

**CRITERI E MODALITA' PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA
(L.R. 11/04 e s.m.i.)****PREMESSA**

Il Comune di Santorso è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ai sensi dell'art. 15 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni, approvato nella conferenza dei servizi in data 01.03.2012, il cui verbale di approvazione è stato ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 492 del 03.04.2012, pubblicata sul B.U.R. n. 32 del 24.04.2012.

L'Amministrazione comunale intende ora redigere il Piano degli Interventi al fine di dare adeguate risposte alle esigenze della cittadinanza e delle imprese, così come illustrato dal Sindaco con l'indirizzo programmatico redatto ai sensi dell'art. 18 comma 1 della L.R. n. 11/2004 nella seduta del Consiglio comunale in data 27.09.2012; l'Amministrazione intende inoltre dare rilevanza alla suddetta iniziativa al fine di consentire agli interessati di presentare eventuali proposte, che l'Amministrazione stessa si riserva di valutare e, qualora ritenute coerenti con le previsioni del Piano di Assetto del Territorio approvato e con le priorità individuate nell'indirizzo programmatico citato, di considerare favorevolmente la loro introduzione nel Piano degli Interventi.

La legge regionale n.11/2004 disciplina le modalità operative per il coinvolgimento del privato cittadino nelle scelte di trasformazione urbanistica del territorio ed in particolare fa consentire ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione urbanistica proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati a perseguire la riqualificazione urbanistica ed il miglioramento della qualità urbana attraverso le forme tipiche degli accordi pubblico/privati, degli accordi di programma, degli accordi di perequazione urbanistica, il credito edilizio e la compensazione urbanistica.

L'art. 17 (contenuti del piano degli interventi P.I.) della L.R. n. 11/04, al comma 4°, prevede: " per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologica-ambientale definiti dal P.A.T.. La procedura prevista si conclude con le forme e modi previsti dall'art. 6".

I nuovi strumenti legislativi sono considerati essenziali per garantire quei principi generali di efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa e trovano specifico fondamento nelle disposizioni

di cui all'art. 11 della L. n. 241/90, così come modificata dalla Legge n. 15/05.

Il plus-valore dei beni corrisponde all'incremento del loro valore, in conseguenza delle loro potenzialità edificatorie attribuite dal Piano degli Interventi.

1. FINALITA'

Con il presente documento si intendono esprimere dei criteri utili a guidare le relazioni che intercorreranno tra privato cittadino-impresa e pubblica Amministrazione nella stesura del Piano degli Interventi relativamente alle seguenti tematiche:

- previsione di interventi puntuali di nuova edificazione e/o ampliamenti per soddisfare esigenze di carattere familiare;
- trasformazione di aree residenziali/produttive/commerciali in cui necessita la rivisitazione degli ambiti degli interventi e dei criteri di perequazione;
- individuazione di nuove aree residenziali e produttive o ampliamenti di quelle esistenti e dei criteri perequativi
- Cambio destinazione urbanistica dell'area residenziale/produttiva/commerciale e dei criteri perequativi.
- Cambio destinazione d'uso di edifici non più funzionali alla loro primaria destinazione e dei criteri perequativi.

Con il presente documento, l'Amministrazione intende, altresì, regolamentare i criteri utili a guidare le relazioni impresa/Comune nella trattazione delle istanze in variante al P.I. ai sensi dell'articolo 5 del D.P.R. n. 447/98.

2. DIRETTIVE PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, l'Amministrazione Comunale intende, come sopra premesso, al fine di procedere alla valutazione delle proposte di trasformazione urbanistica mediante accordi pubblico/privato ai sensi degli articoli 6 e 17 della L.R. n. 11/2004, dotarsi dei sottoelencati criteri generali per la valutazione ed applicazione della perequazione urbanistica:

2.1 INDIVIDUAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO E CONFORMITA' URBANISTICA

Gli interventi funzionali all'interesse pubblico, che possono essere oggetto di accordo da parte di

soggetti privati a favore dell'Amministrazione Pubblica, ai sensi dell'art. 6 e 17 della L.R. n. 11/2004, e che rientrano negli obiettivi previsti dalle linee programmatiche dell'Amministrazione, risultano a titolo indicativo ma non esaustivo i seguenti:

- l'Edilizia Pubblica o convenzionata;
- le infrastrutture e i servizi pubblici;
- la valorizzazione e la tutela del Patrimonio storico, architettonico, paesaggistico e ambientale;
- la realizzazione di infrastrutture viarie di interesse comunale;
- le opere di sistemazione e di arredo urbano;
- ulteriori opere, interventi o funzioni di rilevante interesse pubblico.

