



P.I. 2017



COMUNE DI MORIAGO DELLA BATTAGLIA

Piano degli Interventi Var. n.01

LR 11/2004

Data: 30.11.2017

PROGETTO DI PIANO

Elab. 19 - Criteri e modalità per l'applicazione della
perequazione urbanistica



Adozione

Approvazione

Il Sindaco

Giuseppe Tonello

L'Assessore all'Urbanistica

Loris Rizzetto

Il Segretario

Il Responsabile Ufficio Urbanistica

Loris Dalto



Progettisti

urbanista Raffaele Gerometta

urbanista Daniele Rallo

urbanista Valeria Polizzi

urbanista Lisa De Gasper



Contributi specialistici

geologo Eros Tomio

urbanista Fabio Roman



Contributi di valutazione

Ingegnere Elettra Lowenthal

ingegnere Lino Pollastri

ingegnere Chiara Luciani

dott. sc. amb. Lucia Foltran

INDICE

1. Introduzione	3
2. Criteri per la stima del valore degli immobili	4
2.1 Premessa	4
2.2 Valori delle aree agricole	5
2.3 Valori delle aree edificabili	7
2.4 Valori dei fabbricati	8
3. Modalità per l'applicazione della Perequazione urbanistica	10
3.1 Premessa	10
3.2 Principio guida	11
3.3 Modalità di applicazione	12
3.3.1 – Determinazione del plus-valore.....	13
3.3.2 – Qualità urbanistica, architettonica e socio-economica.....	14
3.3.3 – Criteri di Programmazione.....	15
3.4 Ambiti di applicazione	16
3.4.1 – Casistiche.....	16
3.4.2 – Sintesi aliquote perequative.....	17
3.5 Procedura amministrativa	18
3.6 Contenuti della convenzione	19
4. Modalità per l'applicazione del Credito edilizio e della Compensazione	20
4.1 Premessa	20
4.2 Ambiti di applicazione	21
4.2.1 – Demolizione di manufatti incongrui.....	21
4.2.2 – Riqualificazione urbanistica.....	21
4.2.3 – Riqualificazione ambientale e paesaggistica.....	22
4.2.4 – Realizzazione di opere pubbliche.....	22
4.3 Modalità di applicazione	23
4.3.1 – 1° coefficiente. Destinazioni d'uso edifici (E).....	24
4.3.2 – 2° coefficiente. Localizzazione credito (A).....	25
4.3.3 – Misure premiali.....	26
4.4 Procedura amministrativa	27
4.5 Contenuti della convenzione	28
5. Gli Accordi pubblico privato ex Art. 6 LR 11/2004	29
5.1 Premessa	29
5.2 Ambiti di applicazione	30
5.3 I requisiti minimi	31
5.4 Modalità di applicazione	32
5.5 L'attuazione degli accordi	33
5.6 Procedura amministrativa	34
5.7 Schema di Accordo Pubblico Privato (APP) ex Art. 6 LR 11/2004	35
6. Gli avvisi pubblici e le proposte presentate	40
6.1 Premessa	40

1. INTRODUZIONE

Il presente documento illustra principi e criteri che l'Amministrazione Comunale assume quale riferimento per l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute negli strumenti urbanistici redatti ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articolati nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) (e nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale del Quartier del Piave - PATI) e nel Piano degli Interventi (PI), con particolare riferimento alle modalità per l'applicazione degli istituti giuridici della perequazione, del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

Il documento è organizzato in base alla tipologia di interventi e alle modalità di attuazione riconoscendo le seguenti casistiche:

- a) interventi di trasformazione urbanistica di rilevante interesse pubblico, subordinati alla sottoscrizione di accordo pubblico-privato ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004;
- b) interventi di trasformazione urbanistica nelle aree di urbanizzazione consolidata o nelle aree di trasformazione, subordinati a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale;
- c) interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica soggetti all'istituto giuridico del credito edilizio.

Per ciascuna delle fattispecie indicate il presente documento fornisce le principali informazioni riguardanti il quadro urbanistico, le normative di riferimento e il percorso amministrativo cui sono soggetti i diversi interventi evidenziando i requisiti minimi necessari al perfezionamento della progettazione urbanistica.

2. CRITERI PER LA STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

2.1 PREMESSA

Coerentemente con gli indirizzi stabiliti dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) e dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) del Quartier del Piave, gli istituti giuridici della perequazione (Art. 35, LR 11/2004), del credito edilizio (Art. 36, LR 11/2004) e della compensazione (Art. 37, LR 11/2004) sono declinati nel Piano degli Interventi (PI) entro un quadro di **“regole di ingaggio”** preventive che possano guidare l'Amministrazione Comunale al perseguimento dell'interesse pubblico negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

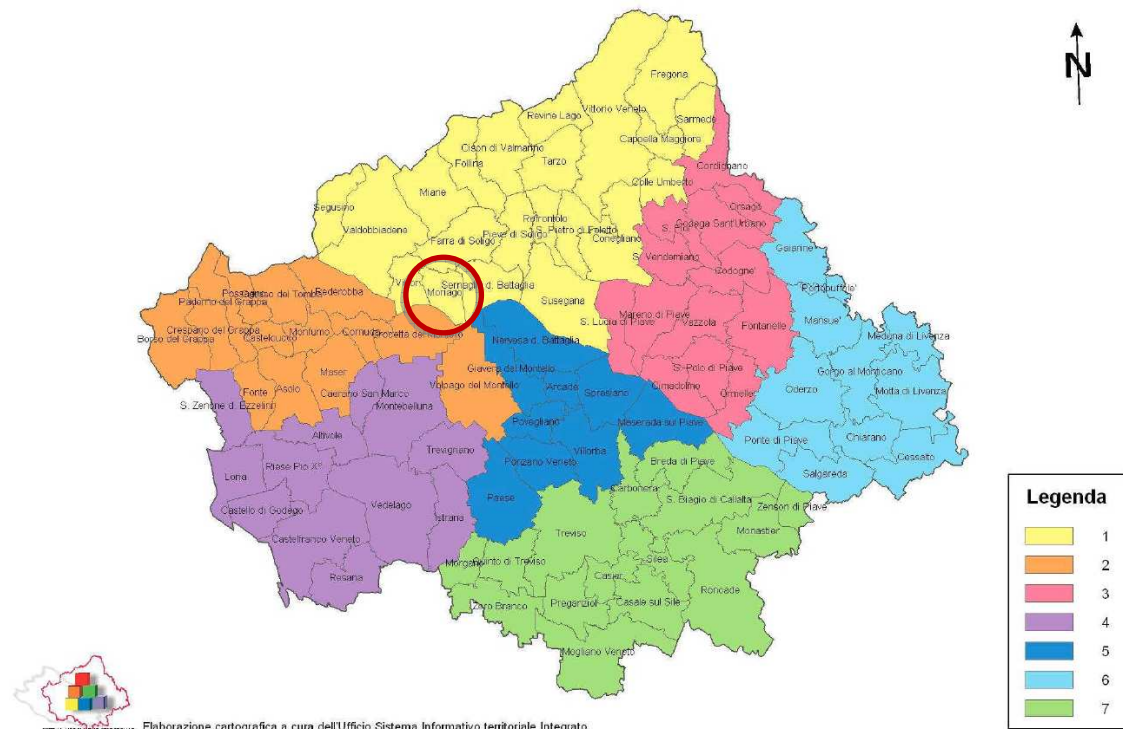
Il “principio guida” del Piano degli Interventi presuppone che di fronte alla trasformazione del territorio, inteso come bene della collettività, i cittadini devono avere pari diritti e pari doveri (perequazione), ma al tempo stesso le operazioni di trasformazione immobiliare devono rendere alla comunità un beneficio (**interesse pubblico**).

