



PIANO DEGLI INTERVENTI

VARIANTE N. 6

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

artt. 17 e 18 della L.R. n. 11/2004

ATTO DI INDIRIZZO

CRITERI PEREQUATIVI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI

MAGGIO 2020

Il Sindaco

Pellanda Luigi

Il Segretario Generale

Perozzo dott.ssa Chiara

U.T.C. - Area Urbanistica

Marcon dott. Paride Giuliano

Fasol geom. Chiara

Lago geom. Riccardo

De Agostini geom. Mara



COMUNE DI TEZZE SUL BRENTA

PROVINCIA DI VICENZA

Piano degli Interventi

Atto di Indirizzo - Criteri perequativi per il Piano degli Interventi

Il P.A.T. assume come principio fondamentale della pianificazione urbanistica a scala comunale la "perequazione urbanistica" intesa come equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio e ne promuove l'attuazione con il Piano degli Interventi, nei Piani Urbanistici Attuativi, nei Programmi Complessi, nei comparti urbanistici e negli atti di programmazione negoziata.

In tal senso tutte le aree di trasformazione urbanistica, indipendentemente dal loro grado di trasformazione, devono contribuire anche alla realizzazione delle dotazioni territoriali in termini di cessione di aree a servizi e/o di realizzazione di opere pubbliche commisurate al valore della edificabilità concessa.

L'art. 32 delle Norme Tecniche del P.A.T. demanda al Piano degli Interventi il compito di definire i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica a partire dagli indirizzi in esso contenuti con esplicito riferimento al vantaggio economico generato dalla trasformazione concessa da P.I. medesimo. In tal senso le Direttive dell'art. 32 precisano che la perequazione potrà attuarsi attraverso:

a) la cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie da utilizzare prioritariamente:

- *per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;*
- *per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;*
- *per la compensazione di soggetti interessati da provvedimenti di esproprio;*
- *per la formazione di sistemi ecologici (fasce boscate, bacini di laminazione, ...) anche ad integrazione di analoghi sistemi esistenti.*

b) la realizzazione diretta e/o il contributo per la realizzazione di opere pubbliche programmate all'esterno della zona interessata o la cessione di aree a standard eccedenti i limiti di dimensionamento stabiliti dal P.A.T.

In alternativa il P.I. potrà consentire la monetizzazione di tutta o parte della quota perequativa a favore del Comune secondo un principio di equivalenza del valore economico della stessa determinato sulla base delle apposite tabelle deliberate dal Consiglio Comunale.

Non sono computabili nelle quota perequativa le opere di urbanizzazione primaria e secondaria prescritte dalla disciplina normativa vigente in relazione al tipo e all'entità dell'intervento di trasformazione previsto.



Modalità perequative diverse potranno essere definite nel contesto degli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui agli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11/2004. In ogni caso dovrà essere garantita l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per tutte le operazioni di trasformazione previste dallo stesso P.I. in ambito comunale.

E proprio alla luce ed in applicazione delle disposizioni richiamate contenute nel P.A.T. si provvede a definire di seguito i "criteri perequativi", omogenei per le diverse classi di trasformazione, da applicarsi nell'ambito del Piano degli interventi.

1. Valori economici di riferimento

Considerato che le Direttive del P.A.T. riferiscono la quota perequativa al "**vantaggio economico**" generato dalla trasformazione urbanistica concessa dal P.I., si provvede innanzitutto a definire tale valore come differenza tra il valore finale dell'area (V_f) determinato a partire dai valori stabiliti dal Consiglio Comunale a fini IMU e quello di partenza (V_i) rapportato al V.A.M. (valore agricolo medio) determinato dalla competente Commissione provinciale: entrambi riferiti alla data di rilascio del titolo abilitativo ad eseguire l'intervento.

$$\underline{\underline{Vantaggio economico = Valore finale (V_f) - Valore iniziale (V_i)}}$$

1.1) **Valore iniziale dell'area (V_i):** si assume il valore corrispondente al V.A.M. (valore agricolo medio) per la coltura di seminativo irriguo stabilito dalla apposita Commissione provinciale di Vicenza per la regione agraria n. 8 "Pianura del basso Astico", alla quale appartiene il Comune di Tezze sul Brenta (art.41 del D.P.R. 8/06/2001, n.327), moltiplicato per i parametri correttivi di seguito evidenziati al fine di rapportarlo al valore reale delle aree medesime con riferimento alla loro specifica localizzazione. Tale valore andrà aggiornato periodicamente in adeguamento alla delibera provinciale.

$$\underline{\underline{V_i = Valore base V.A.M. \times Coefficiente Classificazione Area PAT}}$$

