secondo la disciplina regionale vigente. È stata pertanto effettuata una stima tecnica dell'incidenza delle attività effettivamente affidate, tenendo conto della diversa consistenza delle prestazioni rispetto alla redazione integrale del PUG e del contributo dell'Ufficio di Piano.

La stima viene effettuata per gruppi omogenei di attività, assumendo come riferimento il complesso della prestazione integrale e attribuendo a ciascun gruppo:

- un **peso stimato** nell'ambito della prestazione integrale;
- la relativa **quota effettivamente affidata** nel presente servizio;
- la conseguente **incidenza sul complesso della prestazione**.

Le percentuali che seguono non costituiscono parametri del D.M. 17 giugno 2016, ma rappresentano il **criterio estimativo adottato dalla stazione appaltante per rapportare la consistenza delle attività effettivamente richieste alla prestazione integrale assunta come riferimento**.

Gruppo di attività	Peso stimato nella prestazione integrale	Incidenza stimata dell'attività da svolgere	Incidenza sulla prestazione integrale
Quadro conoscitivo e diagnosi territoriale	15%	50%	7,5%
Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale	20%	50%	10%
Disciplina del Piano e Relazione generale	25%	50%	12,50%
VALSAT, VINCA e raccordo con le valutazioni specialistiche	20%	50%	10%
Totale prestazioni principali	80%		40%

Per ciascuno dei quattro gruppi di prestazioni principali è stimata, in termini di impegno professionale, una quota di attività da svolgere pari al 50% del corrispondente gruppo di attività considerato nella prestazione integrale. Tale valutazione tiene conto del fatto che l'affidatario dispone di una base documentale già elaborata nell'ambito del precedente procedimento, ma deve comunque procedere al relativo aggiornamento, sviluppo, integrazione e completamento, fino alla predisposizione degli elaborati richiesti nell'ambito del Servizio.

I quattro gruppi di prestazioni principali individuati rappresentano complessivamente l'80% della prestazione integrale di pianificazione assunta come riferimento. Considerato che, per ciascuno di tali gruppi, la quota di attività effettivamente affidata è stimata nel 50%, l'incidenza complessiva delle prestazioni principali oggetto del presente affidamento risulta pertanto pari al 40% della prestazione integrale.

A tale quota si aggiungono le attività relative alle fasi successive all'assunzione del Piano e alla partecipazione ai confronti con Enti e Servizi, che, per la loro specifica natura, vengono considerate separatamente, come di seguito indicato:

Attività ulteriori	Incidenza sulla prestazione integrale
Analisi osservazioni, proposte di controdeduzioni e adeguamenti per adozione/approvazione	3,00%
Illustrazione tecnica e partecipazione ai confronti	1,00%
Totale attività ulteriori	4,00%

Le attività ulteriori sono stimate complessivamente nel 4% della prestazione integrale, in considerazione dell'impegno tecnico richiesto per l'analisi delle osservazioni, la formulazione delle proposte di controdeduzione, l'adeguamento degli elaborati e la partecipazione agli incontri e ai confronti tecnici. La relativa incidenza è contenuta in quanto **le funzioni di indirizzo, coordinamento del procedimento e raccordo tra i diversi soggetti coinvolti rimangono in capo all'Ufficio di Piano**, che costituisce il riferimento dell'Amministrazione per le scelte pianificatorie e per la definizione degli esiti del procedimento.

La quota complessiva delle prestazioni effettivamente affidate risulta pertanto pari a:

$$40,00\% + 4,00\% = 44,00\%$$

Tale percentuale rappresenta l'incidenza complessiva stimata delle attività oggetto del presente affidamento rispetto alla prestazione integrale di pianificazione urbanistica generale assunta come riferimento parametrico.

Il compenso professionale relativo alle prestazioni effettivamente affidate è quindi determinato applicando tale incidenza al compenso professionale parametrico di **€ 287.695,13**:

$$\text{€ } 287.695,13 \times 44,00\% = \text{€ } 126.585,86$$

A tale importo si aggiungono le **spese e gli oneri accessori**, determinati forfettariamente nella misura del 10% del compenso, pari a:

$$\text{€ } 126.585,86 \times 10\% = \text{€ } 12.658,59$$

Il corrispettivo complessivo da porre a base dell'affidamento risulta pertanto pari a:

$$\text{€ } 126.585,86 + \text{€ } 12.658,59 = \text{€ } 139.244,45$$

oltre contributo previdenziale e IVA di legge, pertanto il quadro economico complessivo è il seguente:

			Art. 41 c. 15 bis codice		
A	IMPORTO BASE DI GARA	€ 139.244,45	65,00%	€ 90.508,89	FISSO
B	CASSA 4%	€ 5.569,78	35,00%	€ 48.735,56	RIBASSABILE
C	IMPONIBILE (A+B)	€ 144.814,23			
D	IVA (22% SU C)	€ 31.859,13	€ 37.428,91 (B+D)		
E	TOTALE Q.E. (C+D)	€ 176.673,36			

Si precisa che, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 41 comma 15-bis del Codice, l'importo ribassabile, pari al 35% del suddetto corrispettivo, è pari ad € € 48.735,56 mentre l'importo fisso, pari al 65% del suddetto corrispettivo, è di € 90.508,89. Gli importi sono espressi al centesimo di euro; il corrispettivo complessivo è determinato sulla base delle singole componenti come sopra calcolate e arrotondate. L'importo così determinato è riferito alle prestazioni effettivamente comprese nel presente affidamento, tenendo conto della documentazione già disponibile e delle attività che restano in capo all'Ufficio di Piano, ed è ritenuto congruo e proporzionato alla natura, all'estensione e alla complessità delle prestazioni richieste, nel rispetto dei criteri stabiliti dall'art. 41 del D.Lgs. 36/2023 e dall'Allegato I.13 al medesimo decreto legislativo.

La Responsabile del Progetto
Arch. Marina Doni