L'applicazione di tale principio si basa sul **plus-valore economico** derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. Per plus-valore economico, ai fini dell'applicazione delle presenti linee guida, si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione.

Di seguito si illustrano i parametri assunti per stimare i valori degli immobili, siano essi aree agricole, aree edificabili o fabbricati, al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione.

2.2 VALORI DELLE AREE AGRICOLE

Per quanto concerne la **stima delle aree agricole** si assume quale riferimento il metodo utilizzato per gli espropri (ritenendo in questa sede ininfluenza quanto enunciato con la sentenza della Corte costituzionale del 10 giugno 2011 n. 181 sulle norme in materia di indennità aggiuntive) che determina l'indennità in base al criterio del valore agricolo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. Il Valore Agricolo Medio (VAM) è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.



Comune di Moriago della Battaglia – Regione Agraria n. 2 (Fonte: Provincia di Treviso – Commissione Espropri)

Moriago della Battaglia rientra all'interno della Regione agraria n. 2 cui corrispondono, per l'anno 2013, i valori espressi in Euro per ettaro sotto richiamati.

Valori Agricoli Medi (€/ha) per tipo di coltura validi per l'anno 2013 - (Fonte: Provincia di Treviso – Commissione Espropri)

TIPO DI COLTURA	Regioni Agrarie						
	1	2	3	4	5	6	7
Seminativo ⁽¹⁾	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Seminativo arborato ⁽¹⁾	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Seminativo irriguo	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Seminativo arborato irriguo	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Prato ⁽¹⁾	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Prato arborato ⁽¹⁾	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Prato irriguo	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000		68.000
Prato arborato irriguo	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000		
Orto	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	120.000
Vigneto	105.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Vigneto DOC	150.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
Vigneto DOCG	175.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000
Frutteto	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Frutteto irriguo intensivo	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Pascolo ⁽¹⁾	19.000	19.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Pascolo cespugliato ⁽¹⁾	19.000	19.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Pascolo arborato ⁽¹⁾	19.000	19.000	21.000	21.000			21.000
Bosco ceduo ^{(1) (2)}	27.000	27.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Bosco alto fusto ^{(1) (2)}	38.000	38.000		42.000		42.000	42.000
Bosco misto ^{(1) (2)}	30.000	30.000		33.000		33.000	33.000
Incolto produttivo ⁽¹⁾	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000
Castagneto ^{(1) (2)}	60.000	60.000		60.000			
Pioppeto (solo terreno)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Vivaio (solo terreno)	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Uliveto ^{(1) (2)}	100.000	100.000					

Ai fini delle valutazioni formulate sulla base delle presenti linee guida si utilizza il valore corrispondente ai seminativi irrigui pari a 85.000,00 euro/ettaro (8,50 €/mq) considerandolo rappresentativo delle situazioni presenti nel territorio comunale. A tale valore di riferimento si applicano i seguenti coefficienti correttivi articolati sulla base delle caratteristiche morfologiche e territoriali.

VALORE BASE (V.A.M.) Euro/mq

8,50

Parametri Correttivi	Ambito	ATO	Coefficienti	Valore unitario iniziale (Euro/mq)	
	Area di urbanizzazione consolidata Consolidamento dei margini urbani Area di riqualificazione e riconversione Linee di sviluppo insediativo	ATO 4	3,00	€	25,50
CLASSIFICAZIONE AREA PAT	Consolidamento margini urbani Area di riqualificazione e riconversione Edificazione diffusa	ATO 2-3	2,00	€	17,00
	Zona agricola	ATO 2-3	1,00	€	8,50

Valori delle aree agricole e coefficienti correttivi – Piano degli Interventi

2.3 VALORI DELLE AREE EDIFICABILI

Al fine di fornire un utile orientamento per la **valutazione delle aree edificabili** si mutuano i valori di riferimento deliberati annualmente ai fini ICI/IMU. Nel caso del Comune di Moriago della Battaglia la stima dei valori di mercato delle aree edificabili o dotate di potenzialità edificatoria (ai fini dell'accertamento IMU per l'anno 2013) è stata oggetto di delibera della Consiglio Comunale n.23 del 09.04.2013 ed è riassunta nella tabella seguente. Si precisa che tali valori potranno essere rimodulati e/o ridefiniti dall'Amministrazione Comunale, in relazione ai seguenti parametri esemplificativi:

- localizzazione;
- stato di fatto;
- inquadramento urbanistico;
- assetto infrastrutturale;
- vincoli.

Aree residenziali – Zone A,B,C1,C2 – Edificabili con insediamenti diretto - euro/mc						
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
64,00	64,00	64,00	64,00	64,00	64,00	64,00
Aree residenziali – Zone A,B,C1,C2 – Edificabili con strumento urbanistico attuativo - euro/mc						
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
46,00	46,00	46,00	46,00	46,00	46,00	46,00
Aree residenziali – Prive di indice di edificabilità – lotti liberi in zona A, verde privato, lotti liberi in B – euro/mc						
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Aree residenziali – C1,C2 – cubatura esistente congelata come quantità massima possibile edificabile – euro/mc						
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00	15,00
Aree produttive – Zone D – Edificabili con insediamento diretto – euro/mc						
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00
Aree produttive – Zone D – Edificabili con strumento urbanistico attuativo – euro/mc						
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
51,00	51,00	51,00	51,00	51,00	70,00	70,00

Valori delle aree edificabili ai fini IMU

Le aree che acquisiscono l'edificabilità in seguito alla variazione delle previsioni contenute nel Piano degli Interventi verranno quindi valutate sulla base dei valori richiamati e/o prendendo a riferimento i valori attribuiti alle aree che per caratteristiche e/o collocazione sono riconducibili ad una situazione analoga.

Gli ulteriori **parametri di riferimento** assunti dal Piano degli Interventi (PI) sono i seguenti:

- spese tecniche per opere di urbanizzazione = 5% costo di realizzazione
- spese tecniche per interventi edilizi diretti = 7% costo di costruzione
- oneri di urbanizzazione =
- oneri finanziari = 5% costo di costruzione
- costo di costruzione =

2.4 VALORI DEI FABBRICATI

Al fine di fornire un utile orientamento per la determinazione del più probabile **valore dei fabbricati** si mutuano i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

I valori sono suddivisi per destinazione d'uso e riferiti alle zone OMI nelle quali gli immobili rappresentano caratteristiche analoghe.

