

**ALLEGATO A:**  
**ATTO DI INDIRIZZO:**

PEREQUAZIONE E ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI AI SENSI ART. 6 L.R.V. N. 11/2004

**LINEE GUIDA SUGLI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO (art. 6 L.R.V. n. 11/2004) E**  
**SULLA PEREQUAZIONE URBANISTICA (art. 35 L.R.V. n. 11/2004)**

**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, comma 2 della L.R.V. n. 11/2004 e dall'art. 10.6 Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Sona.

**APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

L'Amministrazione comunale ritiene opportuno che, ai fini di 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 P.A.T. e da attuarsi con il successivo P.I., venga introdotto uno specifico contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, definito "Contributo perequativo", da versare dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione. Tale contributo perequativo è da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione:

- la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscono alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal P.A.T., proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
- 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;
- la cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria, individuate come aree per l'atterraggio dei crediti edilizi;
- la monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato, il cui importo dovrà essere legato all'utilizzo a fini di interesse pubblico per opere di urbanizzazione e dotazioni urbanistiche o finalizzarlo alla realizzazione di opere aventi come finalità il beneficio pubblico.

L'Amministrazione Comunale, viste le azioni e obiettivi del P.A.T. con relative direttive per la formazione del Piano degli Interventi (P.I.), intende assumere come criterio generale l'applicazione del contributo perequativo, a favore del Comune, alle seguenti **Tipologie di Trasformazione Urbanistica** del territorio dal contenuto discrezionale:

- **T.U.01** Trasformazione area agricola, con superficie max. fino a 2.000 mq, in area edificabile ad uso residenziale, con Intervento Diretto qualora sia dimostrata l'esistenza delle opere di urbanizzazione (in caso contrario tramite P.U.A.), con cessione di aree ad uso standard;
- **T.U.02** Trasformazione area agricola in ambito pianeggiante (Lugagnano), con superficie maggiore di 2.000 mq fino a 5000 mq, in area edificabile per nuovi insediamenti di espansione residenziale, tramite P.U.A.;
- **T.U.03** Trasformazione area agricola in ambito pianeggiante (Lugagnano), con superficie maggiore di 5.000 mq, in area edificabile per nuovi insediamenti di espansione residenziale, tramite P.U.A.;
- **T.U.04** Trasformazione area agricola in ambito collinare di interesse ambientale (Sona, Palazzolo, San Giorgio), con superficie maggiore di 2.000 mq fino a 5000 mq, in area edificabile per nuovi insediamenti di espansione residenziale, tramite P.U.A.;
- **T.U.05** Trasformazione area agricola in ambito collinare di interesse ambientale (Sona, Palazzolo, San Giorgio), con superficie maggiore di 5000 mq, in area edificabile per nuovi insediamenti di espansione residenziale, tramite P.U.A.;
- **T.U.06** Trasformazione area agricola, con superficie max. fino a 2.000 mq, in area edificabile ad uso produttivo / commerciale / turistico, con Intervento Diretto qualora sia dimostrata l'esistenza delle opere di urbanizzazione ( in caso contrario tramite P.U.A.) con obbligo di cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico di aree a standard;
- **T.U.07** Trasformazione area agricola, con superficie maggiore di 2.000 mq, in area edificabile per nuovi insediamenti di espansione produttiva / commerciale / turistica, tramite P.U.A.;
- **T.U.08** In riferimento all'art. 9.5 delle N.T. del P.A.T., attuazione di:
  - ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti;
  - aree di riqualificazione e riconversione;
  - interventi di riqualificazione e riconversione.
- **T.U.09** Riconversione di aree a servizi, non ancora attuate, in aree edificabili ad uso residenziale / produttivo / commerciale / turistico, previa verifica degli standards urbanistici richiesti e/o reperimento di pari o analoghi standards in zone assimilabili, e comunque: tramite Intervento Diretto se la superficie da riconvertire è minore di 2.000

mq, qualora sia dimostrata l'esistenza delle opere di urbanizzazione, e tramite P.U.A. se la superficie da riconvertire è superiore a 2.000 mq;