La proposta di accordo procedimentale deve essere compatibile con la programmazione del territorio dell'Amministrazione Comunale (P.A.T.) e sovraordinata (P.T.R.C. e P.T.C.P.), sostenibile dal punto di vista ambientale e sociale, e risultare economicamente sostenibile e concretamente attuabile.

2.2 QUANTIFICAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO

La proposta di accordo procedimentale deve dimostrare il perseguimento di un interesse pubblico così come previsto dalla vigente normativa e la quantificazione di tale interesse avverrà in maniera diversificata in base all'intervento, alla sua consistenza, alla sua modalità, alla sua destinazione ecc... e precisamente rispettando i seguenti parametri e criteri:

I valori per i terreni edificabili per quanto riguarda la perequazione urbanistica sono stati stabiliti con perizia di stima dell'Ing. Dall'Igna Silvia approvata con delibera di G.C. N° ____ del ____ agli atti depositata. Pertanto per tutte le casistiche perequative sotto riportate quando si farà riferimento a tali valori si citerà solamente “ perizia di stima “ .

Residenza e destinazioni compatibili

1. Fino a 600 mc. a specifica e dimostrata esigenza familiare non si applica alcuna perequazione ad eccezione dei casi in cui sia necessaria una modifica ai perimetri delle schede puntuali;
2. Dai 600 mc ai 1.000 mc con una percentuale variabile del 5% in eccesso (su terreno con $I_f = 1\text{mc}/\text{mq}$ pertanto dai 600mq ai 1000 mq.) la perequazione si applica per la volumetria (superficie) eccedente i 600 mc.(oltre i 600 mq.) in base al plus valore del terreno per il quale viene proposta la modifica di destinazione urbanistica e con le percentuali previste dal PAT sulla base della “perizia di stima” e alla tabella provinciale che stabilisce il V.A.M. per il terreno agricolo.

3. Oltre i 1.000 mc con una percentuale di variabilità del 5% in eccesso (su terreno con $I_f = 1 \text{ mc/mq}$ pertanto dai 1000 mq. e oltre) la perequazione si applica su tutta la volumetria concessa (superficie) in base al plus valore del terreno per il quale viene proposta la destinazione urbanistica e con le percentuali previste dal PAT sulla base della “perizia di stima” e alla tabella provinciale che stabilisce il V.A.M. per il terreno agricolo.
4. Dai 600 mc ai 1.000 mc con una percentuale variabile del 5% in eccesso (su terreno con $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$ pertanto dai 400 mq ai 667 mq.) la perequazione si applica per la volumetria (superficie) oltre i 600 mc.(oltre i 400mq.) in base al plus valore del terreno per il quale viene proposta la modifica di destinazione urbanistica e con le percentuali previste dal PAT sulla base della “perizia di stima” e alla tabella provinciale che stabilisce il V.A.M. per il terreno agricolo.
5. Oltre i 1.000 mc con una percentuale di variabilità del 5% in eccesso (su terreno con $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$ pertanto dai 667 mq. e oltre) la perequazione si applica su tutta la volumetria concessa (da trasformare in superficie edificabile con $I_f 1,5 \text{ mc/mq}$) in base al plus valore del terreno per il quale viene proposta la destinazione urbanistica e con le percentuali previste dal PAT sulla base della “perizia di stima” e alla tabella provinciale che stabilisce il V.A.M. per il terreno agricolo.

Altre destinazioni urbanistiche e d'uso

Artigianale/industriale/commerciale/direzionale e per tutte le altre destinazioni d'uso diverse da quelle sopra riportate per la residenza:

Per tali destinazioni urbanistiche e d'uso, la perequazione si applica in tutti i casi sia per il cambio di destinazione urbanistica della zona (es: da zona E2 a zona D1c ecc..) sia per i casi di cambio d'uso di singoli edifici ubicati all'interno delle varie Z.T.O.