Destinazione residenziale	Destinazione terziaria	Destinazione produttiva	Destinazione commerciale	Parcheggi
ville / villini	uffici	capannoni tipici	negozi	posto auto coperto
abitazione signorile	uffici strutturati	capannoni industriali	centri commerciali	posto auto scoperto
abitazione civile			laboratori	box
abitazione economica			magazzini	autorimesse
abitazioni tipiche dei luoghi				

Tipologie immobiliari presenti nella banca dati delle quotazioni OMI (Fonte: Agenzia del territorio)

Di seguito si rappresenta una planimetria delle zone OMI per il Comune di Moriago della Battaglia, suddivise in tre tipologie:

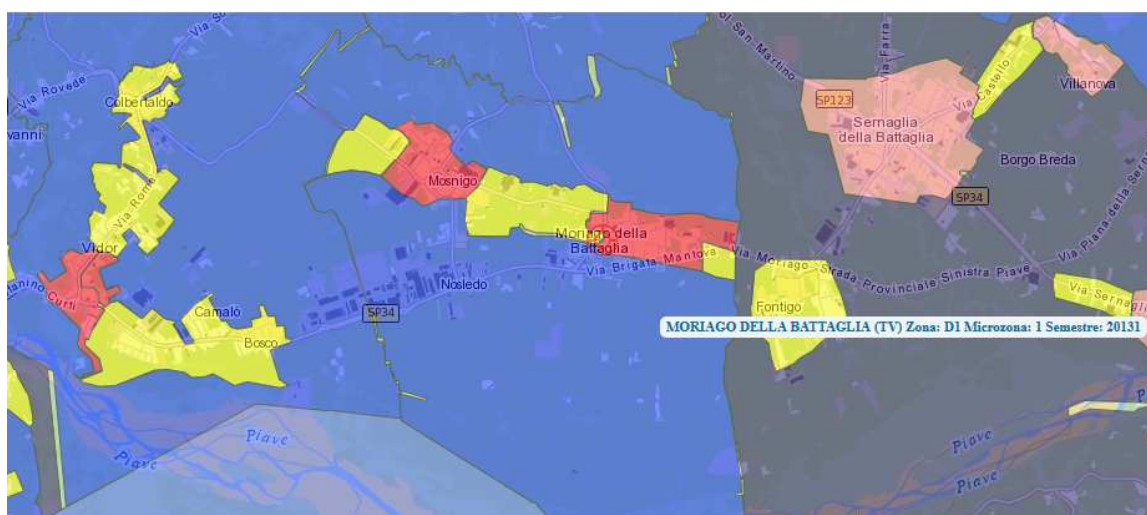
- zona B1 ;
- zona C1 semicentrale;
- zona D1 periferica.

Considerato che le zone OMI (vedi mappa seguente) comprendono situazioni eterogenee per dimensioni e caratteristiche (ad esempio la zona OMI di tipo D1 comprende sia zone agricole che zone urbanizzate), si assume quanto segue:

- i coefficienti da utilizzare per le zone agricole del PRG vigente comprese nelle zone OMI di tipo B1 e C1 sono quelli indicati per la zona OMI di tipo D1;
- i coefficienti da utilizzare per le altre zone (residenziali, produttive, etc.) del PRG vigente comprese nella zona D1 sono quelli indicati per la zona OMI di tipo C1.

Si precisa che tali valori potranno essere rimodulati e/o ridefiniti dall'Amministrazione Comunale, in relazione ai seguenti parametri esemplificativi:

- tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- micro zona catastale di appartenenza;
- vetustà;
- stato di conservazione.



Zone OMI – Comune di Moriago della Battaglia (Fonte: rielaborazione cartografica da dati Agenzia del territorio)

3. MODALITÀ PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

3.1 PREMESSA

Il paragrafo illustra i principi che l'Amministrazione Comunale dovrà fare propri allo scopo di procedere all'applicazione della perequazione urbanistica, come definita dall'Art. 35 della LR 11/2004 e declinata dal Piano di Assetto del Territorio.

Il principio della perequazione urbanistica consiste nel riconoscere a tutti i terreni chiamati ad usi urbani un diritto edificatorio la cui entità sia indifferente rispetto alla destinazione d'uso individuata dalla Pubblica Amministrazione (suoli edificatori e non), ma nasca invece dalla situazione in cui essi si trovano al momento della formazione del piano.

Scopo della perequazione urbanistica, anche al fine di assicurare efficacia ed operatività del piano regolatore, è l'equa distribuzione di oneri e vantaggi. In tale prospettiva l'obiettivo delle presenti linee guida è la definizione dei criteri e delle modalità applicative per la **determinazione della quota di plusvalenza degli interventi di trasformazione urbanistica** da cedere secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche Operative del PI vigenti.

3.2 PRINCIPIO GUIDA

Coerentemente con quanto stabilito nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) del QdP, il principio guida che governa le trasformazioni del territorio persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Tale principio si concretizza con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere in misura direttamente proporzionale al plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento.

Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) corrisponde all'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dallo strumento urbanistico ed è determinato dalla differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi, al netto dei costi di produzione.

3.3 MODALITÀ DI APPLICAZIONE

I criteri sono finalizzati a definire il rapporto fra i benefici pubblici e quelli privati generati dall'intervento di trasformazione urbanistica, nonché a quantificare e qualificare la perequazione sotto la forma di “**dotazioni territoriali**” eccedenti lo standard comunque dovuto per legge.

Per le aree la stima viene effettuata sulla base della destinazione d'uso ovvero del potenziale edificatorio attribuito dallo strumento urbanistico vigente, mentre per i fabbricati la stima farà riferimento alla destinazione d'uso legalmente ammessa. I dati di base per il calcolo del plusvalore sono (vedi capitolo 1):

- i Valori Agricoli Medi (VAM) determinati annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri (con le maggiorazioni indicate nelle tabelle precedenti) e/o il valore delle indennità di esproprio;
- i valori delle aree edificabili ai fini ICI/IMU deliberati dal Consiglio Comunale;
- i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

La determinazione del **PLUS-VALORE (Pv)** potrà pertanto essere operata attraverso uno schema di calcolo nel quale saranno considerati:

1. il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso (**VALORE EX ANTE – Va**);
2. una quantificazione parametrica degli oneri e delle spese (spese tecniche, fiscali, finanziarie, etc.) necessarie per l'utilizzo ante urbanizzazione/edificazione (**COSTI – C**);
3. il valore del bene immobile successivamente alla variazione dello strumento urbanistico (**VALORE EX POST – Vp**).

La formula per il calcolo del **plus-valore (Pv)** così si traduce:

$$Pv = Vp - (Va + C) \text{ [vedi paragrafo 2.3.1]}$$

in cui

Pv = plus-valore

Vp = Valore ex-post, espresso in Euro/mq

Va = Valore ex-ante, espresso in Euro/mq

C = Costi di trasformazione urbanistica

La valutazione del **surplus afferente al Comune (Sc)** è determinata applicando un'aliquota sul plus-valore. La definizione di tale “aliquota perequativa” è stabilita in relazione alla tipologia degli interventi e alle aliquote perequative riportate nel successivo paragrafo 3.4.2.

