

**CRITERI E MODALITA' PER L' APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE
URBANISTICA**

(Artt. 6/17/ 35 Legge Regionale n° 11/2004- Art.6 delle N.T. del P.A.T.)

1. FINALITA'

A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, l'Amministrazione Comunale intende al fine di procedere alla valutazione delle proposte di trasformazione urbanistica da inserire nel P.I., dotarsi dei sottoelencati criteri generali per la valutazione e applicazione della perequazione urbanistica:

I beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni, sono chiamati a condividerne i vantaggi con la collettività che ha reso possibili le scelte urbanistiche, partecipando in misura efficace alla costruzione della città pubblica attraverso l'utilizzo di parte del plus valore, per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per l'attuazione di interventi di interesse generale.

Si riportano pertanto negli articoli a seguire i criteri che andranno a disciplinare le relazioni che intercorreranno tra privato cittadino-impresa e pubblica Amministrazione nei casi di trasformazione urbanistica di seguito elencati e soggetti a perequazione urbanistica.

2. AMBITO APPLICATIVO E CRITERI

Il P.I. darà attuazione ai principi dell' art 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT "Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio".

Sono assoggettati alla perequazione urbanistica i seguenti ambiti:

- gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
- gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 L.R. n.11/2004);
- gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- gli interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativo.
- Altri comparti soggetti ad intervento edilizio diretto individuati dal PI, in recepimento delle norme relative al contributo straordinario

Secondo le finalità dell'amministrazione in relazione al programma triennale delle opere pubbliche, il Comune valuta nei singoli casi l'opportunità della monetizzazione delle quote o immobili da cedere ai fini perequativi, sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse e finalizzando i ricavi alla realizzazione di opere pubbliche, in base a quanto stabilito.

3. INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI NON SOGGETTI ALL'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

Non sono soggetti a perequazione gli interventi di ristrutturazione e /o demolizione/ricostruzione, senza variazione della destinazione d'uso e con mantenimento del volume originario.

4. INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI SOGGETTI ALL'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA IN FORMA AGEVOLATA

Le trasformazioni edilizio/urbanistiche finalizzate alla costruzione di un edificio di volumetria massima pari a 400 mc, o al cambio d'uso degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, destinato alla prima abitazione del richiedente o di parenti entro il primo grado, sono soggette all'applicazione di un contributo perequativo agevolato pari al 20% di quello altrimenti dovuto con i criteri definiti al successivo punto.

Le trasformazioni edilizio/urbanistiche finalizzate alla costruzione di un edificio di volumetria superiore a 400 mc, o al cambio d'uso degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, destinato alla prima abitazione del richiedente o di parenti entro il primo grado, sono soggette all'applicazione di un contributo perequativo agevolato, calcolato sull'intera volumetria, pari al 30% di quello altrimenti dovuto con i criteri definiti al successivo punto.

L'agevolazione è ammessa a condizione che il richiedente si impegni a sottoscrivere a proprie spese, prima del rilascio del permesso di costruire, un atto unilaterale d'obbligo, con il quale si impegna a non alienare l'immobile ed a risiedere nell'abitazione per almeno 10 anni dal rilascio del certificato di agibilità. Nel caso l'utilizzatore sia un parente di primo grado, tale impegno dovrà essere sottoscritto anche da quest'ultimo. Qualora l'immobile sia ceduto prima dei 10 anni sopra indicati, il proprietario dovrà corrispondere al Comune la quota di contributo perequativo non pagata.

5. 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 e di marciapiedi ed aree a parcheggio di interesse comunale;
- la realizzazione di infrastrutture pubbliche (quali strade, marciapiedi, aree a parcheggio ecc) da realizzare nella zona interessata dall'intervento privato in quanto zona carente di opere di tale genere.

6. QUANTIFICAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEL VANTAGGIO GENERATO DALLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA AMMESSA DAL P.I.

La proposta di accordo procedimentale deve dimostrare il perseguimento di un interesse pubblico aggiuntivo rispetto alle normali cessioni gratuite comunque dovute in relazione al tipo di trasformazione urbanistica prevista, oltre che qualitativamente e/o quantitativamente significativo di per se stesso.

