

# PI 2013 COMUNE DI POVEGLIANO

Piano degli Interventi (PI) "Territorio comunale" - Variante n. 2  
(Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.)

## Linee Guida per l'applicazione della Perequazione

Approvato con  
DCC n. 40 del 18.09.2013

Elaborato 16

# Comune di Povegliano



ADOZIONE  
D.C.C. n. 28 del 11.05.2013

APPROVAZIONE  
D.C.C. n. 40 del 18.09.2013

**Il Sindaco**  
Arch. Sergio ZAPPALORTO

**Il Vicesindaco**  
Paolo VIDOTTO

**Il Segretario Comunale**  
Dott. Giovanni ALVINO

**Il Resp. Ufficio Tecnico**  
Arch. Stefano ANZANELLO

## GRUPPO DI LAVORO

**Progettisti**  
Urbanista Raffaele GEROMETTA  
Urbanista Daniele RALLO

**Contributi specialistici**  
Dott. Amb. Lucia Foltran  
Ingegnere Elettra Lowenthal  
Ingegnere Loris Michielin  
Ingegnere Lino Pollastri  
Dott. For. Giovanni Trentanovi  
Urbanista Fabio Vanin

VenetoProgetti SC  
Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)  
Tel. +39 (0438) 412433 - Fax. +39 (0438) 429000  
e-mail: [venetoprogetti@venetoprogetti.com](mailto:venetoprogetti@venetoprogetti.com)



## INDICE

<b>1. Linee guida per l'attuazione del Piano regolatore Comunale</b>	<b>2</b>
1.1 Riferimenti	3
<b>2. Accordi pubblico privato ai sensi dell'Articolo 6 LR 11/2004</b>	<b>6</b>
2.1 Premessa	6
2.2 Criteri valutativi	7
2.2.1 I requisiti minimi .....	7
2.2.2 Criteri per definizione equilibrio pubblico/privato .....	7
2.3 L'attuazione degli accordi	12
2.4 Procedura amministrativa	13
<b>3. Interventi edilizi nelle zone ad urbanizzazione consolidata e nelle aree di trasformazione</b>	<b>14</b>
3.1 Premessa	14
3.2 Criteri valutativi	15
3.2.1 I requisiti minimi .....	15
3.2.2 Criteri per definizione equilibrio pubblico/privato .....	15
3.2.3 Sintesi aliquote perequative .....	16
3.3 Procedura amministrativa	19
3.4 Contenuti della convenzione	20

## **1. LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE COMUNALE**

---

Il presente documento illustra principi e criteri che l'Amministrazione Comunale assume quale riferimento per l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute negli strumenti urbanistici redatti ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articolati nel Piano di Assetto del Territorio e nel Piano degli Interventi.

Il documento è organizzato in base alla tipologia di interventi e alle modalità di attuazione riconoscendo le seguenti casistiche:

- a) interventi di trasformazione urbanistica subordinati alla sottoscrizione di accordo pubblico-privato (e/o altra forma di accordo procedimentali) ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004;
- b) interventi edilizi nelle zone ad urbanizzazione consolidata e nelle aree di trasformazione;

Per ciascuna delle fattispecie indicate il presente documento fornisce le principali informazioni riguardanti le caratteristiche urbanistiche e normative di riferimento e il percorso tecnico amministrativo cui sono soggetti i diversi interventi evidenziando i requisiti minimi necessari al perfezionamento dei progetti.

## 1.1 RIFERIMENTI

L'applicazione delle presenti linee guida articolate nei successivi capitoli prevede l'assunzione di alcuni dati di base quali riferimenti univoci ed oggettivi per esprimere le valutazioni sulla congruità delle singole proposte e trasformazioni.

Per quanto concerne la stima delle aree agricole si assume quale riferimento il metodo utilizzato per gli espropri (ritenendo in questa sede ininfluenza quanto enunciato con la sentenza della Corte costituzionale del 10 giugno 2011 n. 181 sulle norme in materia di indennità aggiuntive) che determina l'indennità in base al criterio del valore agricolo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. Il Valore Agricolo Medio (VAM) è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.



Povegliano rientra all'interno della Regione agraria n. 5 cui corrispondono, per l'anno 2013, i valori espressi in Euro per ettaro sotto richiamati.