La formula è la seguente:

$$Sc = Pv \times a \text{ [vedi paragrafo 3.3.1]}$$

in cui

Sc = surplus afferente al Comune

Pv = plus-valore

a = aliquota perequativa (compresa tra il 10% e il 45%)

La **perequazione (P)** è quindi calcolata implementando e/o il ridimensionando l'aliquota perequativa sulla base di una serie di criteri/parametri correttivi come di seguito richiamati.

La formula per la determinazione della perequazione è la seguente:

$$P = Sc - (A + B + C)$$

in cui

P = perequazione

Sc = surplus afferente al Comune

A. Qualità urbanistica, architettonica e socio-economica (vedi paragrafo 3.3.2)

B. Programmazione (vedi paragrafo 3.3.3)

3.3.1 – Determinazione del plus-valore

Lo schema per la valutazione del plus-valore è il seguente.

			Euro/mq Euro/mc	mq	Euro
0		PRINCIPALI DATI			
		Superficie territoriale			
		Indice territoriale			
		Volumetria realizzabile			
		Superficie fondiaria (territoriale - 30%)			
		Indice fondiario			
			Euro/mq Euro/mc	mq	Euro
1		VALORE INIZIALE DEGLI IMMOBILI (Va)			
	1.a	Valore area			
	1.b	Valore eventuali fabbricati esistenti			
		Totale valore iniziale			€ -
2		COSTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (C)			
	2.a	Costi bonifica			
	2.b	Oneri urbanizzazione secondaria			
	2.c	Oneri finanziari (5% di 2.b)			
		Totale costi			€ -
3		VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI (Vp)			
	3.a	Valore finale area			
	3.b	Valore finale eventuali fabbricati esistenti			
		Totale valore finale			€ -
4		DETERMINAZIONE PLUSVALORE (Pv)			
	4.a	Plus valore $P_v = V_p - (V_a + C)$			
		Quota plus valore per Comune (Sc)	%		€ -

Tabella 1. Modalità di calcolo del plus-valore (Pv) e del surplus afferente il Comune (Sc)

3.3.2 – Qualità urbanistica, architettonica e socio-economica

Lo schema utilizzato per la valutazione dei benefici urbanistici, architettonici e socio-economici generati dalla trasformazione urbanistica in termini di:

- promozione di interventi caratterizzati da qualità edilizia ed architettonica;
- qualificazione dell'intervento sotto il profilo urbanistico;
- miglioramento della qualità urbana dovuta ad azioni di riqualificazione, mitigazione, etc.;
- messa in sicurezza idraulica e/o idrogeologica;
- dotazione di verde e qualità ecologica degli interventi;
- aumento di sicurezza ambientale o sociale e di benessere;

prevede l'integrazione della precedente tabella 1 (modalità di calcolo di Pv e di Sc) con il richiamo alle specifiche voci ed una loro quantificazione percentuale.

La valutazione dell'incidenza di tali voci (che saranno detratte dal plusvalore già calcolato in precedenza) è demandata ad una istruttoria tecnica che quantifichi (e giustifichi) il loro peso specifico. Si precisa che la valutazione complessiva dei benefici urbanistici, architettonici e socio-economici non potrà superare il limite massimo del 30% della quota del plus valore afferente il Comune (Sc).

		Aliquota (%)	Euro
5	BENEFICI URBANISTICI, ARCHITETTONICI E SOCIO-ECONOMICI		
5.a	Qualificazione edilizia	max 10% di Sc	
5.b	Qualificazione urbanistica	max 10% di Sc	
5.c	Qualificazione territoriale/ambientale	max 10% di Sc	
5.d	Sicurezza idraulica/idrogeologica	max 10% di Sc	
5.e	Dotazione rete ecologica	max 10% di Sc	
5.f	Miglioramento socio-economico	max 10% di Sc	
	Totale benefici (su quota plus valore per il Comune - Sc)	max 30% di Sc	€ -

6	DETERMINAZIONE PLUSVALORE		
6.a	Totale benefici	%	
	Plus valore = 4 - 5		€ -

Tabella 2. Modalità di calcolo dei benefici urbanistici, architettonici e socio-economici

3.3.3 – Criteri di Programmazione

La valutazione delle opere/aree di perequazione è orientato ai seguenti principi direttori:

- la capacità di rispondere agli obiettivi temporali di sviluppo degli insediamenti privati e delle dotazioni territoriali coerentemente alle prospettive previste nel Piano degli Interventi e nel Piano triennale delle opere pubbliche;
- la capacità di garantire coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio;
- l'equilibrata distribuzione nel territorio degli interventi.

Lo schema utilizzato per la valutazione della coerenza della trasformazione urbanistica rispetto alla programmazione comunale in termini di:

- infrastrutture viarie;
- sottoservizi;
- strutture di interesse pubblico;
- atterraggio crediti edilizi
- edilizia sociale

prevede l'integrazione della precedente tabella 2 (modalità di calcolo dei benefici urbanistici, architettonici e socio-economici) con il richiamo alle specifiche voci ed una loro quantificazione percentuale.

Anche in tal caso la valutazione dell'incidenza di tali voci (che saranno detratte dal plusvalore calcolato al precedente paragrafo 2.3.2) è demandata ad una istruttoria tecnica che quantifichi (e giustifichi) il loro peso specifico.

			Aliquota (%)	Euro
7		OPERE/AREE DI PEREQUAZIONE		
	7.a	Infrastrutture viarie		
	7.b	Sottoservizi		
	7.c	Strutture di interesse pubblico		
	7.d	Aree per atterraggio crediti		
	7.e	Aree per realizzazione edilizia sociale		
	7.f	...		
		Totale benefici		€ -
8		DETERMINAZIONE PLUSVALORE		
	8.a	Totale benefici		
		Plus valore = 6 - 7	...%	€ -

Tabella 3. Modalità di calcolo delle aree e/o opere di perequazione

3.4 AMBITI DI APPLICAZIONE

La valutazione del beneficio pubblico sotteso agli interventi di trasformazione urbanistica è necessariamente posto in coordinamento con il PATI, che articola il territorio comunale in due macro ambiti:

- gli “ambiti di urbanizzazione consolidata”;
- gli “ambiti di trasformazione”.

Gli “**ambiti di urbanizzazione consolidata**” comprendono “i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili”. In questo ambito le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico. All'interno delle aree di urbanizzazione consolidata il PATI individua anche gli “ambiti a destinazione produttiva confermata (P)”.

Gli “**ambiti di trasformazione**” sono gli ambiti ove sono confermate le potenzialità edificatorie del PRG vigente soggette a PUA o dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal PAT. Tali aree sono classificate come:

1. **Linee di sviluppo insediativo – Generale (a prevalente destinazione residenziale) previste dal PRG previgente**
corrispondenti al completamento e ricucitura dei margini e delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzate a favorirne la riqualificazione e il riordino (verso destinazioni compatibili, preferibilmente), anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali.
2. **Linee di sviluppo insediativo – Generale (a prevalente destinazione residenziale) previste dal PAT**
corrispondenti al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzate a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali

Gli “ambiti di trasformazione” sono poi ancora distinguibili ulteriormente in:

- aree di riqualificazione e riconversione;
- aree idonee al miglioramento della qualità territoriale;
- edificazione diffusa;
- nuclei di edificato consolidato in zona agricola.