La quantificazione dell'interesse pubblico aggiuntivo (percentuale del plus-valore) a seguito della trasformazione urbanistica prevista dal P.I. rispetto alla disciplina del previgente PRG 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:

Residenza e destinazioni compatibili

La perequazione si applica alla nuova volumetria o alla superficie oggetto di trasformazione ed in base alla plus valenza generata dalla trasformazione.

La plus valenza generata dalla trasformazione viene calcolata prendendo come riferimento i valori tabellari provinciali stabiliti per il calcolo del "valore agricolo medio" riferito al seminativo (VAM = 4,69 €/mq diminuito del 5% se zona collinare e del 20% se zona montana) ai fini di determinare il valore delle aree ante trasformazione urbanistica, e prendendo come riferimento i valori tabellari comunali stabiliti nelle tabelle IMU approvate con deliberazione di C.C. n. 23 del 02.09.2014 ai fini di determinare il valore delle aree (superficie territoriale) post trasformazione urbanistica.

Tale importo va moltiplicato per i mq/mc oggetto di trasformazione e per la percentuale del 50% (il PAT prevede dal 10% al 50%) della plus valenza generata dalla trasformazione.

Recupero annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo

Per il recupero residenziale degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo che saranno disciplinati dal Piano degli interventi, con l'obiettivo di favorire il recupero dei volumi esistenti, pare opportuno valutare la quota perequativa in €16,56/mc (Pari al contributo per gli oneri di urbanizzazione in zona agricola). L'importo va calcolato sull'intera volumetria trasformata.

Cambi d'uso su tutti i tipi di destinazione urbanistica:

La perequazione si applica su qualsiasi cambio della destinazione urbanistica su tutti gli edifici e tipi di intervento, e viene calcolata applicando le percentuali del PAT al plus valore del terreno. In tutti i casi il plus valore viene calcolato sulla base dei valori indicati nelle tabelle IMU e, indipendentemente dalla destinazione urbanistica attuale, dei valori della tabella provinciale che stabilisce il V.A.M. per il terreno agricolo. Il calcolo va effettuato considerando la sola superficie per cui è richiesto il cambio d'uso; nel caso di cambio d'uso senza incremento della volumetria esistente nell'area, l'importo come sopra calcolato va ridotto del 85%.

7. MODALITÀ DI VERSAMENTO DEGLI IMPORTI PEREQUATIVI

Gli importi come sopra calcolati saranno oggetto di regolarizzazione tramite la stipula di apposito accordo preliminare secondo lo schema approvato.

Il versamento dovrà essere effettuato con le seguenti modalità :

- il 30% dell' importo prima dell' approvazione del Piano degli Interventi nel quale sarà riportata la modifica richiesta
- il 70% dell' importo al rilascio del titolo autorizzatorio relativo all' intervento proposto

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

In ogni caso PRIMA della data di approvazione del P.I. in Consiglio Comunale, tutti gli interessati da accordi pubblici/privati dovranno presentare a garanzia degli obblighi assunti con la richiesta di variazione della destinazione urbanistica, polizza fidejussoria dell'intero importo previsto (nel caso di opere da cedere si intende l'equivalente importo monetario), pena la decadenza della previsione urbanistica adottata.

8. CASI PARTICOLARI

E' fatta salva la possibilità di pattuire con il Comune, in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale o di particolar interesse e valenza per la riqualificazione ambientale, valori economici diversi rispetto a quanto stabilito al precedente punto 6. In tal caso i valori immobiliari sono acquisiti con stima analitica tramite perizia, a carico del proponente.

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

9. ATTI D'OBBLIGO PREVIGENTI

Rimangono invariati eventuali atti d'obbligo previgenti ed a seguito della proposizione dei quali l'Amministrazione ha introdotto modifiche approvate con precedenti varianti urbanistiche al PRG. Tuttavia, ai fini della conferma nel PI delle trasformazioni oggetto di detti atti d'obbligo, vanno concordati con i proponenti nuovi termini per l'inizio dei lavori di realizzazione degli interventi, non eccedenti i 5 anni dalla data di entrata in vigore del PI.