Valori Agricoli Medi (€/ha) per tipo di coltura e per regione agraria validi per l'anno 2013							
TIPO DI COLTURA	Regioni Agrarie						
	1	2	3	4	5	6	7
Seminativo <sup>(1)</sup>	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Seminativo arborato <sup>(1)</sup>	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Seminativo irriguo	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Seminativo arborato irriguo	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Prato <sup>(1)</sup>	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Prato arborato <sup>(1)</sup>	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Prato irriguo	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000		68.000
Prato arborato irriguo	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000		
Orto	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	120.000
Vigneto	105.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Vigneto DOC	150.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
Vigneto DOCG	175.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000
Frutteto	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Frutteto irriguo intensivo	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Pascolo <sup>(1)</sup>	19.000	19.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Pascolo cespugliato <sup>(1)</sup>	19.000	19.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Pascolo arborato <sup>(1)</sup>	19.000	19.000	21.000	21.000			21.000
Bosco ceduo <sup>(1)(2)</sup>	27.000	27.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Bosco alto fusto <sup>(1)(2)</sup>	38.000	38.000		42.000		42.000	42.000
Bosco misto <sup>(1)(2)</sup>	30.000	30.000		33.000		33.000	33.000
Incolto produttivo <sup>(1)</sup>	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000
Castagneto <sup>(1)(2)</sup>	60.000	60.000		60.000			
Pioppeto (solo terreno)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Vivaio (solo terreno)	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Uliveto <sup>(1)(2)</sup>	100.000	100.000					

Ai fini delle valutazioni formulate sulla base delle presenti linee guida si utilizza il valore corrispondente ai seminativi irrigui pari a 85.000,00 euro/ettaro (8,50 €/mq) considerandolo rappresentativo delle situazioni presenti nel territorio comunale. A tale valore di riferimento si applicano i seguenti coefficienti correttivi articolati sulla base delle caratteristiche morfologiche e territoriali già riconosciute in sede di redazione del Piano di Assetto del Territorio.

**VALORE BASE (V.A.M.) Euro/mq**

**8,50**

Parametri Correttivi	Coefficienti	Valore unitario iniziale (Euro/mq)
Ambiti di urbanizzazione consolidata Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana (ATO 3, ATO 4, ATO 5)	3,00	€ 25,50
<b>CLASSIFICAZIONE AREA P.A.T.</b> Ambiti di urbanizzazione consolidata Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana (ATO 1, ATO 2)	2,00	€ 17,00
Zona agricola	1,00	€ 8,50

Al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree edificabili si mutuano i valori di riferimento deliberati annualmente ai fini ICI/IMU. Nel caso del Comune di Povegliano la stima dei valori di mercato delle aree edificabili o dotate di potenzialità edificatoria (ai fini dell'accertamento IMU per l'anno 2012) è stata oggetto di delibera della Giunta Comunale n. 53 del 04.04.2012 ed è riassunta nella tabella seguente.

AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE – PRODUTTIVA - COMMERCIALE - AGRICOLA - SERVIZI

		POVEGLIANO	SANTANDRÀ	CAMALÒ
zona tipo "A"	€/mc	60,00	60,00	60,00
zona tipo "B"-ID	€/mc	81,00	81,00	81,00
zona tipo "B"-O/SUA	€/mc	76,00	76,00	76,00
zona tipo "C1"-ID	€/mc	105,00	105,00	105,00
zona tipo "C1"-O/PU	€/mc	95,00	95,00	95,00
zona tipo "C2"-PLO	€/mc	65,00	65,00	65,00
zona tipo "C2"-PLV	€/mc	105,00	105,00	105,00
zona tipo "D1"	€/mq	70,00	70,00	70,00
zona tipo "D1"-PLO	€/mq	60,00	54,00	54,00
zona tipo "D1"-PLV	€/mq	65,00	60,00	60,00
zona tipo "D2"-PLO	€/mq	60,00	54,00	54,00
zona tipo "D2"-PLV	€/mq	65,00	60,00	60,00
zona tipo "E2"	€/mc	60,00	60,00	60,00
zona tipo "E3"	€/mc	60,00	60,00	60,00
zona tipo "E4"	€/mc	81,00	81,00	81,00

Legenda

- ID = Intervento Diretto
- O/SUA = Obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo
- O/PU = Obbligo di Progetto Unitario
- PLO = Piano di Lottizzazione Obbligatorio
- PLV = Piano di Lottizzazione Vigente

Le aree che acquisiscono l'edificabilità in seguito alla variazione delle previsioni contenute nel Piano degli Interventi verranno quindi valutate sulla base dei valori richiamati e/o prendendo a riferimento i valori attribuiti alle aree che per caratteristiche e/o collocazione sono riconducibili ad una situazione analoga.

Gli ulteriori riferimenti e parametri assunti sono i seguenti:

- spese tecniche per opere di urbanizzazione = 5% costo di realizzazione
- spese tecniche per interventi edilizi diretti = 7% costo di costruzione
- oneri di urbanizzazione = delibera consiglio comunale ai sensi LR 61/85
- oneri finanziari = 5% costo di costruzione
- costo di costruzione = delibera consiglio comunale ai sensi LR 61/85

## **2. ACCORDI PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 6 LR 11/2004**

---

### **2.1 PREMESSA**

---

Il paragrafo illustra i principi che l'Amministrazione comunale dovrà fare propri allo scopo di procedere all'applicazione degli istituti giuridici introdotti dalla Legge urbanistica Regionale n. 11 del 2004 riguardanti la perequazione urbanistica, il credito edilizio e la compensazione urbanistica.