VALORE BASE (V.A.M.)		€/mq
PARAMETRI CORRETTIVI		COEFFICIENTI
1. CLASSIFICAZIONE AREA P.A.T.	<i>Ambiti di urbanizzazione consolidata/aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana</i>	<i>3,5</i>
	<i>Ambiti di edificazione diffusa</i>	<i>2,5</i>
	<i>Aree agricole localizzate in contiguità con gli ambiti trasformabili individuati dal P.A.T.</i>	<i>2,0</i>
	<i>Zona agricola</i>	<i>1,0</i>

1.2) **valore finale dell'area trasformata (V_f):** si assume il valore determinato a partire da quello base utilizzato ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili (I.M.U.) per le aree fabbricabili stabilito dall'apposita Deliberazione comunale n. 152 del 23/12/2019 con riferimento alla specifica Microzona moltiplicato per i parametri correttivi di seguito evidenziati.

Oltre all'indice fondiario, si ritiene infatti opportuno considerare anche la localizzazione dell'area in rapporto alla delimitazione dei centri abitati:

$$\underline{V_f = \text{Valore base IMU} \times \text{I.f.} \times \text{Coefficiente Localizzazione}}$$

VALORE BASE (imponibile a fini IMU)		valore €/mq riferito alla specifica Microzona e all' <i>Indice fondiario (I.f.) definito dal P.I.¹</i>
PARAMETRI CORRETTIVI		COEFFICIENTI
1. LOCALIZZAZIONE (Ai sensi del Codice della Strada)	<i>Centro Abitato</i>	<i>1,00</i>
	<i>Zona periferica</i>	<i>0,80</i>

Dal confronto dei valori (finale ed iniziale) sopra determinati sarà quindi possibile calcolare l'entità del "vantaggio economico" generato dall'intervento che, nelle proporzioni di seguito definite in applicazione degli indirizzi e dei criteri stabiliti dal P.A.T. e/o nella misura pattuita attraverso un accordo con i soggetti interessati, dovrà essere corrisposto Comune per la realizzazione dei propri programmi e interventi in campo urbanistico e infrastrutturale.

Nell'ambito degli Accordi tra soggetti pubblici e privati di cui agli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11/2004 potranno essere in ogni caso sempre concordati valori economici diversi risultanti da una stima analitica sia dei valori di mercato (iniziale e finale) dell'area che degli effettivi costi di trasformazione previsti (demolizioni con eventuali bonifiche preliminari, costi di realizzazione, oneri urbanizzazione, costi per le opere di mitigazione, spese tecniche,...).

2. Modalità di determinazione della quota perequativa in rapporto alle categorie intervento

In conformità agli indirizzi definiti dall'art. 32 delle Norme Tecniche del P.A.T. si provvede a dettagliare di seguito la quota perequativa che dovrà essere corrisposta

¹ Trattasi dell'indice fondiario specifico previsto dal P.R.G./P.I. o, nel caso di lotti liberi preassegnati, dell'indice fondiario "reale" derivante dal rapporto tra la volumetria assegnata al lotto e la superficie fondiaria dell'area corrispondente. Nel caso di ampliamento di zone residenziali senza corrispondente incremento della volumetria edificabile, l'indice va calcolato dividendo il volume realizzabile in base al P.R.G. per la superficie "ampliata" del lotto definita dal P.I. Nel caso di incremento dell'indice fondiario senza corrispondente incremento della superficie del lotto, ai fini del calcolo del valore finale si applica l'indice risultante dalla differenza tra l'indice finale definito dal P.I. e quello del P.R.G.

al Comune in rapporto alle specifiche classi di trasformazione urbanistica previste dal P.I.

2.1 Nuove edificazioni nelle zone di urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa in aggiunta a quanto già ammesso dal P.I.

Nel caso di trasformazione di terreni agricoli, aree a verde privato o comunque non edificabili in zone residenziali con attuazione diretta ovvero di incremento degli indici fondiari previsti dal P.I. la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 30% del vantaggio economico generato moltiplicato per i correttivi di seguito riportati finalizzati ad incentivare gli interventi che puntano al perseguimento di elevati standard di prestazione energetica:

PARAMETRI CORRETTIVI		COEFFICIENTI
1. PRESTAZIONE ENERGETICA	<i>Classe A3 e superiori</i>	<i>0,90</i>
2. FONTI RINNOVABILI	<i>Utilizzo di tecnologie che prevedono l'uso di fonti energetiche rinnovabili superiori a 3 kW e a quanto previsto dal D.Lgs. n. 28/2011</i>	<i>0,90</i>

$$\text{- Quota perequativa} = 30\% \times (V_f - V_i) \times \text{Parametri correttivi}$$

2.2 Zone di espansione dell'edificato individuate in aggiunta a quelle già previste dal P.I. vigente

Nel caso di trasformazione di terreni agricoli, aree a verde privato, o comunque non edificabili in zone residenziali subordinate a P.U.A., la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 50% del vantaggio economico generato:

$$\text{- Quota perequativa} = 50\% \times (V_f - V_i)$$

2.3 Zone di espansione dell'edificato previste dal P.R.G. per le quali, alla data di approvazione del P.A.T., non risultavano ancora adottati i relativi P.U.A.