3.4.1 – Casistiche

Ribadita la condivisione dei principi generali introdotti nel paragrafo 2.3, le previsioni di Piano degli Interventi sul tessuto residenziale o produttivo all'interno dei contesti urbanizzati esistenti del centro abitato sono assimilabili alle casistiche di seguito richiamate:

1. interventi di **completamento di aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione** primaria e secondaria;
2. interventi di **completamento di aree già destinate dal PRG ad usi non edificabili** (vedi ad esempio verde privato) ma prive delle caratteristiche che giustificavano l'apposizione di tale vincolo;
3. interventi di completamento di aree già destinate dal PRG alla realizzazione di servizi (standards di piano);
4. interventi di **trasformazione di aree già destinate dal PRG come edificabili ma ridefinite con il PI** (vedi ad esempio le modifiche del perimetro di zona, dei parametri urbanistico-edilizi, delle modalità di attuazione);
5. interventi di **trasformazione di aree destinate dal PRG a destinazioni diverse** (zone agricole, standard);
6. interventi di **trasformazione complessi che il PI subordina alla sottoscrizione di specifici accordi pubblico privati** ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004 (vedi schede F - Aree subordinate ad accordi pubblico – privato).

3.4.2 – Sintesi aliquote perequative

Le principali modifiche introdotte dal PI riguardano:

1. **aree di completamento**, attuate generalmente mediante Interventi Edilizi Diretti (IED);
2. **aree di espansione/riconversione**, attuate mediante Piani Urbanistici Attuativi (PUA) e/o Accordi Pubblico Privati (APP) ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

Le prime riguardano **aree di completamento** su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Considerato che tali interventi generalmente:

- hanno un'estensione territoriale modesta;
- sono già dotate delle principali opere di urbanizzazione;
- rispondono ad una domanda sociale di tipo familiare;

si ritiene poco significativo il plus-valore generato dalla variazione di destinazione urbanistica delle aree e/o degli edifici e quindi trascurabile l'aliquota perequativa. Tale semplificazione è infatti dettata e giustificata da:

- dimensione contenuta degli interventi;
- minore complessità funzionale;
- modesta caratterizzazione della rendita immobiliare;
- buona strutturazione dei servizi e sottoservizi.

Le seconde riguardano le **aree di trasformazione** (espansione o riconversione) che, per dimensione e caratteristiche, si configurano quali ambiti strategici per il territorio. Considerato che tali interventi generalmente hanno caratteristiche dimensionali, localizzative rilevanti e un assetto urbanistico funzionale alla qualificazione/sviluppo del territorio, si presuppone l'applicazione della perequazione urbanistica distinguendo le seguenti casistiche:

- 7% per aree di trasformazione soggette a PUA, confermate dal PRG previgente e non convenzionate entro 5 anni dalla data di entrata in vigore del PAT;
- 10% per aree di trasformazione soggette a PUA e modificate rispetto al PRG previgente;
- 25% per aree di trasformazione soggette a PUA e individuate ex novo dal PI;
- 40% per aree di trasformazione subordinate ad Accordi Pubblico Privati (APP).

3.5 PROCEDURA AMMINISTRATIVA

L'iter tecnico-amministrativo necessario al perfezionamento degli interventi edilizi assume una diversa connotazione rispetto agli accordi procedimentali che caratterizzano le trasformazioni riconducibili all'articolo 6 della legge regionale n. 11/2004.

Le capacità edificatorie, nuove o in ampliamento, sono riconosciute e regolamentate dal Piano degli Interventi negli specifici articoli delle Norme Tecniche Operative. Si tratta, quindi, di perfezionare tali contenuti con gli aspetti procedurali e perequativi che rispondano a quanto dettato dalle NTO del Piano degli Interventi. La coerenza al dettato normativo avviene nei seguenti passaggi:

- istruttoria del progetto edilizio (commissione edilizia e/o commissione locale paesaggio);
- sottoscrizione della convenzione preventiva all'effettuazione degli interventi edilizi;
- effettuazione degli interventi perequativi e/o della loro monetizzazione (ove previsto dalla convenzione).

3.6 CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Trattandosi di interventi meno complessi rispetto all'istituto degli accordi pubblico privato, si ribadisce l'utilizzo della convenzione allegata al permesso di costruire.

La convenzione allegata al provvedimento autorizzativo per l'effettuazione dell'intervento edilizio deve essere compilata sulla base dei seguenti contenuti minimi:

- gli elementi progettuali;
- le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione o la loro monetizzazione, da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire;
- le relative garanzie finanziarie;
- le modalità di controllo sulla loro esecuzione;
- i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per attrezzature e spazi collettivi;
- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli edifici da realizzare;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- le sanzioni convenzionali a carico del titolare del permesso di costruire per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

4. MODALITÀ PER L'APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO E DELLA COMPENSAZIONE

Tra gli istituti giuridici codificati dalla LR 11/2004 e declinati nel PAT di Moriago della Battaglia trovano spazio il credito edilizio (Art. 05) e la compensazione urbanistica (Art. 06), nuove forme di premialità o di ristoro volte alla promozione di interventi di riqualificazione o alla cessione di beni all'Amministrazione Comunale.

4.1 PREMESSA

Il **credito edilizio** (Art. 05) rappresenta una "quantità volumetrica" riconosciuta dall'Amministrazione Comunale al soggetto attuatore a seguito di interventi di riqualificazione ambientale e urbanistica. Gli interventi che consentono il riconoscimento di crediti edilizi (Art. 36, commi 1 e 3, LR 11/2004) riguardano:

- la demolizione delle opere incongrue;
- l'eliminazione degli elementi di degrado;
- il riordino della zona agricola
- il miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- il ripristino e la riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio.

La **compensazione urbanistica** (Art. 06) permette ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio (come ad esempio la previsione di una nuova viabilità pubblica) di recuperare adeguata capacità edificatoria (credito edilizio) su altre aree, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione pubblica dell'area oggetto di vincolo.

I vantaggi di tale istituto riguardano:

- l'acquisizione gratuita della superficie interessata dalla realizzazione dell'opera pubblica;
- l'economia finanziaria per mancato esborso dell'indennizzo (vedi concetto di "moneta urbanistica");
- la semplificazione procedimentale legata al procedimento espropriativo;
- la maggiore celerità del procedimento e l'eliminazione dei passaggi burocratico-amministrativi legati alla realizzazione dell'opera pubblica;
- l'eliminazione del rischio di un possibile contenzioso con conseguente aggravio dei costi per l'Amministrazione Comunale.