Pur non essendo ricompresi nel presente Piano degli Interventi, pare opportuno trattare il tema degli Accordi pubblico – privato ai sensi dell'Art. 6 LR 11/2004, al fine di fornire alcune linee guida per la pianificazione urbanistica.

I paragrafi relativi ai criteri sottesi alla definizione dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati potranno tener conto degli strumenti in essere (PAT e PI) e degli obiettivi dichiarati dall'Amministrazione Comunale introducendo una serie di criteri aggiuntivi coerenti con i contenuti presenti nell'attuale normativa contenuta nel Piano degli Interventi.



## 2.2 CRITERI VALUTATIVI

---

Per identificare gli ambiti nei quali realizzare in un arco temporale di breve-medio termine gli interventi da inserire nel Piano degli Interventi, il Comune nei termini previsti dall'Articolo 17 comma 4 della L.R.11/2004 può attivare una procedura di evidenza pubblica al fine di accertare la disponibilità di proprietari e operatori interessati a promuovere interventi urbanistico-edilizi in aree destinate a nuova urbanizzazione, riqualificazione o comunque in aree caratterizzate da carenza sotto il profilo delle dotazioni territoriali.

L'obiettivo dell'Amministrazione è di individuare le proposte idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana, ecologica ed ambientale definiti nel PAT e successivamente di concludere specifici accordi con i privati previsti dall'Articolo 6 della LUR finalizzati al raggiungimento di obiettivi d'interesse pubblico.

A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, il presente documento esplicita le linee guida cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nella fase istruttoria, nella formazione e concertazione e nella stipula degli accordi con i privati relativamente ai seguenti elementi:

- i requisiti minimi delle proposte;
- i criteri sottesi alla definizione dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

### 2.2.1 I requisiti minimi

---

Poiché gli accordi costituiscono uno strumento per raggiungere obiettivi d'interesse pubblico, i progetti proposti devono rappresentare l'esito di un percorso di condivisione dei contenuti pubblici e privati finalizzati, tra l'altro, al soddisfacimento di bisogni espressi dalla collettività attraverso la realizzazione di dotazioni territoriali.

In termini generali:

- le proposte di accordo dovranno essere **compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la relativa Valutazione Ambientale Strategica**. In particolare, non potranno proporre modifiche ad ambiti soggetti a specifica trattazione disciplinare finalizzata a garantire la tutela e la conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali del territorio;
- le proposte dovranno riferirsi ad **un'estensione territoriale adeguata ad una corretta trasformazione urbanistica del contesto** da valutarsi in rapporto ai contenuti pubblici e privati della proposta;
- **l'interesse pubblico caratterizzante la proposta** potrà riguardare diverse modalità di contribuzione da parte del privato alla realizzazione di dotazioni territoriali (la realizzazione di interventi, la cessione di aree, opere o immobili, il cofinanziamento in forma di monetizzazione, ecc...) fermo restando il rapporto di causalità fra il progetto e il beneficio pubblico.

### 2.2.2 Criteri per definizione equilibrio pubblico/privato

---

Poiché una caratteristica essenziale dell'accordo riguarda la presenza di un rilevante interesse pubblico, fermo restando la sostenibilità economico-finanziaria per il promotore dell'iniziativa, la valutazione si deve soffermare sull'interesse pubblico caratterizzante la proposta.

Coerentemente agli indirizzi e alle regole contenute nelle Norme Tecniche del PAT il principio che governa la concertazione presuppone che l'Amministrazione comunale e il soggetto privato devono ripartire, secondo criteri forniti dall'Amministrazione stessa, la variazione di valore legata alle decisioni di conferire condizioni più vantaggiose allo sfruttamento economico degli immobili coinvolti dall'accordo.

L'Articolo 16 delle Norme Tecniche del PAT "considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa al vantaggio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il vantaggio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al **60% dell'incremento di valore complessivo**, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici."

Ne consegue che l'accordo si caratterizza per un quadro di regole di valorizzazione degli immobili, nella forma di riconoscimento di capacità edificatoria ovvero di cambi di destinazione d'uso, cui corrisponde il riconoscimento di un beneficio pubblico nelle modalità contributive concordate con l'Amministrazione (infrastrutture, opere e manufatti destinati a servizi, edilizia residenziale pubblica, monetizzazione finalizzata alla realizzazione di specifiche opere pubbliche, ecc..) il cui valore economico dovrà essere proporzionale (vedi Norme Tecniche del PAT) al plusvalore esito della trasformazione urbanistica prevista dall'accordo.

La valutazione dell'impatto economico derivante dalla variazione degli immobili viene effettuata nel modo seguente:

- in primo luogo, si procede alla stima del valore attuale degli immobili (per le aree la stima viene effettuata sulla base della destinazione d'uso ovvero del potenziale edificatorio attribuito dallo strumento urbanistico vigente, mentre per i fabbricati la stima farà riferimento alla destinazione d'uso legalmente ammessa) ;
- in secondo luogo, si procede a stimare il valore del bene immobile successivamente alla variazione dello strumento (operativamente, si tratterà di valutare il valore di mercato della capacità edificatoria riconosciuta nell'accordo).