Nel caso di cambio della destinazione urbanistica della zona, la perequazione urbanistica si calcola applicando le percentuali del PAT al plus valore del terreno indipendentemente dai fabbricati esistenti. In tutti i casi il plus valore viene calcolato sulla base della “perizia di stima” e, indipendentemente dalla destinazione urbanistica attuale, sulla base dei valori della tabella provinciale che stabilisce il V.A.M. per il terreno agricolo . La perequazione urbanistica si calcolerà, togliendo dal calcolo sopra determinato il valore relativo alla percentuale prevista dall'art. 22 delle NTA del PRG vigente in conformità con la nuova destinazione urbanistica del lotto. Tale valore verrà calcolato togliendo tale percentuale dal massimo della superficie coperta realizzabile per la zona in questione e per le percentuali del PAT.

Gli accordi relativi ai cambi della destinazione d'uso degli edifici esistenti nelle zone oggetto di cambio della destinazione urbanistica del terreno potranno prevedere eventuali limiti minimi e/o massimi di variazioni d'uso nel rispetto della legislazione vigente. Tali accordi verranno valutati e condivisi in Giunta Comunale prima della loro adozione contestualmente all'adozione del P.I.

Nel caso di cambio d'uso di singoli edifici o di parti di esso all'interno di una qualsiasi zona territoriale omogenea la perequazione urbanistica si calcola applicando le percentuali del PAT al plus valore del terreno. In tutti i casi il plus valore viene calcolato sulla base della "perizia di stima" e, indipendentemente dalla destinazione urbanistica, sulla base dei valori della tabella provinciale che stabilisce il V.A.M. per il terreno agricolo

In tale casistica rientrano quegli edifici ubicati in una qualsiasi ZTO

Da tale calcolo verranno detratti 1.000 mq di superficie di calpestio o 1.000 mc urbanistici in base alle relative destinazioni d'uso ad eccezione del cambio di destinazione d'uso a commerciale per cui non si effettuerà lo scomputo della superficie di mq.1000.

In questo caso il valore edificabile del terreno nonostante rimanga con la stessa destinazione urbanistica ma venga esclusivamente variata la destinazione d'uso dell'immobile, sarà quello che corrisponde alla destinazione d'uso finale dell'immobile.

Per quanto riguarda i tempi di trasferimento dei lotti o del versamento da effettuare per la perequazione sopra stabilita si riportano di seguito le varie modalità e criteri:

1. Cessione gratuita di un lotto al comune. La stessa potrà avvenire a compensazione degli importi calcolati per la perequazione urbanistica con i criteri fissati con il presente regolamento, solamente quando le dimensioni dell'area interessata dalla variazione urbanistica è sufficiente a garantire la cessione di un **lotto urbanizzato minimo** la cui capacità edificatoria risulti **di mc. 600**, oppure un appezzamento di terreno anche non edificabile ma di eguale valore economico ubicato all'interno del territorio comunale purchè tale cessione sia di notevole interesse pubblico come definita dalla Giunta Comunale.
2. E' ammessa la possibilità di realizzare lavori o opere di interesse pubblico a compensazione degli importi calcolati per la perequazione urbanistica con i criteri fissati con il presente regolamento purchè l'ammontare degli stessi non sia comunque di valore inferiore e in tal caso la differenza di importo dovrà essere versata monetariamente

3. Per tutti gli altri casi la perequazione urbanistica è intesa come il versamento di una quantificazione monetaria al Comune pari al plus valore del terreno calcolata con i parametri e modalità sopra riportate.

Indifferentemente dalla casistica con la quale viene proposta e applicata la perequazione urbanistica tra la data di adozione del P.I. In Consiglio Comunale e la data di approvazione del P.I. sempre in Consiglio Comunale tutti gli interessati da tali accordi pubblici/privati dovranno presentare a garanzia degli obblighi assunti con la richiesta di variazione della destinazione urbanistica, polizza fidejussoria dell'intero importo previsto pena la decadenza della previsione urbanistica adottata.