4.2 AMBITI DI APPLICAZIONE

Il credito edilizio trova spazio nel PAT (Art. 05 delle NT) e potrà essere declinato nel Piano degli Interventi in quattro obiettivi generali:

- la **demolizione di manufatti incongrui** (come ad esempio allevamenti dismessi o edifici abbandonati in zona agricola), finalizzata al ripristino ambientale dei siti previo riconoscimento di una premialità volumetrica;
- la **riqualificazione urbanistica** (vedi aree di riqualificazione e riconversione) finalizzata a riproporre attraverso azioni di rarefazione un disegno urbanistico e un uso degli spazi pubblici più coerenti e compatibili con il contesto. In tali casi, il credito edilizio può essere utilizzato al fine ridurre i carichi urbanistici mediante trasferimento di manufatti esistenti incongrui, nel rispetto dei limiti fissati dal PAT;
- la **riqualificazione ambientale e paesaggistica**, generata da aree di interesse naturalistico, paesaggistico o destinate a parco urbano, a parchi e riserve regionali, anche d'interesse locale;
- la **realizzazione di opere pubbliche**, anche derivanti da interventi conseguenti all'attuazione di leggi obiettivo o derivanti dall'iniziativa di enti sovraordinati al Comune.

4.2.1 – Demolizione di manufatti incongrui

Il PAT individua e disciplina le modalità per il miglioramento della qualità urbana, ambientale e paesaggistica mediante l'individuazione di manufatti incongrui quali:

- opere incongrue;
 - elementi di degrado;
 - aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- interessati da edifici abbandonati, attività produttive “fuori zona” e altri manufatti impropriamente trasformati nel tempo.

Oltre agli elementi definiti dal PAT, il PI potrà riconoscere altri manufatti incongrui con il contesto territoriale. A titolo esemplificativo potranno essere individuati i manufatti compresi in:

- aree di interesse paesaggistico;
- aree boscate;
- centro storico;
- invarianti paesaggistiche e ambientali;
- ambiti cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione;
- con visuali.

Tali ambiti degradati e/o compromessi potranno essere trasformati mediante interventi di riqualificazione e riconversione verso destinazioni urbane o agricole, in relazione alla localizzazione e alle caratteristiche ambientali del sito.

In coerenza con quanto previsto dal PAT, il riconoscimento del credito edilizio è regolato e disciplinato da forme di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

4.2.2 – Riqualificazione urbanistica

Negli ambiti degradati, come le aree di riqualificazione e riconversione individuate dal PAT, il credito consente di riproporre un razionale disegno urbanistico e un uso qualificante dello spazio pubblico attraverso azioni di rarefazione e di traslazione di carichi urbanistici in aree a maggior vocazione residenziale, produttiva o terziaria.

Si tratta di interventi riconducibili alla “**ristrutturazione urbanistica**” mediante i quali il credito edilizio è applicato nell'ambito di interventi puntuali funzionale al trasferimento della capacità edificatoria mediante demolizione di manufatti esistenti incongrui.

4.2.3 – Riqualificazione ambientale e paesaggistica

Il PAT individua le invarianti:

- di natura **paesaggistica e ambientale e agricolo-produttiva**;
- di natura **storico-monumentale e architettonica**;
- di natura **idrogeologica**.

Inoltre riconosce i valori e le tutele, tra i quali si richiamano:

- gli ambiti per la formazione di parchi e delle riserve naturali di interesse comunale;
- le pertinenze scoperte da tutelare;
- la rete ecologica.

In questi ambiti il credito edilizio è finalizzato ad interventi di ripristino ambientale, di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica ed è accompagnato dal riconoscimento di **forme di premialità** proporzionali all'interesse pubblico e agli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale. In questo caso l'applicazione del credito edilizio non prevede la demolizione di opere incongrue, bensì trova spazio all'interno di tre strategie/obiettivi:

- l'acquisizione a titolo gratuito di aree opportunamente sistemate e attrezzate;
- il ripristino ambientale e paesaggistico;
- la realizzazione di opere e manufatti finalizzati alla fruizione pubblica degli spazi.

4.2.4 – Realizzazione di opere pubbliche

La realizzazione di un'opera pubblica presuppone l'attivazione della **procedura espropriativa** laddove le aree oggetto di intervento siano di proprietà privata ovvero di soggetti terzi rispetto all'Amministrazione procedente.

La compensazione urbanistica, in tale contesto, si applica al fine di acquisire aree oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, che possono riguardare a titolo esemplificativo:

- aree per attrezzature scolastiche;
- aree per servizi di interesse generale;
- aree verdi, per il gioco e lo sport;
- aree per parcheggi;
- aree destinate alla mobilità.

4.3 MODALITÀ DI APPLICAZIONE

I criteri per la determinazione dei crediti edilizi sono variabili in funzione degli obiettivi sottesi al loro utilizzo e rispondono ad alcuni requisiti o principi generali:

- principio di equivalenza del valore;
- coerenza con lo stato di fatto;
- qualità urbanistica, architettonica e socio-economica.

Di seguito si richiamano le modalità per la determinazione del credito edilizio in funzione degli obiettivi:

- demolizione di manufatti incongrui e riqualificazione urbanistica;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- realizzazione di opere pubbliche.

La determinazione della **quantità di volumetria oggetto di credito edilizio** si fonda anzitutto sul principio di equivalenza del valore, in coerenza con il criterio per la determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area legittimamente edificata (Art. 38, DPR 327/2001). A tale valore "minimo" potrà essere previsto un "bonus" quale meccanismo premiale finalizzato ad incentivare l'eliminazione del manufatto incongruo e/o la riqualificazione del tessuto edilizio.

Per "calcolare" il "quantum" si possono individuare dei criteri di conversione, ritenendo che una volumetria o superficie con una certa destinazione d'uso e ora localizzata in una certa zona, se trasferita e impiegata in zona diversa (ma anche in loco), debba essere trasformata in ragione di alcuni coefficienti.

I coefficienti di conversione possono essere ricondotti a:

- destinazione d'uso edificio (destinazione d'uso edificio = E);
- localizzazione credito (localizzazione credito = A).

Il **primo coefficiente** (destinazione d'uso edificio = E) è determinato in funzione del valore della destinazione d'uso attuale degli edifici.

Il **secondo coefficiente** (localizzazione credito = A) è determinato dalla modifica del valore di mercato rispetto alle diverse zone identificabili sul territorio.

Gli edifici oggetto di credito edilizio nel Piano degli Interventi verranno quindi valutati sulla base dei valori OMI richiamati al precedente paragrafo 2.4 e/o prendendo a riferimento i valori attribuiti agli edifici che per caratteristiche e/o collocazione sono riconducibili ad una situazione analoga. Si precisa che tali valori potranno essere rimodulati e/o ridefiniti in funzione di:

- tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- micro zona catastale di appartenenza;
- vetustà;
- stato di conservazione.

La determinazione del credito corrispondente è data dalla formula seguente:

$$Slp_d = Slp_o \times E \times A$$

dove:

- Slp_d = Superficie lorda di pavimento area di destinazione del credito;
- Slp_o = Superficie lorda di pavimento area di origine del credito edilizio;
- E = coefficiente di conversione legato alla destinazione d'uso dell'edificio (vedi paragrafo 4.3.1);
- A = coefficiente di conversione legato alla localizzazione del credito (vedi paragrafo 4.3.2);

La quantificazione del credito come sopra determinato potrà essere aumentata di una % non superiore al 30% (vedi paragrafo 4.3.3), in relazione all'attivazione di alcune forme premiali finalizzate ad innescare l'avvio del processo di trasformazione.

