

ATTO DI INDIRIZZO: PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) PEREQUAZIONE E ACCORDI
PUBBLICO-PRIVATI AI SENSI ART. 6 L.R. 11/04

**LINEE GUIDA PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI, SULLA PEREQUAZIONE AI
SENSI DELL'ART. 35 DELLA LR. N. 11/2004, DELL'ART. 34 DEL PATI, DELL'ART.
6 DELLE NTO DEL P.I. E DELL'ART. 16, COMMA 4, LETT. D) TER DEL D.P.R.
380/2001.**

PREMESSA

I criteri di seguito esplicitati costituiscono le linee guida a cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nel calcolo e nell'applicazione della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della L.R. 11/04, dall'art. 34 delle N.T.A. del P.A.T.I., dall'art. 6 delle N.T.O. del P.I., nonché del contributo straordinario di cui dall'art. 16, comma 4, lett. d) ter del D.P.R. n. 380/2001, nonché nell'istruttoria, elaborazione o stipulazione degli accordi "pubblico-privati" previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle Norme Tecniche del PATI.

A – APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

L'art. 6 delle N.T.O. del P.I. del Comune di Breganze, dispone quanto segue:

“A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 tutto il territorio è assoggettabile a perequazione.

Per il soddisfacimento di tale criterio, tutti gli accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e tutte le proposte, presentate all'Amministrazione Comunale, che comportino trasformazioni urbanistiche da attuare mediante strumento urbanistico attuativo, sono soggette a perequazione.

In tali casi il beneficio pubblico da destinarsi alla sostenibilità economica delle trasformazioni a scala comunale dovrà essere calcolato come percentuale del vantaggio economico, calcolato sull'aumento di valore di mercato del bene interessato.

L'Amministrazione Comunale potrà assoggettare a perequazione anche gli interventi edilizi diretti finalizzati alla costruzione di nuovi edifici.

Il beneficio pubblico può essere soddisfatto anche mediante:

- a) cessione gratuita di aree necessarie per la realizzazione di opere pubbliche già programmate, prioritariamente nella disponibilità del soggetto proponente;*
- b) realizzazione e/o contributo alla realizzazione di opere pubbliche;*
- c) cessione al Comune di aree infrastrutturate con adeguata potenzialità edificatoria;*
- d) cessione al Comune di crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica.*

La definizione del beneficio pubblico sarà stabilita in quota percentuale rispetto al vantaggio economico dall'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento di Consiglio Comunale o delibera di adozione del PI o di varianti allo stesso.

Le proposte di accordo dovranno essere corredate dello schema del calcolo del vantaggio economico finale dell'operazione, in forma di perizia di stima sottoscritta da tecnico abilitato, alla condivisione della quale si potrà giungere anche in contraddittorio sulla base di analoghe valutazioni di iniziativa comunale.

Si precisa a tal proposito che per la determinazione del valore dei terreni agricoli si ricorre al VAM, mentre per la quantificazione del valore dei terreni edificabili si fa riferimento ai valori ICI deliberati dal Consiglio Comunale.

Ai fini perequativi, si potranno comprendere anche aree distinte e non contigue all'intervento per il quale si applica la perequazione urbanistica.

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del PATI.

Rimane salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di assoggettare qualsiasi intervento previsto dal Piano a qualsivoglia condizione necessaria per migliorare la sicurezza viaria e la sistemazione urbanistica ed ambientale dell'ambito."

La recente **Legge n. 164/2014** (di conversione del decreto-legge n. 133/2014 c.d. "**Sblocca Italia**"), con l'art. 17, comma 1, lett. g) ha introdotto in aggiunta all'art. 16 (Contributo per il rilascio del permesso di costruire) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) **la lettera d-ter) al comma 4**, che prevede l'introduzione nell'ordinamento giuridico del cosiddetto "**Contributo straordinario**" ovvero che:

*"art. 17 d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di **contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico**, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche".*

Accanto alla perequazione di cui all'art. 35 della legge regionale 11/2004 avente ad oggetto la equa ripartizione dei diritti edificatori tra i proprietari di un'area che viene trasformata dal punto di vista urbanistico, vi è una seconda forma di perequazione come contributo straordinario che deve essere pagato al Comune da parte del soggetto che intende operare una trasformazione urbanistica del territorio.