Il valore finanziario complessivo da ripartirsi tra pubblico e privato ammonta alla differenza tra il valore del bene immobile successivamente alla variazione dello strumento urbanistico e il valore prima di tale variazione. I dati di base per il calcolo del plusvalore sono quelli:

- del valore agricolo medio determinato annualmente dalla Commissione Provinciale (con le maggiorazioni indicate nelle tabelle precedenti) e/o dal valore delle indennità di esproprio;
- delle tabelle IMU deliberate dal Consiglio Comunale

Ai fini dell'attuazione degli interventi contemplati dal Piano degli Interventi attraverso l'istituto dell'Accordo tale valore viene confermato al 60%.

La traduzione e/o il ridimensionamento del 60% richiamato viene valutato/ponderato sulla base dei criteri di seguito richiamati.

### **A. Dotazioni territoriali**

Tali criteri sono finalizzati a definire il rapporto fra i benefici pubblici e quelli privati generati dall'accordo e a definire soglie di accettabilità del beneficio pubblico che la proposta riconosce alla collettività sotto la forma di dotazioni territoriali eccedenti lo standard comunque dovuto per legge.

Lo schema per la valutazione di tale beneficio è il seguente.

		Euro/mq Euro/mc	mq	Euro
<b>0</b>	<b>PRINCIPALI DATI</b>			
	Superficie territoriale			
	Indice territoriale			
	Volumetria realizzabile			
	Superficie fondiaria (territoriale - 30%)			
	Indice fondiario			

		Euro/mq Euro/mc	mq	Euro
<b>1</b>	<b>VALORE INIZIALE DEGLI IMMOBILI</b>			
	1.a Valore area			
	1.b Valore eventuali fabbricati esistenti			
	<b>Totale valore iniziale</b>			€ -

<b>2</b>	<b>COSTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA</b>			
	2.a Costi demolizione/bonifica			
	2.b Costi opere di urbanizzazione primaria			
	2.c Spese tecniche (5% di 2.b)			
	2.d Oneri urbanizzazione secondaria			
	2.e Oneri finanziari (5% di 2.b)			
	<b>Totale costi</b>			€ -

<b>3</b>	<b>VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI</b>			
	3.a Valore finale area			
	3.b Valore finale eventuali fabbricati esistenti			
	<b>Totale valore finale</b>			€ -

<b>4</b>	<b>DETERMINAZIONE PLUSVALORE</b>			
	4.a Plus valore = 3 - (1+2)			
	<b>Quota plus valore per Comune</b>	60%		€ -

**B. Criteri di Qualità urbanistica, architettonica e socio-economica**

L'obiettivo è di valutare l'effetto della proposta/accordo in termini di:

- miglioramento della qualità urbana dovuta ad azioni di riqualificazione, mitigazione, ecc..;
- promozione di qualità ecologica e/o idrogeologica degli interventi;
- aumento di sicurezza ambientale o sociale e di benessere;
- promozione di interventi caratterizzati da qualità edilizia ed architettonica.

Lo schema utilizzato per la valutazione del beneficio generato della proposta rispetto alle soluzioni urbanistiche e/o architettoniche piuttosto che all'impatto socioeconomico prevede l'integrazione della tabella con il richiamo alle specifiche voci ed una loro quantificazione percentuale (esso integra le voci di cui al precedente criterio riguardante le dotazioni territoriali).

La valutazione dell'incidenza di tali voci (che saranno detratte dal plusvalore già calcolato in precedenza) è demandata ad una istruttoria tecnica che quantifichi (e giustifichi) il loro peso specifico.

		Euro/mq Euro/mc	mq	Euro
<b>5</b>	<b>BENEFICI SOCIOECONOMICI, TERRITORIALI, URBANISTICI</b>			
	5.a Qualificazione edilizia	...%		
	5.b Qualificazione urbanistica	...%		
	5.c Qualificazione territoriale/ambientale	...%		
	5.d Sicurezza idraulica/idrogeologica	...%		
	5.e Dotazione rete ecologica	...%		
	5.f ...	...%		
	<b>Totale benefici</b>	...%		€ -

<b>6</b>	<b>DETERMINAZIONE PLUSVALORE</b>			
	6.a Totale benefici	...%		
	<b>Plus valore = 4 - 5</b>	...%		€ -

### **C. Criteri di Programmazione**

Si intende valutare:

- la capacità della proposta/accordo di rispondere agli obiettivi temporali di sviluppo degli insediamenti privati e delle dotazioni territoriali coerentemente alle prospettive previste nel Piano degli Interventi e nel Piano triennale delle opere pubbliche;
- la capacità di garantire coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio;
- l'equilibrata distribuzione nel territorio degli interventi.

