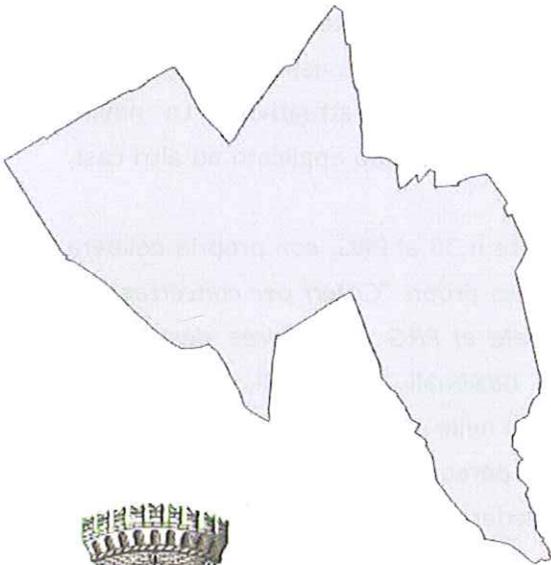


COMUNE DI VILLAVERLA

Settore Pianificazione del Territorio



PIANO REGOLATORE COMUNALE

1° PIANO DEGLI INTERVENTI

CRITERI PEREQUATIVI DA
APPLICARE NEL PIANO
DEGLI INTERVENTI
(art.35 , L.R. 11/2004)

1. PREMESSA

L'art.35 della legge regionale 23 Aprile 2004 n.11 "Norme per il governo del territorio" definisce gli obiettivi della perequazione urbanistica che *"persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali."*

L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi ecc., e al perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica. Finalità che possono essere raggiunte attraverso la cessione diretta delle aree necessarie, la realizzazione delle stesse a carico del privato, oppure individuando nel piano delle opere pubbliche la finalità di impiego della quota corrispondente "monetizzata".

Di fatto, la pratica della perequazione urbanistica non è una novità assoluta in quanto si applica da sempre nelle aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo. La novità introdotta dalla L.R.11/2004 sta nel fatto che questo strumento sarà ora applicato ad altri casi, previo accordo "pubblico/privato" ex-art.6 della L.R.11/2004.

Il Comune di Villaverla, già in occasione della Variante n.38 al PRG, con propria delibera di Consiglio Comunale n.42 del 21.12.2004 aveva approvato propri *"Criteri per concertazione urbanistica ai fini dell'elaborazione di una variante parziale al PRG per le aree destinate a servizi e zone residenziali"* che, in mancanza di norme nazionali o regionali, costituiva un supporto per la definizione di criteri trasparenti ed omogenei nelle seguenti ipotesi :

- nuove aree residenziali di espansione: contributo perequativo pari al 20% dell'area netta edificabile (lotti edificabili) con possibilità di cedere l'area o monetizzarne il valore corrispondente;
- nuovo volume edificatorio nelle aree di completamento: contributo perequativo pari al 10% del nuovo volume edificabile (cubatura fuori terra vuoto per pieno) con possibilità di cedere il volume o monetizzarne il valore corrispondente.

Tali criteri sono tutt'ora in corso di applicazione per le nuove aree ed i nuovi volumi introdotti con la variante al PRG citata.

2. INDIRIZZI DEL P.A.T. DI VILLAVERLA

Il P.A.T. del Comune di Villaverla è stato approvato il 16.01.2013 ed è divenuto efficace il 27.02.2013 a seguito della pubblicazione nel BUR Veneto del verbale di approvazione da parte della Conferenza di Servizi unitamente alla deliberazione di Giunta Regionale di ratifica dello stesso provvedimento.

Il presente documento, pertanto, è redatto in applicazione di quanto stabilito dall'art.35 della L.R.11/2004 e dall'art.47 delle Norme Tecniche del P.A.T. *"Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio."*

In particolare il citato articolo delle Norme Tecniche del P.A.T. stabilisce le seguenti direttive che hanno efficacia generale sugli strumenti di pianificazione di livello inferiore al P.A.T., adottati successivamente alla sua approvazione :

a) Il P.I. determina la quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dallo stesso P.I. da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale, anche con compensazione tra le diverse ATO ma nel rispetto dei limiti di dimensionamento di ciascuna, attraverso le seguenti forme:

- realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree eccedenti i minimi di legge e/o corresponsione dell'equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004;

- cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.r. 11/04;

b) omogeneità di applicazione: deve essere garantita l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per tutte le operazioni di trasformazione previste dallo stesso P.I. in ambito comunale.

Il P.I., nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., ed in rapporto alle potenzialità edificatorie riconosciute dalla pianificazione ai soggetti privati e di cui è prevista la realizzazione, in applicazione dei criteri perequativi e compensativi.