La giustificazione formale di questo contributo è sempre stata quella di permettere alla collettività di prendere parte ai benefici economici che riceve il privato al quale viene concesso dagli strumenti urbanistici di trasformare il territorio da un punto di vista urbanistico.

Questa ultima forma di perequazione, d'altra parte, non trovava disciplina in nessuna fonte normativa, né regionale né statale. Consisteva in un vero e proprio contributo straordinario che veniva imposto dal Comune senza copertura legislativa.

Proprio per questo motivo erano sorti dubbi sulla legittimità costituzionale rispetto all'art. 23 Cost., secondo il quale nessuna prestazione personale o patrimoniale può essere imposta se non in base alla legge.

Per mettere fine a questi dubbi costituzionali è stato introdotto il c.d. "contributo

straordinario” di cui al comma 4 d-ter che, quindi, non è altro che una perequazione diversa da quella prevista dalla legge regionale.

La previsione codifica a livello nazionale un istituto che nella prassi aveva già trovato un discreto utilizzo: quello del contributo straordinario come ulteriore onere rapportato all'aumento del valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche.

Tale contributo straordinario dovrà essere pagato da chi effettua interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Il legislatore presume che questi tipi di intervento generino un maggior valore e che spetta al Comune calcolarlo con deliberazione di Consiglio Comunale, nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione.

Si ritiene che il calcolo dovrà tener conto della differenza di valore fondiario.

La disposizione prevede che il maggior valore deve essere suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e privato.

Per la determinazione del valore parametrico del “Contributo straordinario” ex art.16, comma 4, lett. d-ter D.P.R. 380/2001, il maggior valore generato da interventi su aree o immobili che necessitano di una variante urbanistica, una deroga o un cambio di destinazione d'uso, da porsi a carico del proponente l'intervento, per la quota pari al 50%, è calcolato come da tabelle sottoriportate.

L'Amministrazione comunale ritiene opportuno col presente documento, definire la quota di plusvalore di cui beneficiano le proprietà private che deve essere restituita alla collettività nei casi di previsioni di trasformazioni urbanistiche del territorio dal contenuto discrezionale previste nel PATI e da attuarsi con il PI, definito “Contributo perequativo” o “Contributo straordinario”, da versare dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione, da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione:

1. la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ovvero, quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PATI, proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
2. la cessione diretta al Comune di aree/strutture eccedenti i minimi di legge (standards) che, per la loro localizzazione o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;
3. la cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria 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;
4. la monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato.

Il Comune dovrà vincolare l'eventuale monetizzazione diretta del contributo perequativo

o definito anche contributo straordinario, a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento od opere pubbliche a servizio dell'intera comunità (es. edilizia scolastica).

Si tiene a ribadire che, in ogni caso, l'ammontare del contributo perequativo sarà calcolato indipendentemente dalle opere di urbanizzazione e dagli standard urbanistici minimi da darsi comunque ai sensi della normativa vigente.

Le proposte di trasformazione di seguito indicate, sono da ritenersi obbligatoriamente soggette alla presentazione di un atto d'obbligo o di un Accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004 che stabilisca, in particolare, l'ammontare e le modalità di elargizione del contributo perequativo; inoltre, le trasformazioni che richiedono una specifica modifica urbanistica e/o l'elaborazione di uno strumento urbanistico attuativo (PUA), sono soggette ad una valutazione puntuale dell'Amministrazione Comunale al fine di verificare la definizione del disegno urbano e degli standard necessari.

Viene riconosciuta la possibilità del versamento monetario diretto per quelle casistiche di trasformazioni che prevedono o l'attuazione diretta di semplici interventi di conversione edificato esistente (quali gli interventi per edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, o i cambi di destinazione d'uso non soggetti a SUA) o interventi comunque richiedenti la stipula di una convenzione tra i privati e il Comune (quali gli ampliamenti e/o le deroghe con procedure di Sportello Unico).

1. MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO O STRAORDINARIO

La formulazione del metodo generale di calcolo del plusvalore poggia sull'assunto che questo è dato dalla differenza tra il valore futuro delle aree o degli immobili trasformati e il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare, come da indicazione contenuta all'art. 6 delle n.t.o. del vigente P.I..

Il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare corrisponde alle opportunità di trasformazione determinate dal vigente P.I..

Quindi il valore iniziale, con riferimento alle indicazioni strategiche del PATI, non è da considerarsi caratterizzato da alcuna concreta attribuzione di diritti edificatori fino a quando il PI non abbia determinato le effettive trasformazioni urbanistico-edilizie.

Il valore del contributo perequativo/straordinario viene calcolato in linea teorica sulla base del beneficio ottenuto a seguito della trasformazione urbanistica ed è ottenuto, in via generale, dalla differenza tra **Valore area trasformata ai fini IMU** (Rif. "Allegato A: valori di riferimento aree edificabili ai fini dell'IMU" – DGC n. 24 del 19.03.2015) ed il **Valore agricolo medio** e poi moltiplicato per 50%, applicando le seguenti formule che ne calcolano l'importo a mq. o a mc. a secondo della casistica. Se nei valori di riferimento non è contemplato il caso di specie, si assumerà un valore per analogia. Nel caso l'area da trasformare abbia attualmente una destinazione urbanistica diversa dalla

zona agricola e/o da “zona da pianificare” (cd. zone bianche), se ne dovrà tener conto del valore di questa (con i valori ai fini IMU), se è compatibile con la destinazione richiesta.

Il Valore agricolo medio si assume equivalente a 10,00 €/mq. corrispondente al VAM (valore agricolo medio 2015) quale media del valore delle colture più presenti nel territorio (vigneto e prato), indicato dalla *Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza* (art. 41 del D.P.R. 08/06/2001, n. 327) per la regione agraria n. 4, alla quale appartiene il Comune di Breganze.

Calcolo importo a mq (con area comprensiva degli standards urbanistici minimi previsti)

Da applicarsi ai casi T.1:a, T.1:b, T.1:c, T.2:a, T.2:b, delle seguenti Tabelle di casistica di trasformazione;

$$Vp = (V.IMU - Vam) \times Ip$$

Dove i parametri sono:

Vp = Valore contributo perequativo/straordinario

V.IMU = Valore aree edificabili future ai fini IMU

Vam = valore agricolo medio Vam

Ip = Indice di perequazione o percentuale spettante al Comune e pari al 50% (art. 16, comma 4 lett. d-ter D.P.R. 380/2001)

Calcolo importo a mc volumetria finale

Da applicarsi ai casi T.3:a, T.3:b, T.3:c, T.3:d, delle seguenti Tabelle di casistica di trasformazione;

$$Vp = (V.IMU - Vam) \times Ip$$

Dove i parametri sono:

Vp = Valore contributo perequativo/straordinario

V.IMU = Valore aree edificabili future ai fini IMU

Vam = valore agricolo medio Vam

Ip = Indice di perequazione o percentuale spettante al Comune e pari al 50% (art. 16, comma 4 lett. d-ter D.P.R. 380/2001)

Le formule indicate, applicate alle principali diverse casistiche di trasformazione ipotizzate, danno i valori di perequazione o contributo straordinario, riportati nelle tabelle a seguire, mentre per ulteriori casistiche il valore del contributo perequativo/straordinario potrà essere ricavato per interpolazione dei dati indicati: in ogni caso il valore finale del contributo perequativo/straordinario potrà essere stabilito in

base ai valori IMU disponibili, o di altre casistiche ritenute idonee a tali fini per similitudine.

Rimane salva la possibilità di concordare con il Comune, in sede negoziale, valori economici diversi, risultanti da una disamina analitica dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (trasferimento di attività, particolari elementi di pregio e/o detrattori, demolizione dei fabbricati esistenti, opere di compensazione/mitigazione correlate/altro).

