



COMUNE DI NOVE
Provincia di Vicenza

P.R.C.

Elaborato

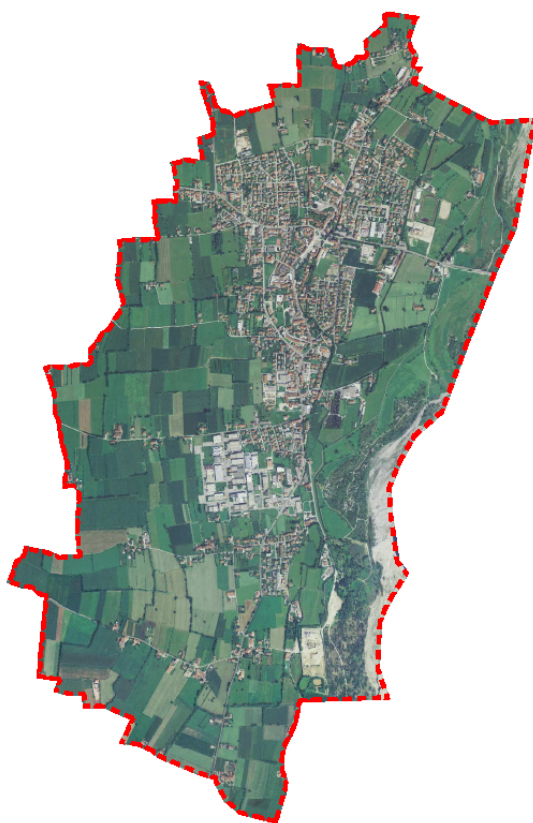


Scala



PIANO DEGLI INTERVENTI

Atto di Indirizzo - Criteri Perequativi



IL SINDACO

Dott.ssa Chiara Luisetto

IL SEGRETARIO

Dott. Giuseppe Lavedini

IL PROGETTISTA

Ing. Mario Garbino

Adottato:

Approvato:

PROGETTISTA:

Ing. Mario Garbino
collaboratore: Ing. Lorena Lazzarotto

Elaborazione dati e realizzazione grafica "Studio Garbino"
Largo Parolini, 131 - Bassano del Grappa (VI)
tel. 0424 521137 - fax 0424 521037 - e-mail studiogarbino@libero.it

Responsabile Area Tecnica

Arch. Cristiano Caputi

DATA: dicembre 2018

COMUNE DI NOVE

PROVINCIA DI VICENZA

Piano degli Interventi

Atto di Indirizzo - Criteri perequativi

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.

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. 50 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. 50 precisano che il contributo perequativo potrà avvenire, sulla base di apposita convenzione, mediante:

- a) *la cessione al Comune di aree per la realizzazione di servizi pubblici o attrezzature di interesse generale;*
- b) *la realizzazione diretta delle opere inserite nel programma delle opere pubbliche*
- c) *la corresponsione di un contributo per la realizzazione delle opere inserite nel programma delle opere pubbliche.*

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.

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

La quota perequativa è riferita al "**Vantaggio Economico**" generato dalla trasformazione urbanistica concessa. Tale valore è definito come differenza tra il valore finale dell'area V_f determinato a partire dai valori stabiliti dal Consiglio Comunale a fini I.M.U. 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.

Vantaggio economico = Valore finale (V_f) - Valore iniziale (V_i)

1.1) **Valore iniziale dell'area (V_i):** si assume il valore stabilito annualmente corrispondente al V.A.M. (valore agricolo medio) per la coltura di seminativo irriguo determinato dalla apposita Commissione provinciale di Vicenza per la regione agraria n. 8 "Pianura del Basso Astico", alla quale appartiene il Comune di Nove (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.

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

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

1.2) **valore finale dell'area trasformata (V_f):** si assume per le singole aree fabbricabili il valore determinato da quello base utilizzato ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili, stabilito da apposita Delibera Comunale – "Prospetto riepilogativo valori aree edificabili ai fini dell'attività di accertamento I.M.U.".

