

ATTO DI INDIRIZZO:
PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)

**CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO
PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI E RELATIVE MODALITÀ DI CORRESPONSIONE**

1 – PREMESSE GENERALI

- 1.1. Le trasformazioni del territorio, generate dalle previsioni discrezionali del PI rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette a contributo perequativo, posto a carico del soggetto attuatore che le deve corrispondere al Comune.
- 1.2. L'Amministrazione alla luce ed in applicazione delle disposizioni contenute nel PATI, e delle "Linee guida per il Piano degli Interventi sulla perequazione ai sensi dell'art. 35 della LR. n. 11/2004 e sugli accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR. n. 11/2004" provvede a definire i presenti criteri perequativi, omogenei per le diverse classi di trasformazione da definirsi nel Piano degli Interventi, da usarsi per il calcolo del valore monetario del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione definito "Contributo perequativo", con valori e criteri successivamente aggiornabili e revisionabili tramite provvedimento di Giunta Comunale.
- 1.3. Il calcolo del Contributo perequativo è finalizzato a definire, con misura quantificata in forma monetaria, l'incremento di valore o plusvalore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione dal carattere discrezionale assunte dal PI sulla base delle previsioni del PATI.
- 1.4. Il presente atto di indirizzo si configura come riferimento per l'Amministrazione per l'applicabilità della perequazione urbanistica al calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione: i criteri di definizione dei valori ammissibili a seguito riportati sono da intendersi di riferimento.
- 1.5. L'Amministrazione comunale, viste le previsioni del PATI, intende applicare il Contributo perequativo alle classi di trasformazione urbanistica del territorio dal contenuto discrezionale, pur non precludendosi la possibilità di ulteriori valutazioni.

2 – MODALITÀ DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

- 2.1. 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.
- 2.2. Il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare corrisponde al valore del bene allo stato anteriore alle opportunità di trasformazione determinate dal PI. Si evidenzia che le indicazioni strategiche del PATI sono riferite alle possibili trasformazioni urbanistico – territoriali e non determinano quindi l'attribuzione di alcuna nuova o diversa capacità edificatoria, prerogativa questa legata esclusivamente alle scelte operative effettuate dal PI. 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.
- 2.3. Il valore del Contributo perequativo viene calcolato in linea teorica sulla base del beneficio ottenuto a seguito della trasformazione urbanistica ed è ottenuto dalla differenza tra **Valore aree edificabili (DGC n° 82 dell'8/02/2007)** e **Valore agricolo medio** per la percentuale di perequazione assegnata, applicando le seguenti formule che ne calcolano l'importo a mq o a mc a seconda della casistica indicata:

calcolo importo a mq (con area comprensiva degli standard urbanistici minimi previsti)
da applicarsi ai casi delle suddette Tabelle di casistiche di trasformazione;

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

dove i parametri sono:

V_p = Valore Contributo perequativo

V.IMU = Valore aree edificabili

V_{am} = Valore agricolo medio V_{am}/Valore di esproprio

Ip = Indice di perequazione

calcolo importo a mc volumetria finale

$$V_p = (V.IMU - V_{am}) \times 1/IF \times I_p$$

dove i parametri sono:

Vp = Valore Contributo perequativo

V.IMU = Valore aree edificabili

Vam = Valore agricolo medio Vam/Valore di esproprio

IF = indice fondiario futuro (effettivo o assimilabile)

Ip = Indice di perequazione

VALORI CONTRIBUTO PEREQUATIVO

TABELLA A

**Interventi soggetti ad Accordo pubblico/privato ai sensi art. 6, LRV n° 11/2004
e/o a Variante al PI ai sensi dell'Art. 18, LRV n° 11/2004**

A.1	<p>Per l'attuazione tramite PUA di interventi di nuova trasformazione residenziale e per specifiche destinazioni d'uso. I calcoli si intendono riferiti alla superficie territoriale dell'area posta in trasformazione.</p> <p>Sotto-categorie:</p> <p>A.1.a attuazione di interventi di nuova trasformazione <u>residenziale</u></p> <p>A.1.a $V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$ $V_p = (15 - 5,5) \times 40\% = 9,5 \times 40\% = 4 \text{ €/mq}$</p> <p>A.1.b attuazione di interventi di nuova trasformazione <u>a prevalente destinazione produttiva/artigianale/commerciale/direzionale/agroindustriale</u></p> <p>A.1.b $V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$ $V_p = (12 - 5,5) \times 25\% = 6,5 \times 40\% = 3 \text{ €/mq}$</p>
A.2	<p>Per l'attuazione tramite PUA di interventi di riorganizzazione urbana e/o di ristrutturazione urbanistica in Aree di riqualificazione e riconversione e negli ambiti soggetti a Piano di Recupero</p> <p>A.2 $V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_f \times I_p =$ $V_p = (43 - 5,5) \times I_f \times 20\% = 37,5 \times 1,5 \times 20\% = 11 \text{ €/mc}$</p>