Lo schema utilizzato per la valutazione della coerenza della proposta privata rispetto alla programmazione comunale dovrà consentire di qualificare e quantificare gli interventi riconducibili agli elementi sopra richiamati oggetto di valutazione. Tale schema prevede quindi la riproposizione di quanto indicato al punto "A. Dotazioni territoriali" (completato da quanto eventualmente inserito nella voce "B. Qualità urbanistica, architettonica e socio-economica") integrato delle specifiche voci legate ad opere e/o interventi che l'Amministrazione riconosce di pubblico interesse ed il privato realizza a fronte della sottoscrizione dell'Accordo articolo 6.

		Euro/mq Euro/mc	mq	Euro
<b>5</b>	<b>BENEFICI SOCIOECONOMICI, TERRITORIALI, URBANISTICI</b>			
	(...)			
	<b>Totale benefici</b>	...%		€ -

<b>6</b>	<b>DETERMINAZIONE PLUSVALORE</b>			
6.a	Totale benefici	...%		
	<b>Plus valore = 4 - 5</b>	...%		€ -

		Euro/mq Euro/mc	mq	Euro
<b>7</b>	<b>OPERE/AREE DI PEREQUAZIONE</b>			
7.a	Infrastrutture viarie			
7.b	Sottoservizi			
7.c	Strutture di interesse pubblico			
7.d	Aree per atterraggio crediti			
7.e	Aree per realizzazione edilizia sociale			
7.f	...			
	<b>Totale benefici</b>			€ -
<b>8</b>	<b>DETERMINAZIONE PLUSVALORE</b>			
8.a	Totale benefici			
	<b>Plus valore = 6 - 7</b>	...%		€ -



### 2.3 L'ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI

Il PAT ha individuato determinati ambiti di trasformazione stabilendo i criteri d'intervento, i parametri cui attenersi, la massima superficie agricola utilizzabile (SAU) e trasformabile (SAT). Il rapporto che deve esistere tra vuoti e costruito, il rispetto degli standard, del dimensionamento delle dotazioni territoriali e di tutti i profili operativi sono rinviati alla pianificazione operativa del Piano degli Interventi la cui attuazione è regolata dalle "convenzioni urbanistiche".

L'articolazione dei tempi e delle modalità per la conclusione degli accordi sono i seguenti:

- l'Amministrazione Comunale rende nota la possibilità (attraverso avvisi pubblici, assemblee e altre forme di comunicazione) di assumere nel PI proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
- i privati presentano la proposta di accordo pubblico con alcuni contenuti minimi (individuazione e dati del proponente, oggetto dell'accordo, descrizione dei rilevanti interessi pubblici, definizione dei tempi, etc.);
- l'Amministrazione raccoglie tutte le proposte di accordo, le valuta e le presenta al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
- le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano approvato.

I termini di attuazione della perequazione (e quindi degli accordi) sono riconducibili a:

- il Piano degli Interventi (PI);
- i Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- i Comparti Urbanistici;
- gli atti di programmazione negoziata;

delegando al Piano degli Interventi l'individuazione delle aree interessate e le modalità di attuazione, definendo le specifiche destinazioni d'uso, i parametri urbanistici e la quota di aree e la tipologia di opere da cedere al Comune sulla base di:

- indirizzi e prescrizioni riportati nelle Norme Tecniche (NT);
- condizioni di fatto inerenti la localizzazione e le qualità specifiche delle singole aree;
- condizioni di diritto inerenti le destinazioni d'uso previste dal PRGC vigente alla data di approvazione del primo PAT per le singole aree;

Il PI potrà prevedere per ogni ambito di perequazione urbanistica, precisamente individuato nella cartografia, una Scheda Progettuale che definisca:

- la localizzazione dell'intervento e la sua collocazione nell'ambito generale degli interventi;
- gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- i parametri dimensionali nel rispetto dei limiti del dimensionamento previsti dal PAT;
- lo schema metaprogettuale per l'assetto complessivo dell'area, con indicate le aree per gli edifici, le destinazioni d'uso, la rete viaria, gli spazi di sosta e parcheggio, le aree da riservare a servizi e verde pubblico, le aree destinate a superficie pubblica.

In attesa di raccogliere e concordare le modalità di attuazione degli interventi proposti dai promotori privati e/o pubblici, il Piano degli Interventi ha elaborato specifiche schede progettuali denominate "Schede E. Interventi complessi. Linee guida per il convenzionamento" nelle quali vengono specificate le previsioni urbanistiche e perequative degli interventi ritenuti strategici, fornendo contestualmente le direttive per il convenzionamento degli interventi ovvero per la definizione di specifici accordi pubblico-privati ai sensi dell'Art. 6 L.R. 11/2004.