Nel 1° caso sarà a scelta del/dei proprietari del terreno cedere gratuitamente il lotto urbanizzato prestabilito al Comune, o altro terreno di rilevante interesse pubblico (se valutato favorevolmente dall'Amministrazione Comunale) o versare l'equivalente quantificazione monetaria del lotto oppure parte con cessione e parte con versamento monetario con le modalità sotto riportate.

Ciò premesso si stabilisce quanto segue:

Per tutte le trasformazioni urbanistiche la cui superficie è sufficiente a garantire la cessione di un lotto urbanizzato minimo la cui capacità edificatoria risulti di mc. 600 , la stessa dovrà avvenire entro 24 mesi dall'approvazione del P.I. .Resta intesa che nel caso di obbligo di PUA la cessione dovrà avvenire in seguito all'approvazione da parte della Giunta Comunale del PUA stesso, redazione del frazionamento e firma della convenzione urbanistica ove all'interno vi è prevista la cessione del lotto urbanizzato. In questo caso, per motivi imputabili a ritardi sui pareri di Enti compartecipanti il procedimento, o altri imprevisti relativi a pratiche burocratiche la cessione potrà avvenire entro 30 mesi dall'approvazione del P.I.

Nel caso che la cessione del lotto urbanizzato avvenga all'interno di un'area di completamento con intervento edilizio diretto la stessa dovrà avvenire entro 24 mesi dall'approvazione del P.I. previa presentazione al Comune di un progetto controfirmato da tutti i proprietari. Tale progetto dovrà essere costituito da una dettagliata planimetria generale con dimensionamento e relativi calcoli analitici, relazione tecnica, documentazione fotografica elaborato planivolumetrico con evidenziati tutti gli interventi all'interno dell'area. Tale previsione dovrà essere preventivamente assentita con decisione di Giunta Comunale quindi farà seguito il relativo frazionamento e cessione del lotto prestabilito al Comune.

Nel caso che la cessione riguardi un appezzamento o più appezzamenti di terreno di notevole interesse pubblico manifestato dall'Amministrazione Comunale con parere favorevole rilasciato con

decisione di Giunta sulla proposta formulata, questa potrà avere tempistiche diverse che verranno stabilite nell'accordo. Resta inteso comunque che tale cessione dovrà avvenire entro 5 anni dall'approvazione del P.I.

Nel caso inoltre che la perequazione urbanistica presenti più proposte equivalenti per le quali l'Amministrazione Comunale manifesti un forte interesse pubblico per entrambe ed esprima parere favorevole sulla proposta formulata, le modalità di cessione verranno stabilite nell'accordo che verrà recepito dalla Giunta Comunale e comunque entro 5 anni dall'approvazione del P.I.

In entrambi gli ultimi casi la cessione sarà svincolata dalla realizzazione dell'intervento edilizio conseguente alla variante al P.I.

Per quanto riguarda la realizzazione di lavori o opere di interesse pubblico si stabilisce quanto di seguito riportato:

I lavori o opere di interesse pubblico dovranno essere realizzati e collaudati entro 3 anni dalla data di approvazione del P.I. salvo espressa richiesta da parte del Comune che per giustificati e dimostrati motivi abbia necessità di realizzarli in tempi più brevi e indipendentemente dal momento della realizzazione o meno degli interventi edilizi conseguenti alla variante inserita con il P.I. . Nel caso di opere di particolare entità e su presentazione di documentata richiesta di proroga, la stessa potrà essere eventualmente concessa in seguito ad una valutazione sulle motivazioni che ne hanno determinato la loro richiesta . L'opera finita sarà sottoposta a collaudo da parte di tecnico incaricato dalla pubblica amministrazione.

Per quanto riguarda la perequazione urbanistica relativa al versamento di una quantificazione monetaria si stabilisce quanto di seguito riportato:

- *per l'ipotesi di cui ai punti 1 e 2 il versamento della somma dovrà avvenire:*
per il 50% entro 6 mesi dall'approvazione del P.I.;
il rimanente 50% al momento del ritiro del permesso di costruire e comunque entro 3 anni dall'approvazione del P.I.
- *Per l'ipotesi di cui ai punti 3 – 4 e 5 il versamento della somma dovrà avvenire:*
 1. 1/4 dell'importo entro 6 mesi dall'approvazione del P.I.
 2. 3/4 dell'importo al ritiro del permesso a costruire e comunque entro 5 anni dall'approvazione del P.I.