<p>A.3</p>	<p>Riconversione di porzioni di zone a servizi/Standard di Piano non ancora attuate in zone residenziali con obbligo di PUA o in porzioni edificabili con intervento edilizio diretto previa verifica degli standard urbanistici richiesti e/o reperimento di pari o analoghi standard in zone assimilabili.</p> <p>A3 $V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$ $V_p = (15 - 5,5) \times 40\% = 9,5 \times 40\% = 4 \text{ €/mq}$</p>
<p>A.4</p>	<p>Conversione aree agricole con nuovo volume edificabile previa ripermetrazioni puntuale di un Ambito di urbanizzazione consolidata <u>a prevalente destinazione residenziale</u> e Ambito di edificazione diffusa <u>a prevalente destinazione residenziale</u> a seguito di modifica al PI ai sensi dell'Art. 18, LRV n°11/2004.</p> <p>A.4.1 - “Ambito di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale”</p> <p>$V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$ $V_p = (15 - 5,5) \times 40\% = 9,5 \times 40\% = 4 \text{ €/mq}$</p> <p>A.4.2 - “Ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale”</p> <p>$V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$ $V_p = (15 - 5,5) \times 1 \times 40\% = 9,5 \times 1 \times 35\% = 3 \text{ €/mc}$</p>
<p>A.5</p>	<p>Conversione aree agricole con nuovo volume edificabile previa ripermetrazioni puntuale di un Ambito di urbanizzazione consolidata <u>a prevalente destinazione produttiva</u> e Ambito di edificazione diffusa <u>a prevalente destinazione produttiva</u> a seguito di modifica al PI ai sensi dell'Art. 18, LRV n°11/2004.</p> <p>A.5.1 - “Ambito di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva”</p> <p>$V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$ $V_p = (12 - 5,5) \times 25\% = 6,5 \times 40\% = 3 \text{ €/mq}$</p> <p>A.5.2 - “Ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva”</p> <p>$V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$ $V_p = (12 - 5,5) \times 25\% = 6,5 \times 40\% = 3 \text{ €/mq}$</p>
<p>A.6</p>	<p>Cambio di destinazione d'uso tramite PUA/Piano di recupero di grosse volumetrie esistenti eccedenti rispetto gli indici e parametri urbanistici di PRG relativamente al recupero dei fabbricati non più funzionali al fondo.</p> <p>A6 $V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_f \times I_p =$ $V_p = (43 - 5,5) \times I_f \times 20\% = 37,5 \times 1,5 \times 20\% = 11 \text{ €/mc}$</p>

TABELLA B

Casistiche di trasformazione non sottoposte ad obbligo di stipula di un Accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004, ammesse con semplice versamento monetario diretto del valore contribuito perequativo calcolato al ritiro del permesso di costruire o atto analogo

<p>B.1</p>	<p>Previsione puntuale di nuovo calibrato volume residenziale o assimilabile all'interno dei Centri storici o Corti Rurali qualora ammissibile e se non già puntualmente individuato e disciplinato dal PRG vigente, previa schedatura puntuale da effettuare sul PI.</p> <p>B.1 $V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_f \times I_p =$ $V_p = (15 - 5,5) \times I_f \times 20\% = 9,5 \times 1,5 \times 20\% = 3 \text{ €/mc}$</p>
<p>B.2</p>	<p>Schedatura edifici non più funzionali al fondo. Conversione di edifici esistenti in ambiti di edificazione diffusa, Ambiti di zona agricola con preesistenze, ZTO B speciali, Corti Rurali e Centri Storici, con cambio di destinazione d'uso a residenziale o destinazione compatibile ai sensi delle NTO del PI per Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, in ogni caso se non già puntualmente individuati e disciplinati dal PRG vigente.</p> <p>B.2 $V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_f \times I_p =$ $V_p = (15 - 5,5) \times 2 \times 30\% = 37,5 \times 2 \times 30\% = 6 \text{ €/mc}$</p>
<p>B.3</p>	<p>Ampliamento di attività produttive fuori zona confermata (Ex. LRV n° 11/1987) già puntualmente individuata e disciplinata dal PRG vigente, da disciplinare attraverso la rischedatura prevista dal PATI ovvero attraverso procedura di Sportello Unico, comunque soggetta alla stipula di una convenzione tra la Ditta e l'Amministrazione comunale. Il calcolo si intende sulla superficie utile dell'edificio in ampliamento. In caso di nuove abitazioni il calcolo del contributo perequativo fa riferimento al punto B.1 del presente elenco.</p> <p>B.3 $V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$ $V_p = (12 - 5,5) \times 20\% = 6,5 \times 25\% = 2 \text{ €/mq}$</p>
<p>B.4</p>	<p>Insiediamento di nuove attività produttive e/o ampliamento di attività esistenti negli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva", e/o da disciplinare attraverso lo Sportello Unico delle attività produttive o con schedatura/rischedatura. Il calcolo si intende sulla superficie utile dell'edificio in ampliamento, comprensivo dell'eventuale edificio esistente da schedare puntualmente se non schedato precedentemente ai sensi della LRV n° 11/87. In caso di nuove abitazioni il calcolo del contributo perequativo fa riferimento al punto B.1 del presente elenco.</p> <p>B.4 $V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$ $V_p = (12 - 5,5) \times 20\% = 6,5 \times 25\% = 2 \text{ €/mq}$</p>