3. CRITERI E PROCEDURE PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL 1° P.I.

Ai fini dell'individuazione dei criteri perequativi è necessario quantificare il "Vantaggio Economico" (Plus Valore) generato dalla trasformazione urbanistica conseguita a seguito del riconoscimento dei diritti edificatori e prevedere delle modalità di ripartizione, a favore della collettività, di parte del vantaggio acquisito ai fini della contribuzione degli oneri per la realizzazione delle dotazioni territoriali.

Parte del vantaggio economico conseguito, definito "Contributo Perequativo" sarà restituito dal beneficiario alla collettività attraverso una o più delle seguenti modalità :

- la realizzazione di opere pubbliche, previste nel programma triennale delle opere pubbliche approvato dal Comune, ovvero opere proposte dal beneficiario al Comune e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
- la cessione di aree eccedenti gli standards minimi di legge, che per la loro localizzazione e/o dimensione siano considerate di rilevante interesse pubblico dall'Amministrazione Comunale;
- la cessione di aree edificabili che, per dimensioni, consentano un autonomo intervento edificatorio, anche di edilizia residenziale pubblica;
- la monetizzazione equivalente all'importo del valore dei beni oggetto di perequazione, da inserire in apposito capitolo del bilancio comunale vincolato alla realizzazione di opere pubbliche.

Il "**Contributo Perequativo**" (C.P.) verrà determinato con la seguente formula generale :

$$**C.P. = Vantaggio Economico x Q.P.**$$

Dove :

Vantaggio Economico = Plus Valore

Q.P. = Quota Percentuale

Il "**Vantaggio Economico**" verrà determinato con riferimento alle "aree" o ai "volumi", a seconda dei casi specificati nell'allegato 1) al presente documento.

La "**Quota Percentuale**" è determinata in misura unica per tutti gli interventi di trasformazione edilizio/urbanistica previsti dal P.I., **nella misura del 30%**.

4. INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI NON SOGGETTI ALL'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NEL 1° P.I.

Non sono soggetti all'applicazione della perequazione urbanistica i seguenti interventi edilizi/urbanistici :

- interventi di ristrutturazione e/o di demolizione/ricostruzione, senza variazione della destinazione d'uso, con mantenimento del volume originario;
- interventi di ristrutturazione e/o di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali, con ampliamento fino a mc. 100;
- interventi di ampliamento, di edifici residenziali, fino a mc. 100.

5. INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI SOGGETTI ALL'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA IN FORMA AGEVOLATA NEL 1° P.I.

Le trasformazioni edilizio/urbanistiche, finalizzate alla costruzione di un edificio destinato alla 1^ abitazione del richiedente o di parenti entro il 1° grado, sono soggette alla applicazione di un contributo perequativo agevolato pari al 25% di quello altrimenti dovuto con i criteri base definiti al precedente punto 3.

L'agevolazione è ammessa a condizione che :

- il richiedente dichiara di non essere proprietario, anche tramite società partecipate, di altri immobili in Comune di Villaverla disponibili ed idonei ad essere utilizzati ad uso abitativo; la stessa dichiarazione dovrà essere sottoscritta anche dal parente entro il 1° grado, qualora sia quest'ultimo l'utilizzatore finale dell'abitazione.
- il richiedente si impegna a sottoscrivere, a proprie spese, prima del rilascio del Permesso di Costruire, un Atto Unilaterale d'Obbligo con firma autenticata, registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con il quale si impegna a non alienare l'immobile ed a risiedere nella abitazione per almeno 10 anni dalla data del certificato di agibilità; nel caso in cui l'abitazione sia realizzata in favore di un parente entro il 1° grado, tale impegno dovrà essere sottoscritto anche da quest'ultimo in qualità di utilizzatore finale dell'abitazione. Nell'atto unilaterale d'obbligo dovrà essere riportata la clausola che, qualora l'immobile fosse ceduto prima della decorrenza dei 10 anni sopra indicati, il proprietario dovrà corrispondere al Comune la quota di contributo perequativo non pagata (pari al 75% dell'importo dovuto), raddoppiata a titolo di penalità.

6. TEMPI DI APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Dopo l'approvazione del presente documento il Comune pubblicherà apposito Bando Pubblico della durata di 60 giorni per la raccolta delle richieste di inserimento di interventi da realizzare nel periodo di validità del Piano degli Interventi, da formalizzare attraverso lo strumento dell'accordo pubblico/privato ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004.

In tali istanze, oltre alle generalità del proponente ed ai dati generali sull'immobile oggetto di intervento, dovranno essere riportati i seguenti elementi :

a) **l'oggetto dell'intervento proposto**, con allegati schede/elaborati descrittivi/grafici utili a specificare con chiarezza l'entità dell'intervento proposto.

b) **la proposta di contributo perequativo**, calcolato sulla base dei presenti criteri e definito in uno dei modi ammessi tra :

- realizzazione di opera pubblica riconosciuta di rilevante interesse pubblico dalla Amministrazione Comunale;
- cessione gratuita di area eccedente i minimi di legge (standards), che per localizzazione e/o dimensioni sia riconosciuta di rilevante interesse pubblico dalla Amministrazione Comunale;
- cessione gratuita di aree edificabili che, per dimensioni, consentano un autonomo intervento edificatorio, anche di edilizia residenziale pubblica;
- la monetizzazione equivalente all'importo del valore dei beni oggetto di perequazione, da inserire in apposito capitolo del bilancio comunale vincolato alla realizzazione di opere pubbliche.