- **T.U.10** Riconversione con cambio d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, nell'osservanza delle direttive di cui all'art. 11.2 delle N.T. del P.A.T..
- **T.U.11** Trasformazione area agricola, già programmata nella precedente previsione urbanistica come area di espansione residenziale, con superficie maggiore di 2.000 mq, in area edificabile per nuovi insediamenti di espansione residenziale, tramite P.U.A.
- **T.U.12** Trasformazione edilizia che soddisfa esigenze familiari, con obbligo di mantenimento del vincolo per 10 anni.
- **T.U.13** Trasformazione edilizia che ricada in zona di particolare pregio paesaggistico/ambientale
- **T.U.14** Trasformazione edilizia che dimostri vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo (es. risanamenti e bonifiche ambientali, riqualificazioni ambientali, risoluzioni di problematiche di natura igienico-sanitaria, valorizzazione della vocazione turistica del territorio, miglioramenti della viabilità e della rete ciclopedonale).

Le sopraccitate Tipologie di Trasformazione Urbanistica potranno essere ampliate con l'aggiunta di ulteriori casistiche da valutarsi a seconda della richiesta e in ogni caso sono da ritenersi obbligatoriamente soggette alla stipula di un Accordo ai sensi art. 6 L.R.V. n. 11/2004 che stabilisca, in particolare, l'ammontare e le modalità di elargizione del Contributo perequativo, l'eventuale modifica urbanistica e/o l'elaborazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.U.A.), dovendo rimanere le stesse soggette ad una valutazione puntuale dell'Amministrazione comunale al fine di verificare la definizione del disegno urbano e degli standard necessari.

## **APPLICAZIONE DEGLI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO**

### **1. Finalità delle proposte di accordo pubblico/privato**

L'Amministrazione Comunale ha scelto di dare priorità alle politiche finalizzate a potenziare la dotazione del territorio di opere e attrezzature di interesse collettivo e intende riqualificare e tutelare il territorio urbanizzato e non, in conformità a quanto previsto dal P.A.T. e dalla V.A.S..

Per giungere all'operatività dei progetti e delle trasformazioni, l'Amministrazione ritiene utile dare importanza agli strumenti che consentono di attivare la cooperazione tra il soggetto pubblico e i proprietari/operatori privati.

In tal senso l'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 prevede per i Comuni la possibilità di concludere accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Detti accordi costituiranno parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accederanno (P.I.) e saranno soggetti alle stesse forme di pubblicità e partecipazione; saranno recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e saranno condizionati alla conferma delle loro previsioni nel provvedimento di approvazione dello stesso; qualora fossero assunti a P.I. vigente, costituiranno variante allo stesso adottando di conseguenza le opportune procedure previste dalla L.R.V. n. 11/2004.

Per individuare le aree nelle quali prevedere con il P.I. la realizzazione delle trasformazioni urbanistiche dal contenuto discrezionale programmate nel P.A.T., il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica tramite appositi bandi pubblici, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, al fine di raccogliere le proposte di accordo pubblico-privato che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T..

Eventuali bandi sviluppati in tal senso avranno comunque carattere esclusivamente ricognitivo non impegnando in nessun modo l'Amministrazione Comunale a dar seguito alle attività istruttorie ed ai conseguenti adempimenti amministrativi, potendo l'Amministrazione valutare comunque proposte di accordo pervenute al di fuori del bando stesso.

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

L'interesse pubblico è la condizione necessaria per la formazione dell'accordo e sarà valutato per ogni proposta in funzione:

- degli obiettivi di sostenibilità ambientale;
- di uno sviluppo equilibrato e sostenibile;
- della riqualificazione del territorio con miglioramento della qualità urbana e la contestuale tutela degli aspetti paesaggistici ed ambientali del territorio stesso;

- di una ripartizione equilibrata del valore aggiunto tra interessi pubblici e privati, che la proposta stessa determina;
- delle priorità dell'Amministrazione Comunale;
- della qualità degli interventi proposti sotto i profili urbanistico, architettonico, della sostenibilità energetica e ambientale.

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;
- cessione di aree per l'atterraggio dei crediti edilizi;
- 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.

In particolare la proposta di accordo deve soddisfare le seguenti prescrizioni:

- essere compatibile con la disciplina del P.A.T., con la V.A.S. ad esso allegata, 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;
- riferirsi ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica, da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta stessa;
- prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o la monetizzazione degli stessi nella previsione di ripartizione del plus valore a favore del Comune. Nel caso di cessione di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard di legge richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti;
- nel caso di urbanizzazione di aree inedificate, essere inerente ad aree ubicate in contiguità con l'urbanizzazione esistente e/o ad ambiti già previsti in trasformazione dal P.A.T..