(Si precisa che per data di approvazione del P.I. Si intende la data della delibera di Consiglio Comunale di approvazione)

In ogni caso è ammessa la perequazione mista, ossia versamento monetario e/o realizzazione di

un'opera pubblica o parte di essa di notevole interesse pubblico e/o cessione di un lotto urbanizzato e/o cessione di terreno di notevole interesse pubblico.

Il valore monetario dei beni e servizi da acquisire, nelle percentuali sopra indicate, deve essere indicato nella relazione che accompagna la proposta;

Il plus-valore finanziario dell'intervento di trasformazione viene dimostrato prendendo come riferimento la perizia di stima redatta dall'Ing. Dall'Igna e depositata agli atti.

2.3 PROCEDURE, GARANZIE E NORME CONTRATTUALI

La proposta di accordo procedimentale, verrà valutata di concerto con l'Amministrazione comunale. La stessa dovrà contenere, idonee garanzie finanziarie da parte del proponente a copertura dell'intervento proposto a favore del Comune. L'importo delle garanzie finanziarie dovrà essere pari al valore della concertazione proposta; la garanzia dovrà essere prestata dopo l'adozione della variante urbanistica (P.I.) e prima della sua approvazione da parte del Consiglio comunale, pena la decadenza della previsione urbanistica adottata.

Nella disamina delle proposte verrà data priorità alle proposte che presentino iniziative ecosostenibili.

Resta salva la discrezionalità del provvedimento finale di accoglimento/rigetto ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, in quanto la valutazione complessiva dell'intervento verrà effettuata alla luce del quadro degli obiettivi perseguiti con la programmazione di carattere territoriale.

La realizzazione dell'opera resta, ovviamente, subordinata all'approvazione comunale e all'acquisizione dei pareri prescritti dalle norme vigenti.

L'iter procedimentale ai fini dell'approvazione degli accordi è il seguente:

a) pubblicazione alla cittadinanza delle presenti direttive per l'applicazione della perequazione mediante pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito internet del Comune e mediante apposizione di avvisi presso le bacheche comunali ;

b) richiesta formale del/dei proponente/i, corredata da:

- planimetrie, in scala adeguata, con previsione delle opere, conseguenti all'intervento progettuale proposto con parametri dimensionali atti a stabilire in modo certo l'intervento;
- relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento con dettagliato dimensionamento dell'intervento oggetto della proposta;
- schema di accordo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del _____;

c) nel caso di perequazione con la realizzazione di opera pubblica, il progetto da allegare all'accordo sarà costituito:

relazione tecnico – illustrativa con quadro economico.

planimetria generale dell'opera ed eventuale elaborato di dettaglio.

piano particellare preliminare delle aree ove necessario.

prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza.

schema di accordo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. ___ del _____;

d) valutazione della proposta da parte della Giunta Comunale in coerenza con gli atti di indirizzo con possibilità di richieste integrative;

e) recepimento della bozza dell'accordo/accordi nel Piano degli Interventi in fase di adozione.

f) presentazione della polizza fidejussoria a garanzia degli obblighi assunti con la richiesta di variazione urbanistica;

g) approvazione della bozza di accordo/accordi in Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione del P.I.

h) sottoscrizione degli accordi pubblico/privati approvati con le modalità di cui al punto g)

In mancanza della presentazione di uno dei documenti da a) a g) non si procederà alla sottoscrizione degli accordi.

Per quanto non previsto trova applicazione la Legge 241/1990 e s.m.i..

2.4 CASI PARTICOLARI

L'Amministrazione si riserva, nel caso di trasformazioni di aree di riqualificazione e riconversione che abbiano peculiari caratteristiche ambientali e che debbano essere assoggettate a specifici piani di riqualificazione, di regolamentare specificatamente i relativi accordi pubblico-privati in funzione delle caratteristiche specifiche che costituiscono delle valenze di interesse comunale.