c) **i tempi per il pagamento del contributo perequativo**, che tenendo conto dei diversi casi sopraindicati, sono così distinti :

- nel caso di realizzazione di opera pubblica, tutte le spese di progettazione/DD.LL., esecuzione, collaudo e cessione al Comune saranno poste a carico del proponente. I relativi termini saranno definiti nell'atto di accordo pubblico/privato;
- nel caso di cessione gratuita di area, il rogito dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data di approvazione del P.I. Ogni spesa, diritto e tassa inerente e conseguente il rogito stesso sarà posta a carico del proponente;
- nel caso di monetizzazione il pagamento del contributo perequativo dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data di approvazione del P.I.

d) **la garanzia finanziaria**. A garanzia del puntuale adempimento di quanto indicato nei punti precedenti il proponente presenterà, contestualmente alla firma dell'accordo, apposita garanzia finanziaria di importo pari al contributo perequativo richiesto, in contanti (deposito cauzionale) oppure mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa con scadenza fino a lettera di

svincolo da parte del Comune.

L'importo in contanti dovrà essere depositato presso la Tesoreria Comunale – UNICREDIT Spa – ai sensi dell'art.6 punto 10) della "Convenzione per la gestione del servizio di tesoreria comunale per il periodo 01.01.2013 – 31.12.2017".

La polizza dovrà essere prodotta da apposita azienda autorizzata a ciò tra le seguenti :

- a) azienda di credito ordinaria di cui all'art. 5 del R.D. 12/03/1936 n. 375;
- b) impresa di assicurazioni autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ai sensi del DPR 13/02/1959 n. 449 e s.m.i., e ricompresa nell'elenco annualmente redatto dal Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato, recante le Società obbligate a prestare fidejussioni a titolo di cauzione nei confronti dello Stato e di altri Enti pubblici;
- c) intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale previsto dall'art. 107 del D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, ai sensi dell'art. 2 del Decreto Ministero del Tesoro del 22.04.1997.

La garanzia sarà svincolata ad avvenuta realizzazione e cessione al Comune dell'opera pubblica, o avvenuta cessione al Comune dell'area, o avvenuto pagamento dell'importo dovuto.

L'intervento previsto nel P.I. potrà anche essere frazionato in più istanze, purchè tutte siano presentate ed approvate entro il termine decadenziale di 5 anni dalla data di approvazione del P.I. stesso.

ALLEGATO 1) MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL VANTAGGIO ECONOMICO

1. **Nel caso di nuova area edificabile individuata dal P.A.T. attraverso le "Linee preferenziali di sviluppo insediativo" di tipo residenziale, produttivo, direzionale e commerciale :**

$$\text{Vantaggio Economico} = (\text{Valore area edificabile}) - (\text{Valore area agricola})$$

Dove :

Valore area edificabile = valore calcolato sulla base del valore medio a mq. determinato dalla Giunta Comunale.

Valore area agricola = valore calcolato applicando il Valore Agricolo Medio riferito al seminativo determinato dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione.

2. **Nel caso di area esistente individuata dal P.A.T. come "Aree di riqualificazione e riconversione" :**

$$\text{Vantaggio Economico} = (\text{Valore area trasformata}) - (\text{Valore area originaria})$$

Dove :

Valore area trasformata = valore calcolato sulla base del valore medio a mq. determinato dalla Giunta Comunale.

Valore area originaria = valore calcolato sulla base del valore medio a mq. determinato dalla Giunta Comunale.

3. **Nel caso di nuovo volume edificabile :**

$$\text{Vantaggio Economico} = (\text{mc Edificio} \times \text{Valore/mc})$$

oppure :

$$\text{Vantaggio Economico} = (\text{mq Edificio} \times \text{Valore/mq})$$

Dove :

mc Edificio = volume urbanistico (fuori terra) dell'edificio residenziale di progetto.

Valore/mc = valore medio al mc. dell'edificio residenziale determinato dalla Giunta Comunale.

mq Edificio = superficie coperta lorda dell'edificio produttivo, direzionale o commerciale di progetto.

Valore/mq = valore medio al mq. dell'edificio produttivo, direzionale o commerciale determinato dalla Giunta Comunale.

4. **Nel caso di volume esistente oggetto di cambio di destinazione d'uso :**

Vantaggio Economico = (Valore edificio trasformato) – (Valore edificio originario)

Dove :

Valore edificio trasformato = valore calcolato sulla base del valore medio a mc. (per tipologia di destinazione d'uso) determinato dalla Giunta Comunale.

Valore area originaria = valore calcolato sulla base del valore medio a mc. (per tipologia di destinazione d'uso) determinato dalla Giunta Comunale.