La proposta del Privato dovrà essere redatta soddisfacendo i seguenti criteri:

- equa ripartizione dei vincoli e delle servitù, eventualmente gravanti sull'area, tra la parte da destinare ad intervento privato e la parte destinata a servizi;
- utilizzabilità piena e funzionale dell'area destinata a Servizi che si propone di cedere al Comune;

- razionale distribuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente necessarie all'edificazione, che di norma non potranno interessare l'area destinata a servizi, salvo diversa e motivata esigenza espressa dal Comune;
- individuazione, di concerto con il Comune, delle aree per la realizzazione delle eventuali opere di interesse pubblico, da realizzare e/o monetizzare da parte dei Privati, che potranno essere individuate anche fuori dall'area oggetto di intervento e/o in ATO diversa da quella in cui le aree stesse si trovano;
- garanzia di realizzazione e/o monetizzazione di eventuali opere di interesse pubblico da parte dei Privati nei tempi e modi previsti dal Comune.

### **3. Iter procedurale**

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

In ogni caso tutti i Privati proprietari di aree che intendano sottoporre al Comune una proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, il cui contenuto sia di rilevante interesse pubblico, possono avviare il processo di concertazione con la Giunta Comunale per giungere alla definizione della proposta progettuale.

Per l'avvio della concertazione i Privati redigono una proposta per:

- la realizzazione di un nuovo Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A);
- la realizzazione di un intervento di nuova edificabilità;
- il cambio di destinazione d'uso di superfici/volumi esistenti;
- l'individuazione di un edificio non più funzionale alla conduzione del fondo;
- l'individuazione di attività produttiva fuori zona con riordino e riqualificazione ambientale;
- la realizzazione di strutture per attività ricettive;
- una idonea risoluzione di problematiche territoriali.

La proposta di accordo può contemplare la realizzazione di un'opera pubblica quale contropartita per il Comune o la monetizzazione per equivalente ristoro economico.

La proposta di accordo deve essere redatta omogeneamente mediante idonea rappresentazione urbanistica e chiara esposizione dello stato di fatto e dei parametri urbanistici della richiesta in modo che sia evidente il vantaggio economico per il privato e il corrispettivo per il Comune.

L'iter procedurale prevede i seguenti passaggi:

- la Giunta Comunale valuta ogni singola proposta di accordo, redatta secondo un modello unitario, previa istruttoria del competente Settore;

- la Giunta Comunale esprime parere favorevole all'accoglimento delle proposte di accordo ritenute coerenti con gli obiettivi indicati negli strumenti urbanistici;
- le proposte di accordo sono sottoscritte tra le parti previa elargizione del Contributo perequativo, in toto o in parte, o fornitura di eventuali opportune garanzie economiche finanziarie; medesime garanzie sono 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 di opere o beni;
- gli "Accordi pubblico/privato" ai sensi art. 6 L.R.V. n. 11/2004 sono poi sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico e recepiti con il provvedimento di adozione del PI, del quale costituiscono parte integrante e sono soggette alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- gli "Accordi pubblico/privato" ai sensi art. 6 L.R.V. n. 11/2004 sono approvati dal Consiglio Comunale, previa corresponsione definitiva del Contributo perequativo previsto o attivazione delle garanzie fideiussorie previste nell'Accordo stesso.

L'Accordo, completo degli elaborati urbanistici necessari da allegare al Piano degli Interventi, sarà recepito dal Consiglio Comunale, il quale potrà manifestare le proprie considerazioni in merito. L'Accordo, unitamente al provvedimento di adozione del Piano degli Interventi, sarà sottoposto alle stesse forme di pubblicità e partecipazione previste dalla vigente legislazione urbanistica e le sue previsioni saranno confermate nel PI approvato.

Divenuto efficace il Piano degli Interventi, l'attuazione dell'intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai Privati e previsti nello stesso accordo pubblico/privato (ad es. stipulazione dell'atto di cessione al Comune delle aree o degli immobili; costituzione di fidejussioni a garanzia della realizzazione degli interventi di interesse pubblico e del ripristino dei manufatti e proprietà comunali manomessi per gli allacciamenti ai sottoservizi e per la realizzazione della viabilità di lottizzazione; versamento delle monetizzazioni previste).

I Privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione dei progetti ed alla realizzazione delle opere e inoltreranno le richieste per il rilascio dei nulla osta, pareri, autorizzazioni, permessi di costruire previsti dalla normativa vigente.

#### **4. Presentazione manifestazioni di interesse finalizzate all'accordo: contenuti minimi.**

La manifestazione di interesse può essere presentata dai soggetti titolari del diritto di proprietà di immobili e/o da operatori economici che abbiano la disponibilità degli immobili per effetto di documentati accordi con i loro proprietari o soggetti muniti di procura.

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 al momento della presentazione 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 affinare in sede di tavolo tecnico privati/amministrazione:

- a) opportuni elaborati grafici esplicativi dell'oggetto della manifestazione di interesse;
- b) relazione tecnico-economica di sintesi della proposta di accordo con: individuazione degli ambiti di intervento su stralcio Tav. 4 del P.A.T., su stralcio del P.R.G. e su planimetria catastale; indicazione dei dati catastali con dimostrazione della piena titolarità e disponibilità da parte del Proponente; indicazione dei dati di progetto e dei parametri dimensionali;
- c) descrizione dettagliata delle eventuali opere pubbliche proposte o delle aree previste da corrispondere al Comune quale contributo perequativo;
- d) indicazione dei tempi, modalità e garanzie per l'attuazione dell'accordo;

L'evidenza del beneficio economico pubblico verrà successivamente riferita ai valori di contributo perequativo calcolati in forma monetaria secondo i "Criteri per la definizione del contributo perequativo minimo" definiti nell'allegato B.

Se l'elargizione del contributo perequativo viene legata alla realizzazione diretta da parte del Proponente privato di opere e/o servizi, questi dovranno riferirsi alle opere pubbliche elencate nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche oppure ad interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal P.A.T. o ad interventi approvati dalla Giunta Comunale. Manifestazioni di interesse con caratteristiche diverse da quelle sopra esposte dovranno essere adeguatamente motivate dal soggetto proponente.

Gli elaborati grafici presentati a corredo della manifestazione di interesse, al fine di poter essere valutati come schemi grafici progettuali vincolanti, saranno affinati in sede di tavolo tecnico privati/amministrazione prima del passaggio in Giunta Comunale, sviluppando eventuali approfondimenti grafici e/o relazionali ritenuti essenziali dall'Amministrazione comunale a descrivere compiutamente l'oggetto dell'accordo.

**ALLEGATO B:**  
**ATTO DI INDIRIZZO:**

PEREQUAZIONE E ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI AI SENSI ART. 6 L.R.V. N. 11/04

**CRITERI DA ADOTTARE PER LA QUANTIFICAZIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO**  
**MINIMO E RELATIVE MODALITÀ DI CORRESPONSIONE**

**1. PREMESSE GENERALI**

**1.1** Le trasformazioni del territorio, in attuazione delle azioni del P.A.T e delle previsioni del Piano degli Interventi, sono soggette ad un contributo perequativo che il soggetto attuatore dell'intervento corrisponderà al Comune.

**1.2** L'Amministrazione Comunale, in applicazione dei disposti degli artt. 6 e 35 della L.R.V. n. 11/2004 – “Accordi tra soggetti pubblici e privati” e “Perequazione Urbanistica” e dei contenuti del P.A.T., provvede ad adottare i seguenti criteri perequativi in base alle Tipologie di Trasformazione Urbanistica del territorio (T.U.n. ...), da definire in sede di Piano degli Interventi e da usare per il calcolo del valore economico del “Contributo Perequativo” da corrispondere al Comune. Si rimanda in tal senso “ESEMPI PRATICI DI CALCOLO DEL VALORE CONTRIBUTO PEREQUATIVO MINIMO” di cui al punto 3.

Tali valori e criteri possono essere revisionati e aggiornati mediante appositi provvedimenti di Giunta comunale sia in relazione all'andamento del mercato che ad iniziative di intervento rispondenti ad ulteriori Tipologie di Trasformazione Urbanistica.

**1.3** Il Contributo Perequativo minimo, quantificato in termini monetari nella misura definita dai presenti criteri e finalizzato a definire l'incremento di valore o plusvalore di cui beneficiano i soggetti proponenti le iniziative di trasformazione, dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale a seguito di preciso accordo pubblico/privato in base all'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004.