TABELLA A: Casistiche di trasformazione sottoposte ad atto d'obbligo o di un accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004

Per l'attuazione tramite SUA di interventi di nuova trasformazione all'interno di aree di urbanizzazione consolidata o di linee preferenziali di sviluppo insediativo, di cui agli artt. 12 e 14 delle N.T.A. del PATI.

Sotto-categorie possibili:

T.1:a attuazione di interventi di nuova trasformazione residenziale, con indice di densità territoriale non superiore a 1,00 mc/mq;

$$V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$$

$$V_p = (60,00 - 10,00) \times 50\% = \mathbf{25,00 \text{ €/mq}} \quad \text{zona Breganze}$$

$$V_p = (50,00 - 10,00) \times 50\% = \mathbf{20,00 \text{ €/mq}} \quad \text{zona Maragnole-Mirabella}$$

T.1:b attuazione di interventi di nuova trasformazione a prevalente destinazione produttiva/artigianale/agroindustriale;

$$V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$$

$$V_p = (65,00 - 10,00) \times 50\% = \mathbf{27,50 \text{ €/mq}}$$

T.1:c attuazione di interventi di nuova trasformazione a prevalente destinazione commerciale/direzionale;

$$V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$$

$$V_p = (100,00 - 10,00) \times 50\% = \mathbf{45,00 \text{ €/mq}}$$

Per l'attuazione tramite SUA di interventi di riorganizzazione urbana e/o di ristrutturazione urbanistica.

Sotto-categorie possibili:

T.2:a attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica in contesto urbano con destinazione finale per attività commerciali;

$$V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$$

$$V_p = [(100,00 - 10,00) - *] \times 50\% = \mathbf{45,00 \text{ €/mq}}$$

* Nel caso l'intervento preveda la demolizione dei fabbricati esistenti, potrà detrarsi il relativo costo di demolizione, compreso il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche.

T.2:b attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica in contesto urbano con destinazione finale residenziale, con indice territoriale non superiore a 1,00mc/mq;

$$V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$$

$$V_p = [(60,00 - 10,00) - *] \times 50\% = \mathbf{25,00 \text{ €/mq}}$$

* Nel caso l'intervento preveda la demolizione dei fabbricati esistenti, potrà detrarsi il relativo costo di demolizione, compreso il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche.

Nei soli casi di interventi di riorganizzazione urbana e/o ristrutturazione urbanistica all'interno del centro abitato, di cui alle casistiche T2:a e T.2:b, con interventi che prevedono la trasformazione degli immobili esistenti con destinazione finale per attività commerciali e/o residenziali, l'incremento di valore potrà essere determinato mediante perizia di stima effettuata dall'Agenzia del Territorio, con spese a carico del proponente.

TABELLA B: Casistiche di interventi edilizi diretti ad uso residenziale, sottoposti comunque ad atto d'obbligo o di un accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004

T.3:a per l'attuazione di nuove volumetrie residenziali all'interno di aree di urbanizzazione consolidata o all'interno degli ambiti delle linee preferenziali di sviluppo insediativo e di cui agli artt. 12 e 14 delle n.t.a. del PATI, della cubatura massima di mc. 1000, soggetti ad intervento edilizio diretto;

$$V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$$

$$V_p = (110,00 - 10,00) \times 50\% = \mathbf{50,00 \text{ €/mc}} \quad \mathbf{\text{zona Breganze}}$$

$$V_p = (90,00 - 10,00) \times 50\% = \mathbf{40,00 \text{ €/mc}} \quad \mathbf{\text{zona Maragnole-Mirabella}}$$

T.3:b per l'inserimento di interventi puntuali di nuove volumetrie residenziali all'interno

delle aree di edificazione diffusa, di cui all'art. 21 delle n.t.a. del PATI, della cubatura massima di 800 mc;

$$V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$$

$$V_p = (75,00 - 10,00) \times 50\% = \mathbf{32,50 \text{ €/mc}}$$

T.3:c per il recupero a residenza di annessi rustici in zona agricola, non più funzionali alla conduzione del fondo, realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L.R. n. 24/85 (23.03.1985) e nei limiti massimi di 400 mc.