4.3.1 – 1° coefficiente. Destinazioni d'uso edifici (E)

Al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione degli edifici si mutuano i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio. Nel caso del Comune di Moriago della Battaglia la stima dei valori di mercato è riferita alle quotazioni immobiliari del 1° semestre 2013.

A partire dai valori OMI si elabora la seguente tabella con i **fattori di conversione legati alla variazione della destinazione d'uso degli immobili** all'interno della medesima zona OMI. Si precisa che per la determinazione dei coefficienti di conversione sono utilizzati i valori OMI medi riferiti a:

- abitazioni civili (destinazione residenziale);
- negozi (destinazione commerciale);
- uffici (destinazione terziaria);
- laboratori (destinazione produttiva).

ZONA B1 - CENTRALE

DESTINAZIONE	ATTUALE	residenziale	commerciale	terziaria	produttiva
NUOVA	VALORI OMI €/mq	1325	1400	1225	440
residenziale	1 325	-	1.06	0.92	0.33
commerciale	1 400	0.95	-	0.88	0.31
terziaria	1 225	1.08	1.14	-	0.36
produttiva	440	3.01	3.18	2.78	-

ZONA C1 - SEMICENTRALE

DESTINAZIONE	ATTUALE	residenziale	commerciale	terziaria	produttiva
NUOVA	VALORI OMI €/mq	1275	1250	1150	415
residenziale	1275	-	0.98	0.90	0.33
commerciale	1 250	1.02	-	0.92	0.33
terziaria	1 150	1.11	1.09	-	0.36
produttiva	415	3.07	3.01	2.77	-

ZONA D1 - PERIFERICA

DESTINAZIONE	ATTUALE	residenziale	commerciale	terziaria	produttiva
NUOVA	VALORI OMI €/mq	1200	1110	1085	365
residenziale	1 200	-	0.93	0.90	0.30
commerciale	1 110	1.08	-	0.98	0.33
terziaria	1 085	1.11	1.02	-	0.34
produttiva	365	3.29	3.04	2.97	-

4.3.2 – 2° coefficiente. Localizzazione credito (A)

Con riferimento sempre ai valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio, si è calcolato il **coefficiente di conversione legato alle zone OMI** oggetto di credito edilizio (origine vs destinazione), con riferimento alla medesima destinazione d'uso degli edifici (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva).

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

ZONA OMI NUOVA	ATTUALE	zona OMI B1	zona OMI C1	zona OMI D1
	VALORI OMI €/mq	1325	1275	1200
zona OMI B1	1 325	-	0.96	0.91
zona OMI C1	1275	1.04	-	0.94
zona OMI D1	1 200	1.10	1.06	-

DESTINAZIONE COMMERCIALE

ZONA OMI NUOVA	ATTUALE	zona OMI B1	zona OMI C1	zona OMI D1
	VALORI OMI €/mq	1400	1250	1110
zona OMI B1	1 400	-	0.89	0.79
zona OMI C1	1250	1.12	-	0.89
zona OMI D1	1 110	1.26	1.13	-

DESTINAZIONE TERZIARIA

ZONA OMI NUOVA	ATTUALE	zona OMI B1	zona OMI C1	zona OMI D1
	VALORI OMI €/mq	1225	1150	1085
zona OMI B1	1 225	-	0.94	0.89
zona OMI C1	1150	1.07	-	0.94
zona OMI D1	1 085	1.13	1.06	-

DESTINAZIONE PRODUTTIVA

ZONA OMI NUOVA	ATTUALE	zona OMI B1	zona OMI C1	zona OMI D1
	VALORI OMI €/mq	440	415	365
zona OMI B1	440	-	0.94	0.83
zona OMI C1	415	1.06	-	0.88
zona OMI D1	365	1.21	1.14	-

4.3.3 – Misure premiali

Oltre ai coefficienti di conversione il Piano degli Interventi stabilisce delle forme premiali che potranno essere sommate al credito calcolato con i coefficienti di conversione (destinazione d'uso e localizzazione del credito).

Il premio volumetrico o di superficie, stabilito nella misura non superiore al 30% dell'entità del credito come sopra determinato, è proporzionale ai benefici pubblici aggiuntivi che possono essere diretti per l'Amministrazione Comunale e/o indiretti per il territorio.

Si richiamano a titolo esemplificativo alcuni obiettivi di interesse pubblico che potrebbero essere accompagnati da forme premiali:

- qualificazione intervento edilizio;
- qualificazione urbanistica;
- qualificazione territoriale e/o ambientale;
- implementazione rete ecologica;
- miglioramento sicurezza idraulica/idrogeologica.

4.4 PROCEDURA AMMINISTRATIVA

Uno degli aspetti più importanti quanto delicati attiene alla natura giuridica del credito edilizio.

L'assenza di una normativa regionale sull'applicazione del credito edilizio ha indotto sia la dottrina che la giurisprudenza a cercare un inquadramento giuridico e procedimentale di tale istituto al fine di conferire allo stesso una certezza applicativa.

Il problema dell'individuazione della natura giuridica del credito edilizio è legata sia con la disciplina civilistica che con quella pubblicistica. Una delle tesi più accreditate dalla dottrina assimila il credito edilizio alla cosiddetta "cessione di cubatura", pur considerando che l'entità del credito non necessariamente coincide con quella alla quale si è rinunciato (vedi ad esempio la demolizione di un'opera incongrua), né deve essere necessariamente utilizzato all'interno della medesima zona omogenea, né soprattutto deve essere trasferito immediatamente ad una superficie fondiaria (vedi in particolare l'Art. 36, comma 4 della LR 11/2004 sulla libera commerciabilità dei crediti edilizi).

In altri termini, l'affinità tra il credito edilizio e la cessione di cubatura è legata alla presenza di una "capacità edificatoria" destinata a "circolare" in modo autonomo rispetto al fondo che l'ha originata. Ciò presuppone l'obbligo dell'atto scritto (Art. 1350 del Codice Civile), sia per la loro costituzione che per il loro trasferimento.

Alla luce di tali considerazioni, ed in coerenza con la giurisprudenza e la prassi consolidata, l'applicazione del credito edilizio potrebbe concretizzarsi nei seguenti passaggi amministrativi:

- istruttoria del progetto edilizio (commissione edilizia e/o commissione locale paesaggio);
- sottoscrizione della convenzione preventiva all'effettuazione degli interventi edilizi;
- effettuazione degli interventi di riqualificazione e/o ripristino ambientale (ove previsto dalla convenzione).