**1.4** Negli accordi pubblico/privato, art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, l'Amministrazione Comunale ed i privati proponenti dovranno concordare, sulla base dei presenti criteri ed indipendentemente dalle opere e dagli standards urbanistici minimi previsti dalla normativa vigente, la quota di tale valore o plusvalore che sarà corrisposta alla comunità locale attraverso il finanziamento privato diretto alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico o attraverso il versamento del corrispettivo monetario calcolato, in equilibrio tra gli interessi pubblici e privati che la proposta di trasformazione urbanistica determina sul territorio comunale.

**1.5** Il presente atto di indirizzo si configura come riferimento per l'Amministrazione nell'applicazione della Perequazione Urbanistica e il calcolo del contributo di sostenibilità degli interventi di trasformazione richiesti.

**1.6** Come già riportato nell'Allegato n. 1, l'Amministrazione Comunale, viste le azioni e gli obiettivi del P.A.T. e le direttive per la formazione del Piano degli Interventi (P.I.), intende assumere come criterio generale l'applicazione di un contributo perequativo alle Tipologie di Trasformazione Urbanistica del territorio, non precludendo la possibilità di ulteriori valutazioni caso per caso.

## **2. MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO**

**2.1** La modalità di calcolo assunta per la quantificazione del Contributo Perequativo si basa sulla determinazione del plusvalore delle aree e/o volumetrie oggetto di richieste di trasformazione.

**2.2** Tale plusvalore è dato dalla differenza tra il **Valore Futuro** delle aree o delle volumetrie trasformate e il **Valore allo stato Attuale** delle stesse.

Il Valore allo stato Attuale delle aree o delle volumetrie da trasformare deve corrispondere al valore delle stesse allo stato antecedente alle ammissibilità di trasformazione stabilite dal P.A.T. e determinate dalle previsioni del P.I.; a tale proposito si sottolinea che le indicazioni strategiche del P.A.T. sono riferite all'ammissibilità di possibili trasformazioni urbanistico-territoriali che non rivestono pertanto alcun carattere conformativo e quindi non determinano l'attribuzione di alcuna capacità edificatoria, prerogativa questa da stabilirsi esclusivamente con il P.I..

Quindi il valore iniziale delle aree o delle volumetrie oggetto di trasformazione mediante accordo pubblico/privato, con riferimento alle azioni e obiettivi del P.A.T., è privo di qualsiasi attribuzione di diritto edificatorio fino a quando il P.I. non abbia determinato le effettive trasformazioni urbanistico-territoriali.

**2.3** Il valore allo stato attuale e il valore futuro delle aree o delle volumetrie trasformate viene riferito alla tabella per il calcolo del Valore IMU 2015 come da Delibera Giunta Comunale n. 96 del 12.05.2015.

Il valore agricolo dei terreni sarà riferito alle tabelle provinciali di esproprio incrementate del 50%, senza ulteriori aggiunte, così come previsto dalla normativa.

Il valore delle aree e dei fabbricati ad uso turistico-ricettivo sarà parificato al valore dell'area residenziale corrispondente più vicina, con indice di edificabilità 1 mc/mq.

Qualora non sussista nessuno dei precedenti casi, si farà riferimento al più probabile valore di mercato dell'area e/o del fabbricato in esame.

**2.4** Nello specifico per le Tipologie di Trasformazione Urbanistica elencate nell'Allegato A si calcola l'importo di perequazione a **mq** o a **mc** a seconda della casistica indicata e con l'utilizzo dei seguenti parametri:

**V.p. = (V.IMU post - V. IMU ante) x I.P. o (V.M. post - V.M. ante) x I.P.**

Qualora non sia possibile ricondurre il caso specifico ad un valore individuato nella tabella di cui alla D.G.C. 96/2015, si farà riferimento al più probabile valore di mercato **(V.M.post – V.M. ante) x I.P.**

**V.p.** = Valore contributo perequativo da versare al Comune

**V.IMU ante** = Valore delle aree fabbricabili ante trasformazione da tabella valori IMU

**V.IMU post** = Valore delle aree fabbricabili post trasformazione da tabella valori IMU

**V.A.M.** = Valore agricolo medio delle aree agricole come da tabella provinciale per l'indennità di esproprio

**V.M. ante** = Valore di mercato ante trasformazione di edifici di cui si chiede trasformazione volumetrica. Valore ricavato dalle quotazioni immobiliari medie dell'Agenzia Entrate (ultimi dati disponibili), per gli edifici:

- residenziali
- commerciali
- terziari
- produttivi/di servizio

**V.M. post** = Valore di mercato finale edifici a seguito trasformazione volumetrica. Valore ricavato dalle quotazioni immobiliari medie dell'Agenzia Entrate (ultimi dati disponibili), per gli edifici: residenziali;

- commerciali;
- terziari;
- produttivi/di servizio.