Per le Zone di espansione sia a destinazione residenziale che produttiva previste dal P.R.G. vigente per le quali alla data di approvazione del P.A.T. non risultavano ancora adottati i relativi P.U.A., la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 20% del valore finale dell'area come definito al

precedente punto 1.2 detratte le spese di urbanizzazione così come quantificate dal computo metrico allegato al P.U.A.

$$\text{- Quota perequativa} = 20\% \times (V_f - \text{spese urbanizzazione})$$

2.4 Cambio d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

Per il recupero a fini residenziali (o ad usi comunque compatibili previsti dal P.I.) degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo puntualmente individuati dal P.I., la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 40% del vantaggio economico generato (così come determinato ai sensi del precedente punto 2.1) moltiplicato per i parametri correttivi di seguito evidenziati. L'area di trasformazione da utilizzare per la determinazione di V_f e V_i va ottenuta dividendo il volume del fabbricato oggetto di recupero per l'indice convenzionale di 1,0 mc/mq ed il valore finale va riferito a quello della Microzona residenziale di riferimento.

Oltre alla localizzazione del fabbricato in relazione agli ambiti individuati dal P.A.T., la determinazione della quota perequativa tiene conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, rapportata all'entrata in vigore delle disposizioni legislative di riferimento emanate dalla Regione, e della destinazione ammessa dal P.I..

PARAMETRI CORRETTIVI		COEFFICIENTI
1. COSTRUZIONE	EPOCA prima del 18.09.1978 (L.R. n. 58/78)	0,2
	dopo il 18.09.1978 e prima del 23.03.1985 (L.R. n. 24/85)	0,4
	dopo il 23.03.1985 e prima del 22.10.2004 (L.R. n. 11/04)	0,8
	dopo il 22.10.2004 ma prima del 22.06.2010 (adozione del P.A.T.)	1,0
2. DESTINAZIONE	Residenziale	1,0
	Altro	0,7

$$\text{- Quota perequativa} = 40\% \times (V_f - V_i) \times \text{Parametri correttivi}$$

2.5 Riqualificazione di attività produttive in zona impropria

Nel caso di riqualificazione con ampliamento di attività produttive localizzate in zona impropria, la quota perequativa da corrispondere al Comune – tenuto conto degli obiettivi di riqualificazione edilizi ed ambientale che gli interventi devono perseguire - è stabilita nella misura del 30% del vantaggio economico generato (così come determinato ai sensi del precedente punto 2.1). L'area di trasformazione da utilizzare per la determinazione di V_f e V_i va ottenuta dividendo convenzionalmente la superficie coperta in ampliamento del fabbricato per l'indice di copertura fondiario del 60% ed il valore finale va riferito a quello della Microzona produttiva di riferimento.

$$\text{- Quota perequativa} = 30\% \times (V_f - V_i)$$



2.6 Interventi di ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti

Nel caso di interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 15% del valore finale V_f della volumetria assegnata. Il contributo è dovuto solo per ampliamenti che superino il 50% del volume esistente e solo qualora l'intervento configuri la realizzazione di una nuova unità edilizia autonomamente utilizzabile.

L'area di trasformazione da utilizzare per la determinazione di V_f è quella di pertinenza del fabbricato e l'indice è quello che si ottiene dividendo l'incremento volumetrico assegnato per tale area.

$$\text{- Quota perequativa} = 15\% \times V_f$$

2.7 Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Considerato che il P.A.T. persegue come obiettivo prioritario il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, non è previsto alcun contributo perequativo per gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti che prevedano la demolizione e ricostruzione dell'edificio senza cambio delle destinazioni d'uso, né per le modifiche dei gradi di protezione degli edifici oggetto di tutela.

Analogamente gli interventi di recupero con riconversione in loco delle opere incongrue non sono soggetti a perequazione ritenendosi compensato l'interesse pubblico con il recupero parziale delle volumetrie esistenti e la riqualificazione delle aree pertinenziali.

Qualora la trasformazione producesse un credito edilizio, annotato nell'apposito registro, il contributo perequativo è determinato in rapporto al valore I.M.U. corrispondente alla zona di atterraggio del credito.