## 2.4 PROCEDURA AMMINISTRATIVA

---

L'Accordo pubblico privato Art. 6 LR 11/2004 si perfeziona attraverso una serie di passaggi sinteticamente elencati di seguito:

1. delibera di Giunta/Consiglio Comunale che fissi i criteri (obiettivi e requisiti) di riferimento per la definizione degli accordi;
2. avviso pubblico che renda nota la volontà dell'Amministrazione Comunale di procedere alla definizione delle scelte di pianificazione anche attraverso l'apporto dell'iniziativa privata tramite l'istituto degli accordi;
3. presentazione della proposta di accordo da parte dei privati;
4. elaborazione di un accordo nel P.I. che definisca:
  - individuazione e dati del soggetto/i proponente/i;
  - oggetto dell'accordo esplicitato dagli opportuni elaborati grafici;
  - indicazione dei rilevanti interessi pubblici che l'accordo si propone di soddisfare;
  - dimostrazione della piena disponibilità dell'area sulla quale viene formulata la proposta;
  - i tempi, le modalità e le garanzie per l'attuazione dell'accordo;
  - definizione di un piano economico-finanziario con descrizione e quantificazione di costi e ricavi derivanti dall'attuazione dell'intervento (vedi ex PIRUEA);
5. delibera di Giunta Comunale che valuti la coerenza delle proposte di accordo presentate rispetto ai criteri fissati e al Piano Regolatore Comunale (PRC);
6. delibera di Consiglio Comunale per la valutazione dell'interesse pubblico della singola proposta di accordo;
7. sottoscrizione dell'accordo e deposito delle garanzie proporzionate alla dimensione economica degli interventi/opere/beni di perequazione;
8. recepimento dell'accordo con il provvedimento di adozione del Piano degli Interventi in sede di Consiglio Comunale;
9. deposito + pubblicazione del P.I., comprensivo dell'accordo pubblico-privato;
10. osservazioni + controdeduzioni;
11. approvazione del P.I., comprensivo dell'accordo pubblico-privato, in sede di Consiglio Comunale.

### 3. INTERVENTI EDILIZI NELLE ZONE AD URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA E NELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

---

#### 3.1 PREMessa

---

Tra gli obiettivi perseguiti dal Piano degli Interventi l'Amministrazione ha dato ampio spazio alla semplificazione delle modalità di attuazione e alla concretezza delle previsioni urbanistiche. Il primo obiettivo è stato perorato attraverso un ridisegno degli ambiti di trasformazione e/o di completamento che garantissero maggiore autonomia ed efficacia degli interventi. La rivisitazione dei gradi di tutela e delle unità edilizie di intervento hanno poi completato la rivisitazione dello strumento urbanistico generale nella direzione indicata dalla nuova legge urbanistica regionale.

La valutazione del beneficio pubblico sotteso agli interventi di trasformazione urbanistica è necessariamente posta in coordinamento con il PAT, che articola il territorio comunale in due macro ambiti:

- gli "ambiti di urbanizzazione consolidata";
- gli "ambiti di trasformazione".

Gli "ambiti di urbanizzazione consolidata" comprendono "i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili". In questo ambito le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PAT individua anche gli "ambiti a destinazione produttiva confermata (P)".

Gli "ambiti di trasformazione" sono gli ambiti ove sono confermate le potenzialità edificatorie del PRG vigente soggette a PUA o dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal PAT. Tali aree sono classificate in quattro categorie dal PAT:

1. **Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale delle aree urbanizzate**, corrispondenti al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzate a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali.
2. **Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo - espansione (P) degli insediamenti produttivi esistenti**, destinati alle attività industriali e artigianali, logistica, magazzini, depositi e simili, e finalizzato alla rilocalizzazione delle attività produttive localizzate nelle aree di riconversione e riqualificazione dislocate nei centri abitati e all'interno degli ambiti territoriali di importanza ambientale.
3. **Linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo destinati all'attività logistica (D)**, comprendente l'insieme delle attività ed operazioni connesse all'approvvigionamento, destinazione e stoccaggio di materiali e prodotti destinati all'artigianato di produzione, alle industrie, ai complessi commerciali. In questi ambiti è ammessa la localizzazione di servizi pubblici o di interesse generale, di attività economiche

Gli "ambiti di trasformazione" sono distinti ulteriormente in:

- aree di riqualificazione e riconversione;
- aree idonee al miglioramento della qualità territoriale;
- aree di edificazione diffusa nel contesto periurbano o rurale.

### 3.2 CRITERI VALUTATIVI

---

Premessa la condivisione dei principi generali riguardanti la trasformazione del territorio, la coerenza con le attività di programmazione e l'equilibrio tra i benefici pubblici e privati, le previsioni di Piano degli Interventi nelle zone ad urbanizzazione consolidata e negli ambiti di trasformazione sono riconducibili a criteri "semplificati" rispetto a quelli già trattati negli Accordi pubblico privato.

Tale semplificazione è dettata e giustificata da

- dimensione contenuta degli interventi;
- minore complessità funzionale;
- diversa caratterizzazione della rendita immobiliare;
- diversa strutturazione dei servizi e sottoservizi.

È quindi possibile, oltre che ragionevole, prevedere che l'applicazione dei principi perequativi su tali aree sia impostata su:

- procedure snelle;
- consenso preventivo dei privati;
- priorità alle piccole opere di urbanizzazione, eventualmente monetizzabili ove non vi siano le condizioni per la loro realizzazione in loco.