<p>B.5</p>	<p>Insediamiento di nuove attività produttive di completamento individuate dal PI come D2 perequate. Il calcolo del valore B5 si intende sulla superficie utile dell'edificio produttivo/commerciale/artigianale/terziario. In caso di nuove abitazioni il calcolo del contributo perequativo fa riferimento al punto B.1 del presente elenco.</p> <p>B.5 $V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$ $V_p = (12 - 5,5) \times 20\% = 6,5 \times 25\% = 2 \text{ €/mq}$</p>
<p>B.6</p>	<p>Per la realizzazione di nuove volumetrie residenziali in Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale, in caso di ambiti consolidati inseriti dal PATI approvato e non presenti nel previgente PRG e/o inseriti ex novo dal PI ripermetrando aree agricole. Il PI individua gli ambiti come ZTO B/C perequate.</p> <p>B.6 $V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$ $V_p = (15 - 5,5) \times 1 \times 35\% = 9,5 \times 1 \times 35\% = 3 \text{ €/mc}$</p>
<p>B.7</p>	<p>Di conversione aree agricole con nuovo volume residenziale previe ripermetrazioni puntuali degli Ambiti di edificazione diffusa e/o B Speciali per le parti ripermetrate dal PI rispetto al PRG</p> <p>B.7 $V_p = (V.IMU - V_{am}) \times I_p =$ $V_p = (15 - 5,5) \times 1 \times 40\% = 9,5 \times 1 \times 35\% = 3 \text{ €/mc}$</p>

3 – MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

- 3.1. Nel caso in cui il versamento del Contributo Perequativo riguardi interventi non oggetto di Accordo, la corresponsione dello stesso avverrà in sede di opportuno titolo autorizzativo.
- 3.2. Nel caso che l'Accordo stabilisca un versamento del Contributo perequativo legata alla realizzazione o attuazione diretta di opere pubbliche o alla cessione diretta al Comune di aree o beni, tali dispositivi dovranno essere valutati attraverso stima relativa al valore del bene oggetto di realizzazione/cessione e da garanzia fideiussoria valida sin dal momento di stipula dell'Accordo pari all'importo del Contributo perequativo quantificato; il bene dovrà essere ceduto al Comune entro 180 giorni a partire dall'approvazione definitiva del PI.
- 3.3. Nel caso che l'Accordo stabilisca una corresponsione del Contributo perequativo previa monetizzazione diretta di pari importo, fino a 10.000 €, il pagamento dovrà essere corrisposto per il 50% alla firma dell'accordo, e per il restante 50% entro il rilascio del Permesso di Costruire e/o titolo equipollente.
- 3.4. Nel caso che l'Accordo stabilisca una corresponsione del Contributo perequativo previa monetizzazione diretta di pari importo, che superi i 10.000 €, il pagamento dovrà essere corrisposto per il 20% alla firma dell'accordo, e per il restante 80% entro il rilascio del Permesso di Costruire e/o titolo equipollente.
- 3.5. In ogni caso deve essere predisposta opportuna garanzia fideiussoria che dovrà essere emessa da Agenzia Bancaria o Assicurativa abilitata a prima richiesta secondo i requisiti, le condizioni ed i contenuti previsti per i contratti pubblici ai sensi del Decreto Legislativo 163/2006 e s.m.i. in quanto applicabili; l'importo garantito potrà essere ridotto gradualmente, a seguito del versamento delle rate di pagamento previste.
- 3.6. Nel caso il pagamento non venga completato nelle modalità e nei termini previsti dal presente Atto, le previsioni urbanistiche operative di trasformazione legate all'Accordo all'area/immobile saranno applicate solo le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti al PI stesso.
- 3.7. Se il Contributo perequativo è superiore a 10.000 € sarà possibile la rateizzazione dello stesso nei modi e nei tempi previsti dai regolamenti comunali.