$$V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$$

$$V_p = (75,00 - 10,00) \times 50\% = \mathbf{32,50 \text{ €/mc}}$$

T.3:d per la trasposizione volumetrica di edifici individuati come opere incongrue o di edifici la cui demolizione comporterà comunque una riqualificazione ambientale complessiva, mediante inserimento di interventi puntuali in zona agricola per una cubatura residenziale non superiore a mc. 800.

$$V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$$

$$V_p = (75,00 - 10,00) \times 50\% = \mathbf{32,50 \text{ €/mc}}$$

TABELLA C: Casistiche di interventi edilizi inerenti l'ampliamento di attività produttive, da attuarsi in deroga o in variante allo strumento urbanistico, con le procedure di Sportello Unico, di cui al D.P.R. n. 160/2010 e L.R. n. 55/2012.

a) destinazione produttiva/artigianale/agroindustriale;

$$V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$$

$$V_p = (65,00 - 10,00) \times 50\% = \mathbf{27,50 \text{ €/mq}}$$
 (calcolato sulla superficie coperta)

b) destinazione commerciale/direzionale;

$$V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$$

$$V_p = (100,00 - 10,00) \times 50\% = \mathbf{45,00 \text{ €/mq}}$$
 (calcolato sulla superficie coperta)

Nei suddetti casi si attribuisce all'area di partenza il V_{am} anche quando trattasi di area produttiva/commerciale/direzionale, in quanto trattandosi di deroga, siamo in presenza di un'area che non è idonea all'intervento richiesto (es. ha esaurito la capacità edificatoria, l'attività richiesta non è ammessa dalle n.t.o. del P.I., ecc.), paragonabile, pertanto, ad un'area agricola.

Nel caso l'intervento in deroga e/o in variante, non riguardi l'ampliamento della superficie coperta, ma la sopraelevazione, il contributo V_p verrà calcolato con riferimento alla superficie virtuale ottenuta dal volume diviso 5 e moltiplicato per tre (come a suo tempo indicato in calce alla tabella allegata alla Legge

n. 47/85 per il conteggio dell'oblazione).

2. Caratteristiche e requisiti per le manifestazioni di interesse/proposte di accordo

Presupposto per la formazione degli accordi è che il contenuto degli stessi sia di rilevante interesse pubblico, da valutarsi, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, in funzione:

- a) della qualità dell'intervento proposto, sotto i profili urbanistico, architettonico, della sostenibilità energetica (utilizzo di energie alternative e contenimento dei consumi energetici) e ambientale (contributo alla costruzione della rete ecologica, realizzazione di bacini di laminazione, inserimento del verde privato con funzione ecologica, sicurezza e salubrità dell'insediamento);
- b) della convenienza pubblica in termini di quota percentuale di plusvalore economico a favore del Comune.

La semplice presentazione delle proposte di accordo non può costituire presupposto o motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune, neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta venga selezionata, sia che il Comune non dia alcun seguito all'avviso di raccolta delle proposte o lo sottoponga a successive modificazioni, sia che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

Le manifestazioni di interesse/proposte di accordo dovranno:

1. essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;
2. essere compatibili con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali, delle infrastrutture, previsti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione comunale;
3. essere coerenti con i criteri e gli obiettivi dell'Amministrazione come contenuti nel Documento Programmatico Preliminare del Sindaco (allegato sub A alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29.10.2015) e nelle presenti Linee Guida;
4. fare riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
5. caratterizzarsi per un alto livello di sostenibilità energetica, ecologica e ambientale;
6. nella previsione di ripartizione del plusvalore a favore del Comune, si potranno prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico; in caso di cessioni di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive

rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti;

7. nel caso riguardino l'urbanizzazione di aree inedificate, dovranno essere localizzate in contiguità con l'urbanizzazione esistente e/o in ambiti già previsti di trasformazione dal PATI;

8. salvaguardare le successive elaborazioni urbanistico-progettuali.