#### 3.2.1 I requisiti minimi

---

Nelle zone ad urbanizzazione consolidata individuate dal PAT sono ricomprese le parti del territorio comunale che hanno una destinazione/utilizzo diverso da quella agricola. I requisiti minimi per intervenire sono quelli stabiliti dalle Norme Tecniche Operative (NTO) per le singole Zone Territoriali Omogenee che fissano indici, parametri e modalità di attuazione (interventi edilizi diretti e/o preventivi).

Le trasformazioni introdotte nel Piano degli Interventi al sono riconducibili a:

- interventi di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria (vedi articolo 18 bis della legge regionale n. 11/2004) su cui il PRG previgente prevedeva l'obbligo dell'intervento urbanistico preventivo (vedi piani urbanistici attuativi di cui all'articolo 19 della legge regionale n. 11/2004);
- interventi di trasformazione residenziale di aree già destinate dal PRG ad usi non edificabili (vedi ad es. verde privato) ma prive delle caratteristiche che giustificavano l'apposizione di tale vincolo;
- trasformazione di aree già destinate a standard (zone territoriali F) dal PRG in aree a uso residenziale;
- trasformazione di parti del territorio agricolo in residenziale o produttiva.

#### 3.2.2 Criteri per definizione equilibrio pubblico/privato

---

Ribadita la condivisione dei principi generali introdotti nei capitoli 1 e 2, le previsioni di Piano degli Interventi sul tessuto residenziale o produttivo all'interno dei contesti urbanizzati esistenti del centro abitato sono assimilabili alle casistiche esplicitate di seguito.

Per quanto riguarda gli "ambiti di urbanizzazione consolidata" e di "edificazione diffusa" gli interventi edilizi diretti possibili in seguito alla definizione del Piano degli interventi generano un plusvalore sia in termini relativi che assoluti poco significativo. Tale situazione combinata con la tipologia degli interventi, legata generalmente a bisogni di tipo familiare, porta a "calmierare" l'applicazione del sistema perequativo per tali ambiti. Alla luce di quanto sopra esplicitato, la casistica oggi presente può essere riassunta in:

A. Aree di trasformazione:

- soggette a Piano Urbanistico Attuativo e schedati come Interventi Complessi;
- soggette a Piano Urbanistico Attuativo;
- soggette a Piano Urbanistico Attuativo già inserite nel PRG Vigente e confermate nel Piano degli Interventi;

B. Aree di completamento, già urbanizzate e/o edificate:

- nuovi lotti puntuali di nuova edificazione su ex zone agricole;
- nuovi lotti puntuali di nuova edificazione su ex zone a standard;
- nuovi lotti puntuali di nuova edificazione su ex aree vincolate (es. verde privato);
- nuovi lotti puntuali di nuova edificazione su ex zone di completamento sature (es. Zto B o B1);
- nuovi lotti puntuali di nuova edificazione su ex zone di completamento a indice (es. Zto C1 o E4);

C. Ambiti e/o Edifici oggetto di credito edilizio:

- fabbricati impropri da demolire recuperando le quantità per altri usi nello stesso luogo;
- fabbricati impropri da demolire previo riconoscimento di un credito edilizio.

### 3.2.3 Sintesi aliquote perequative

L'attuazione degli interventi contemplati dal Piano degli Interventi attraverso i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) o Interventi Edilizi Diretti (IED) viene ordinata ai seguenti indici da applicare al plusvalore calcolato nei modi già indicati:

A. Aree di trasformazione:

- 60% per interventi di nuova trasformazione soggette a Piano Urbanistico Attuativo e schedati come Interventi Complessi;
- 40% per interventi di nuova trasformazione soggette a Piano Urbanistico Attuativo;
- criteri perequativi stabiliti dal PRG vigente per interventi di nuova trasformazione soggette a Piano Urbanistico Attuativo già inseriti nel PRG Vigente e confermati nel Piano degli Interventi.

Si precisa che l'aliquota del 60% si applica solo agli "interventi di nuova trasformazione" non previsti dallo strumento previgente, mentre quelli già previsti, anche se classificati come interventi complessi, scontano i criteri perequativi indicati nel previgente PRG

B. Aree di completamento, già urbanizzate e/o edificate:

- 20% per interventi di nuovi lotti puntuali di nuova edificazione su ex zone agricole;
- 20% per interventi di nuovi lotti puntuali di nuova edificazione su ex zone a standard;
- 20% per interventi di nuovi lotti puntuali di nuova edificazione su ex aree vincolate (es. verde privato);
- 20% per interventi di nuova edificazione su ex zone di completamento sature (es. Zto B o B1);
- criteri perequativi stabiliti dal PRG vigente per interventi di nuova edificazione su ex zone di completamento a indice (es. Zto C1 o E4);

C. Ambiti e/o Edifici oggetto di credito edilizio:

- fabbricati impropri da demolire recuperando le quantità per altri usi nello stesso luogo;
- fabbricati impropri da demolire previo riconoscimento di un credito edilizio.