**I.P.** = Indice Perequativo fissato in percentuale dal Comune:

***(tale indice può essere fissato dal minimo 10% al 50%)***

### 3. DETERMINAZIONE DELL'INDICE PEREQUATIVO MINIMO

	Indice perequativo di partenza	Incidenza costi trasformazione		Indice perequativo depurato
<b>T.U.01</b>	50%	Cessione aree a standard	-10%	40%
<b>T.U.02</b>	50%	Spese tecniche Opere di urbanizzazione	-6% -20%	24%
<b>T.U.03</b>	50%	Spese tecniche Opere di urbanizzazione	-6% -19%	25%
<b>T.U.04</b>	50%	Spese tecniche Opere di urbanizzazione Incidenza ambientale	-6% -21% +2%	25%
<b>T.U.05</b>	50%	Spese tecniche Opere di urbanizzazione Incidenza ambientale	-6% -20% +2%	26%
<b>T.U.06</b>	50%	Cessione aree a standard	-10%	40%
<b>T.U.07</b>	50%	Spese tecniche Opere di urbanizzazione	-6% -20%	24%

Altri eventuali fattori correttivi da sommare alle casistiche precedenti:

<b>T.U.08</b>		Interesse pubblico nella riqualificazione	da -10% a -30%	
<b>T.U.09</b>		da ricondursi a casistiche da T.U.01 a T.U.08		
<b>T.U.10</b>		Riconduzione della volumetria esistente a superficie residenziale equivalente con indice edificabilità 1 mc/mq. Interesse pubblico nel recupero edilizio	-20%	

<b>T.U.11</b>		da ricondursi a casistiche da T.U.03 a T.U.08 Preesistenza negli strumenti urbanistici precedenti	-14%	min.10%
<b>T.U.12</b>		Necessità del nucleo familiare	Sino a massimo - 10%	
<b>T.U.13</b>		Particolare pregio ambientale - paesaggistico	Da +10% sino a +20%	
<b>T.U.14</b>		Importanza intervento	Sino a massimo - 10%	

#### **4. MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO**

Il Contributo Perequativo stabilito dall'accordo può essere erogato:

- a) con monetizzazione diretta a favore del Comune;
- b) con attuazione diretta di opere pubbliche di pari importo;
- c) con cessione diretta al Comune di aree o beni sempre di pari importo.

##### **3.1) Nel caso di monetizzazione diretta**, il pagamento dovrà essere versato:

- 25% alla sottoscrizione dell'accordo pubblico/privato;
- 25% entro 30 giorni dall'adozione del Piano degli Interventi;
- 25% entro 30 giorni dall'approvazione del Piano degli Interventi;
- saldo, restante 25%, alla presentazione del progetto e/o P.U.A. e comunque entro e non oltre 180 giorni dall'approvazione del Piano degli interventi.

La terza e la quarta rata, dovranno essere coperte da garanzia fideiussoria valida fino al completo pagamento del Contributo di Perequazione.

Nel caso in cui non vengano rispettate le rateizzazioni secondo le tempistiche sopra previste, le previsioni urbanistiche di trasformazione legate all'accordo saranno rigettate.

**3.2) Nel caso di erogazione del contributo tramite attuazione diretta di opere pubbliche o cessione diretta di aree o beni**, il pagamento dovrà essere coperto da stima relativa al valore dell'opera o del bene oggetto di realizzazione/cessione e da garanzia fideiussoria pari all'importo del

contributo perequativo, valida sin dal momento di sottoscrizione dell'accordo; l'opera dovrà essere realizzata prima del collaudo del P.U.A. e/o dell'agibilità dell'edificio oggetto di accordo pubblico/privato.

In ogni caso la garanzia fideiussoria dovrà essere emessa da Agenzia Bancaria o Assicurativa abilitata secondo i requisiti, le condizioni ed i contenuti previsti per i contratti pubblici ai sensi del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i..

\*\*\*\*\*