Indicativamente sono da ritenersi di rilevante interesse pubblico le proposte che perseguono i seguenti obiettivi:

- realizzazione delle opere incluse nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- realizzazione di infrastrutture viarie (strade, piste ciclabili, marciapiedi, ecc.);
- cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche;
- recupero e riuso di aree dismesse, degradate;
- riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale;
- riordino degli insediamenti esistenti;
- ammodernamento, rinnovo e/o completamento delle urbanizzazioni;
- sistemazioni dell'arredo urbano;
- recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, paesaggistico e ambientale.

3. Iter procedurale

Al fine della raccolta di manifestazioni di interesse per accordi di pianificazione ai sensi art. 6 della L.R.11/2004 potranno essere promosse procedure di evidenza pubblica attraverso la pubblicazione negli spazi allo scopo previsti, sull'Albo pretorio e sul sito web comunale, di avvisi per la raccolta delle stesse; l'Amministrazione potrà valutare comunque proposte di accordo pervenute al di fuori dei termini fissati nei bandi e indipendentemente dalla pubblicazione di eventuali bandi.

L'iter procedurale prevede i seguenti passaggi:

- valutazione ed affinamento delle manifestazioni di interesse presentate in sede di tavolo tecnico privati/amministrazione;
- condivisione delle manifestazioni di interesse in seno all'Amministrazione Comunale;
- presentazione delle proposte di accordo mediante atto unilaterale d'obbligo, ai sensi art. 6 L.R. 11/2004 con relativi elaborati esplicativi, previa elargizione di almeno il 20% del Contributo perequativo, o fornitura di eventuali opportune garanzie economiche finanziarie; le medesime garanzie saranno richieste anche nel caso in cui si stabilisca che il contributo perequativo venga corrisposto mediante l'attuazione diretta di opere pubbliche o mediante la cessione diretta di opere o beni;
- gli "Accordi pubblico/privato ai sensi art. 6 L.R. 11/2004" sono sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico ed approvati con

il provvedimento di adozione del PI, al quale accedono e del quale costituiscono parte integrante risultando soggette alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

L'Accordo diventa impegnativo per l'Amministrazione Comunale nel momento della sua conferma, in sede di approvazione del PI stesso, previo assolvimento della completa corresponsione del Contributo perequativo previsto, ovvero dell'avvenuta attivazione delle garanzie fideiussorie richieste.

L'Accordo mantiene la sua validità anche nel caso in cui vengano introdotte variazioni e modificazioni, a condizione che queste ultime lascino inalterate le caratteristiche urbanistiche generali e l'equilibrio dei benefici pubblici previsti dall'Accordo, diversamente decadrà parzialmente o completamente qualora le modifiche introdotte, in sede di adozione o in sede di approvazione del PI, non rispettino il criterio succitato e siano respinte dal proponente, mediante comunicazione scritta, da far pervenire al Comune tempestivamente e, comunque, prima dello svolgimento della seduta consiliare di approvazione del PI.

L'Accordo diverrà attuabile a livello edilizio previo rilascio degli opportuni titoli edilizi abilitativi; i privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e/o dei progetti edilizi per le richieste dei relativi Permessi di Costruire.

L'Amministrazione potrà, in sede di approvazione del PI non recepire e far decadere le previsioni relative all'Accordo per le quali non sia stata completata l'elargizione del Contributo perequativo previsto o non siano state fornite le garanzie fideiussorie richieste. Inoltre, nel caso in cui siano decorsi cinque anni dalla data di assunzione dell'efficacia della variante al PI, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato l'accordo e non siano stati approvati i relativi PUA, laddove previsti, saranno applicabili al caso di specie, le sole norme e le previsioni urbanistiche antecedenti all'Accordo stesso, fino ad una nuova disciplina urbanistica, senza che il proponente privato possa nulla pretendere ad alcun titolo di: ripetizione del contributo perequativo straordinario versato, rimborso spese, od altro emolumento eventualmente versato o, comunque, dovuto all'Amministrazione.

3.1 Iter procedurale – presentazione manifestazioni di interesse finalizzate all'accordo

La manifestazione di interesse può essere presentata dai soggetti titolari del diritto di proprietà di immobili e/o da operatori economici aventi la piena disponibilità degli immobili per effetto di atti documentabili (accordi, procura od altro). Nel caso di contitolarità del diritto di proprietà, la proposta deve essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura. In capo ai soggetti proponenti, già a valere dalla data della proposta, non devono sussistere impedimenti di legge, che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.