$V_f = \text{Valore base IMU}$

Dal confronto dei valori (finale ed iniziale) sopra determinati sarà quindi possibile calcolare l'entità del "**Vantaggio Economico**" generato dall'intervento che dovrà essere corrisposto al 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. 6 delle Norme Tecniche Operative del P.I. si provvede a dettagliare di seguito la quota perequativa che dovrà essere corrisposta al Comune in rapporto alle specifiche classi di trasformazione urbanistica.

2.1 Nuove lotti liberi o ampliamenti di zone residenziali individuati dal Piano degli Interventi in aggiunta a quanto già previsto dal P.R.G./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.R.G./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 A1</i>	<i>1</i>
	<i>Classe A2</i>	<i>0,70</i>
	<i>Classe A3</i>	<i>0,60</i>
	<i>Classe A4</i>	<i>0,50</i>

$$**- Quota perequativa = 30\% \times (V_f - V_i) \times Parametro correttivo**$$

La quota perequativa nel caso di costruzione della **prima casa** d'abitazione per il titolare/i di diritti reali sul terreno oggetto di edificazione o per parenti fino al primo grado di parentela non è dovuta fino alla volumetria di 600 mc.

Tale riduzione viene concessa a condizione che il titolare/i di diritti reali sul terreno oggetto di edificazione sottoscriva apposito atto unilaterale d'obbligo con il quale si impegna, per sé, successori od aventi causa, a non alienare per 10 anni (dieci anni) dalla data del rilascio del permesso di costruire il fabbricato oggetto di agevolazione. Nel caso di alienazione prima del termine stabilito dovrà essere corrisposta al Comune la differenza di perequazione dovuta maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi maturati.

La quota perequativa viene ridotta al 5% per le nuove costruzioni destinate a prima abitazione per le **coppie coniugate da non più di 5 anni** (attestato da atto matrimoniale sottoscritto).

La stessa verrà pertanto determinata come segue:

$$\text{- Quota perequativa} = 5\% \times (V_f - V_i) \times \text{Parametro correttivo}$$

2.2 Reintegro aree edificabili

Lo stralcio di edificabilità implica un vincolo di inedificabilità dell'area per 10 anni. L'area può tornare ad avere capacità edificatoria, previa approvazione di Variante al Piano degli Interventi; in tale caso dovrà essere versata la quota IMU dovuta per gli anni di inedificabilità maggiorata del 20% oltre alla quota perequativa.

2.3 Zone di espansione dell'edificato individuate in aggiunta a quelle già previste dal P.R.G./P.I. vigente soggette a P.U.A.

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 25% del vantaggio economico generato:

$$\text{- Quota perequativa} = 25\% \times (V_f - V_i)$$

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 30% del vantaggio economico generato 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 zona C1* con tale indice.

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
	Prima del 18.09.1978 (L.R. n. 58/78)	0,2
	dal 18.09.1978 al 23.03.1985 (L.R. n. 24/85)	0,7
	dal 23.03.1985 al 22.10.2004 (L.R. n. 11/04)	0,9
	dal 22.10.2004	1,2

- Quota perequativa = 30% x (V_f - V_i) x Parametri correttivi

2.5 Riqualficazione di attività produttive in zona impropria

Nel caso di riqualficazione con ampliamento di attività produttive localizzate in zona impropria, la quota perequativa da corrispondere al Comune – tenuto conto degli obiettivi di riqualficazione edilizi ed ambientale che gli interventi devono perseguire - è stabilita nella misura del 35% del vantaggio economico generato. 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 delle zone D1.1 Produttive di completamento.

- Quota perequativa = 35% x (V_f - V_i)

2.6 Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Considerato che il P.A.T. persegue come obiettivo prioritario il recupero e la riqualficazione del patrimonio edilizio esistente, non è previsto alcun contributo perequativo per gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti 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 riqualficazione 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.

3. 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.