Qualora gli interventi di recupero prevedano, previa predisposizione di uno specifico P.U.A., una complessiva ristrutturazione urbanistica mediante la demolizione e ricomposizione dei volumi preesistenti, la riorganizzazione delle aree di pertinenza e/o il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, andrà corrisposta una quota perequativa da concordare con il Comune in relazione alle trasformazioni previste secondo le modalità definite al punto successivo.

2.8 Ambiti da riqualificazione

Viste le specificità, le problematiche e gli obiettivi definiti dal P.A.T. per ciascuno degli ambiti di riqualificazione e riconversione individuati, il Comune perseguendo i criteri generali delineati dal P.A.T. potrà concordare valori economici frutto di una più approfondita analisi dei valori di mercato e dei costi di trasformazione, in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica dei suoli, trasferimento attività, particolari elementi di pregio e/o detrattori...), anche considerando le misure di mitigazione e di sostenibilità ambientale (risparmio energetico, estensione degli elementi naturali,...) eventualmente previste.

3. Modalità di corresponsione della quota perequativa

Qualora sia prevista la monetizzazione della quota perequativa l'importo dovrà essere corrisposto al Comune secondo le modalità di seguito riportate.

a) Perequazione in ipotesi di trasformazione urbanistica approvata con precedenti varianti (fino a Variante n. 5 al PI);

a-1) Il contributo perequativo dovrà essere corrisposto al Comune entro il termine massimo di 180 giorni dalla data della richiesta che verrà formulata dagli uffici a seguito approvazione dell'atto di aggiornamento del presente Atto di Indirizzo " *Criteri perequativi per il piano degli Interventi*".

a-2) Il pagamento del contributo perequativo potrà essere corrisposto anche in due rate, con le seguenti modalità:

- 50% entro 60 giorni dalla data della richiesta che verrà formulato dagli uffici sulla base dei parametri più favorevoli, salvo possibilità di conguaglio;

- 50% entro i 120 giorni successivi al versamento della prima rata.

a-3) Qualora lo sfruttamento delle potenzialità edificatorie dell'area, interessata dalla variante, sia stata legittimata con titolo giuridico differente da quello previsto nella variante stessa, il contributo perequativo sarà ugualmente dovuto.

a- 4) Il mancato versamento del contributo perequativo, entro i termini sopra illustrati, comporterà la decadenza della trasformazione urbanistica, già approvata dal Comune, con conseguente reviviscenza della pristina classificazione urbanistica.

b) Perequazione in ipotesi di trasformazione urbanistica approvata con varianti successive alla Variante n. 5 al PI.

b- 1) Il contributo perequativo verrà calcolato dagli uffici in sede di istruttoria della Variante al PI.

L'importo sarà comunicato al soggetto che abbia formulato manifestazione di interesse, con invito ad integrare la documentazione, già prodotta, mediante deposito di atto d'obbligo recante anche l'impegno al versamento del contributo perequativo.

b- 2) Il contributo perequativo sarà corrisposto con le seguenti modalità:

- 50 % contestualmente alla presentazione dell'atto d'obbligo, unitamente a polizza fideiussoria, rilasciata da primario istituto di credito o assicurativo, operanti nel territorio dello Stato Italiano, a garanzia del pagamento del rimanente 50%;

- 50 % entro 90 giorni dalla approvazione della Variante al PI, pena l'escussione della polizza fideiussoria.

b- 3) Il contributo perequativo potrà anche essere corrisposto in unica soluzione, contestualmente alla consegna di atto d'obbligo.

In alternativa al pagamento dell'intero importo, é anche consentita la consegna di polizza fideiussoria per il complessivo contributo perequativo.

b- 4) La fideiussione prevederà espressamente l'escussione a prima richiesta, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

b- 5) Nell'ipotesi di mancata approvazione della Variante al PI, l'Amministrazione

comunale provvederà alla restituzione delle somme versate a titolo di pagamento del contributo perequativo e ed alla restituzione della polizza fideiussoria.

b- 6) La corresponsione della quota perequativa comporta la conservazione della previsione edificatoria con i suoi specifici parametri a tempo indeterminato.

b- 7) Gli importi corrisposti a titolo di contributo perequativo non potranno essere restituiti anche nel caso di mancato ritiro del Permesso di Costruire o di mancata realizzazione degli interventi autorizzati.

4. Note conclusive

Le modalità individuate dal Comune nei punti precedenti, potranno assumere anche declinazioni differenti rispetto a quelle illustrate, in rapporto alle diverse realtà territoriali e alle specifiche strategie definite dal P.A.T. e dal P.I. ma, in ogni caso, dovranno essere assicurate le finalità e le funzioni proprie di ciascuno strumento, oltre al rispetto dei principi di trasparenza, di partecipazione e di efficacia delle azioni della pubblica amministrazione, secondo l'esplicito dettato dell'art. 2 della L.R. n. 11/2004.