La manifestazione di interesse deve avere i seguenti contenuti minimi, eventualmente da definirsi, comunque, in sede di tavolo tecnico privati/amministrazione:

- opportuni elaborati grafici esplicativi dell'oggetto della manifestazione di interesse;

- relazione tecnico-economica di sintesi della proposta di accordo con: individuazione degli ambiti di intervento su stralcio della Tav. 4 del PATI, su stralcio del P.I. vigente e su planimetria catastale aggiornata; indicazione dei dati catastali con dimostrazione della piena titolarità e disponibilità da parte del Proponente; indicazione dei dati di progetto e dei parametri dimensionali; determinazione del valore monetario del Contributo perequativo straordinario finalizzato al beneficio economico pubblico; descrizione dettagliata delle eventuali opere pubbliche o delle aree previste da corrispondere al Comune quale contributo perequativo; indicazione dei tempi, modalità e garanzie per l'attuazione dell'accordo.

L'evidenza del beneficio economico pubblico dovrà prioritariamente riferirsi ai valori di contributo perequativo calcolati in forma monetaria, in coerenza con i contenuti del presente Atto di indirizzo o in base ad altri criteri, opportunamente motivati.

Qualora l'elargizione del Contributo perequativo sia collegata alla realizzazione diretta da parte del proponente privato di opere o lavori, questi dovranno prioritariamente essere coerenti con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, oppure con interventi che siano sinergici alla realizzazione di azioni strategiche delineate dal PATI. (progettazione... accordi per la realizzazione....ecc.).

Le manifestazioni di interesse aventi caratteristiche diverse da quelle sopra esposte, dovranno essere supportate da adeguati elaborati grafici dai quali si possa desumere il rilevante interesse per l'Amministrazione Comunale.

Gli elaborati grafici presentati a corredo della manifestazione di interesse, al fine di poter essere valutati come schemi grafici progettuali vincolanti, in via preliminare, potranno essere affinati e perfezionati, nei desiderata dell'Amministrazione, in sede di tavolo tecnico privati/amministrazione, sviluppando eventuali approfondimenti grafici e/o relazionali ritenuti necessari dall'Amministrazione comunale ed utili a descrivere compiutamente l'oggetto dell'accordo, con particolare riferimento a quanto segue:

- alla legittimità del patrimonio edilizio esistente;
- alla puntualizzazione dell'intervento proposto e consistenze quantitative indicate;
- al principio perequativo;
- alla concreta fattibilità delle eventuali opere offerte a titolo perequativo;
- al rispetto del dimensionamento previsto dal PATI per gli ATO, e della quantità massima di SAU trasformabile complessiva di Piano.

3.2 Iter procedurale – conclusione e formalizzazione dell'accordo

La procedura relativa alle proposte selezionate si conclude con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04. La proposta di accordo, completata come ai paragrafi precedenti, sarà recepita negli elaborati del PI, divenendone parte integrale e seguendone l'iter di cui all'art. 18 della LR. n. 11/2004.

4. Interventi non soggetti a perequazione e/o contributo straordinario.

Precisato, come sopra ampiamente espresso, che l'onere perequativo è dovuto per gli interventi di variante che generano un maggior valore, ne consegue che sono esclusi dall'applicazione di tale onere tutti gli interventi che non hanno questa capacità accrescitiva, di cui si indica di seguito un elenco non esaustivo:

- le modifiche ai gradi di protezione degli edifici oggetto di tutela;
- gli interventi di trasposizioni volumetriche che non comportino incrementi volumetrici o modifiche alla destinazione d'uso dell'edificio preesistente;
- gli adeguamenti cartografici alla zonizzazione non comportanti l'incremento della possibilità edificatoria;
- le modifiche alle categorie di intervento e tipologiche che non comportino aggiunte volumetriche;
- l'inserimento di interventi puntuali e/o di zone, atti all'edificazione di edifici il cui soggetto attuatore sia un Ente di diritto pubblico, con finalità socio-assistenziali sul territorio.