L'applicazione del credito edilizio fa riferimento ad opere incongrue, elementi di degrado, interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola al fine di perseguire il ripristino e/o riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio.

Per "calcolare" il "quantum" si recepiscono i criteri formulati in sede di redazione del PAT, assumendo che la volumetria/superficie, la specifica destinazione d'uso e localizzazione quando viene trasferita e/o impiegata in zona diversa (ma anche in loco), debba essere convertita sulla base di alcuni coefficienti che considerino le diverse situazioni. Di seguito si riportano le aliquote stabilite dal PAT e richiamate all'interno delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

<b>volume iniziale</b>	<b>volume utilizzabile come credito se in zto E1</b>	<b>volume utilizzabile come credito se nelle altre zto agricole</b>
fino a 600 mc	100%	100%
da 600 a 1200 mc	80%	70%
da 1200 a 2400 mc	70%	60%
da 2400 a 4800 mc	60%	50%
da 4800 a 9600 mc	50%	40%
oltre 9600 mc	40%	30%





La implementazione e/o il ridimensionamento delle aliquote soprarichiamate viene valutato/ponderato sulla base dei criteri già richiamati per gli accordi pubblico/privato:

- A. Qualità urbanistica, architettonica e socio-economica
- B. Programmazione
- C. Dotazioni territoriali

Per le situazioni non specificatamente ricomprese nelle presenti linee guida si applicano i criteri perequativi analoghi a quelli di cui alle casistiche precedenti.

### **Interesse pubblico e perequazione**

La valutazione dell'impatto economico derivante dalla variazione degli immobili può essere effettuata nel modo seguente:

- in primo luogo, si procede alla stima del valore attuale degli immobili (per le aree la stima viene effettuata sulla base della destinazione d'uso ovvero del potenziale edificatorio attribuito dallo strumento urbanistico vigente, mentre per i fabbricati la stima farà riferimento alla destinazione d'uso legalmente ammessa). Per le aree agricole il riferimento è ai Valori Agricoli Medi (VAM).
- in secondo luogo, si procede a stimare il valore del bene immobile successivamente alla variazione dello strumento. Si prenderanno come riferimento i valori ICI / IMU deliberati dalla Giunta Comunale.

Il valore finanziario complessivamente da ripartirsi tra pubblico e privato ammonta alla differenza tra il valore del bene immobile successivamente alla variazione dello strumento urbanistico e il valore prima di tale variazione.

1. Valore attuale del terreno	€ .....,.. (.....) x mq .....,.. (.....)	= € .....,..
	€ .....,.. (.....) x mq .....,.. (.....)	= € .....,..
2. Valore post PI	€ .....,.. (.....) x mq .....,.. (.....)	= € .....,..
	€ .....,.. (.....) x mq .....,.. (.....)	= € .....,..
3. Differenza (punto 2 – punto 1)		= € .....,..
4. Costi a carico del privato (...% del punto 3) (spese tecniche, interessi, garanzie, etc)		= € .....,..
5. Differenza – costi del punto 4		= € .....,..
6. Perequazione del ...% sul valore del punto 5		= € .....,..

### **3.3 PROCEDURA AMMINISTRATIVA**

---

L'iter tecnico-amministrativo necessario al perfezionamento degli interventi edilizi assume, per i motivi già richiamati, una diversa connotazione rispetto agli accordi procedurali che caratterizzano le trasformazioni riconducibili all'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004.

Le capacità edificatorie, nuove o in ampliamento, sono riconosciute e regolamentate dal Piano degli Interventi negli specifici articoli delle Norme Tecniche Operative. Si tratta, quindi, di perfezionare tali contenuti con gli aspetti procedurali e perequativi che rispondano a quanto dettato dalle NTO del Piano degli Interventi. La coerenza al dettato normativo avviene nei seguenti passaggi:

- istruttoria del progetto edilizio (commissione edilizia e/o commissione locale paesaggio);
- sottoscrizione della convenzione preventiva all'effettuazione degli interventi edilizi;
- effettuazione degli interventi perequativi e/o della loro monetizzazione (ove previsto dalla convenzione).

### **3.4 CONTENUTI DELLA CONVENZIONE**

---

Trattandosi di interventi meno complessi si ribadisce l'utilizzo della convenzione allegata al permesso di costruire in sostituzione dell'istituto dell'accordo pubblico privato riservato agli interventi più strutturati.

La convenzione allegata al provvedimento autorizzativo per l'effettuazione dell'intervento edilizio deve essere compilata sulla base dei seguenti contenuti minimi:

- gli elementi progettuali;
- le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione o la loro monetizzazione, da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire;
- le relative garanzie finanziarie;
- le modalità di controllo sulla loro esecuzione;
- i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per attrezzature e spazi collettivi;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- le sanzioni convenzionali a carico del titolare del permesso di costruire per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.