4.5 CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Trattandosi di intervento affine a quello disciplinato Dal DPR 380/01 per l'attuazione dei cosiddetti Piani di Recupero, si ritiene che la convenzione allegata al provvedimento autorizzativo per l'attuazione dell'intervento edilizio debba essere compilata sulla base dei seguenti contenuti minimi:

- gli elementi progettuali di massima delle opere e degli interventi da realizzare;
- le modalità per la riqualificazione e/o il ripristino ambientale del sito;
- le modalità di realizzazione di opere di urbanizzazione o la loro monetizzazione, da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire;
- le relative garanzie finanziarie;
- le modalità di controllo sulla loro esecuzione;
- i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di aree per attrezzature e spazi collettivi;
- la costituzione di eventuali vincoli di inedificabilità, di destinazione d'uso o di tutela ambientale e/o paesaggistica;
- il credito edilizio spettante al proprietario, a fronte degli obblighi assunti con la stipula della convenzione, precisando:
 - a) la "quantità volumetrica" concessa con il credito e l'ambito, tra quelli individuati dal PI ove spendere il credito;
 - b) le modalità di trasferimento del credito;
 - c) i termini entro i quali sarà possibile utilizzare il credito;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere e degli interventi;
- le sanzioni convenzionali a carico del titolare del permesso di costruire per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

5. GLI ACCORDI PUBBLICO PRIVATO EX ART. 6 LR 11/2004

5.1 PREMESSA

Il paragrafo illustra i principi che l'Amministrazione Comunale dovrà fare propri allo scopo di procedere all'applicazione degli Accordi Pubblico Privati (APP) ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004. Si tratta di aree di trasformazione (espansione o riconversione) di particolare complessità rispetto a:

- interesse pubblico;
- contesto urbanistico e infrastrutturale;
- assetto planivolumetrico degli edifici;
- stato di fatto, consistenza e localizzazione

5.2 AMBITI DI APPLICAZIONE

L'Accordo tra soggetti Pubblici e Privati (APP) è l'istituto giuridico attraverso il quale, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, l'AC può attuare gli obiettivi richiamati assumendo proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico.

In questo contesto il Piano degli Interventi ha elaborato specifiche schede progettuali denominate "Schede F. Aree subordinate ad accordi pubblico - privato", finalizzate ad indirizzare l'attuazione di Accordi Pubblico Privato (APP) ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004. Si tratta delle seguenti aree di interesse strategico:

-;
-;
-;
-

5.3 I REQUISITI MINIMI

Poiché gli accordi costituiscono uno strumento per raggiungere obiettivi d'interesse pubblico, i progetti proposti devono rappresentare l'esito di un percorso di condivisione dei contenuti pubblici e privati finalizzati, tra l'altro, al soddisfacimento di bisogni espressi dalla collettività attraverso la realizzazione di dotazioni territoriali.

In termini generali:

- le proposte di accordo dovranno essere **compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la relativa Valutazione Ambientale Strategica**. In particolare, non potranno proporre modifiche ad ambiti soggetti a specifica trattazione disciplinare finalizzata a garantire la tutela e la conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali del territorio;
- le proposte dovranno riferirsi ad **un'estensione territoriale adeguata ad una corretta trasformazione urbanistica del contesto** da valutarsi in rapporto ai contenuti pubblici e privati della proposta;
- **l'interesse pubblico caratterizzante la proposta** potrà riguardare diverse modalità di contribuzione da parte del privato alla realizzazione di dotazioni territoriali (la realizzazione di interventi, la cessione di aree, opere o immobili, il cofinanziamento in forma di monetizzazione, ecc...) fermo restando il rapporto di causalità fra il progetto e il beneficio pubblico.

5.4 MODALITÀ DI APPLICAZIONE

Poiché una caratteristica essenziale dell'accordo riguarda la presenza di un **rilevante interesse pubblico**, fermo restando la sostenibilità economico-finanziaria per il promotore dell'iniziativa, la valutazione si deve soffermare sull'interesse pubblico caratterizzante la proposta.

Coerentemente agli indirizzi e alle regole contenute nelle Norme Tecniche del PAT il principio che governa la concertazione presuppone che l'Amministrazione comunale e il soggetto privato devono ripartire, secondo criteri forniti dall'Amministrazione stessa, la variazione di valore legata alle decisioni di conferire condizioni più vantaggiose allo sfruttamento economico degli immobili coinvolti dall'accordo.

Ne consegue che l'accordo si caratterizza per un quadro di regole di valorizzazione degli immobili, nella forma di riconoscimento di capacità edificatoria ovvero di cambi di destinazione d'uso, cui corrisponde il **riconoscimento di un beneficio pubblico** nelle modalità contributive concordate con l'Amministrazione Comunale (infrastrutture, opere e manufatti destinati a servizi, edilizia residenziale pubblica, monetizzazione finalizzata alla realizzazione di specifiche opere pubbliche, ecc..) il cui valore economico dovrà essere proporzionale (vedi capitolo 3) al plusvalore esito della trasformazione urbanistica prevista dall'accordo.

Il valore finanziario complessivo da ripartirsi tra pubblico e privato ammonta alla **differenza tra il valore del bene immobile successivamente alla variazione dello strumento urbanistico e il valore prima di tale variazione**. I dati di base per il calcolo del plusvalore sono quelli descritti nel capitolo 2 delle presenti linee guida.

Ai fini dell'attuazione degli interventi contemplati dal Piano degli Interventi attraverso l'istituto dell'Accordo Pubblico Privato (APP), si stabilisce **un'aliquota non superiore al 40% del plus-valore economico** derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. La traduzione e/o il ridimensionamento del 40% richiamato viene valutato/ponderato sulla base dei criteri descritti al paragrafo 3.3 e riguardanti:

A. **Qualità urbanistica, architettonica e socio-economica** (paragrafo 3.3.2);

B. **Programmazione** (paragrafo 3.3.3).

5.5 L'ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI

Il PAT ha individuato determinati ambiti di trasformazione stabilendo i criteri d'intervento, i parametri cui attenersi, la massima superficie agricola utilizzabile (SAU) e trasformabile (SAT). Il rapporto che deve esistere tra vuoti e costruito, il rispetto degli standard, del dimensionamento delle dotazioni territoriali e di tutti i profili operativi sono rinviati alla pianificazione operativa del Piano degli Interventi la cui attuazione è regolata dalle "convenzioni urbanistiche".

L'articolazione dei **tempi** e delle **modalità per la conclusione degli accordi** sono i seguenti:

- l'Amministrazione Comunale rende nota la possibilità (attraverso avvisi pubblici, assemblee e altre forme di comunicazione) di assumere nel PI proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;
- i privati presentano la proposta di accordo pubblico con alcuni contenuti minimi (individuazione e dati del proponente, oggetto dell'accordo, descrizione dei rilevanti interessi pubblici, definizione dei tempi, etc.),
- l'Amministrazione Comunale raccoglie tutte le proposte di accordo, le valuta e le presenta al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
- le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano approvato.

I **termini di attuazione** della perequazione (e quindi degli accordi) sono riconducibili a:

- il Piano degli Interventi (PI);
 - i Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
 - i Comparti Urbanistici;
 - gli atti di programmazione negoziata;
- delegando al Piano degli Interventi l'individuazione delle aree interessate e le modalità di attuazione, definendo le specifiche destinazioni d'uso, i parametri urbanistici e la quota di aree e la tipologia di opere da cedere al Comune sulla base di:
- indirizzi e prescrizioni riportati nelle Norme Tecniche (NT) del PATI;
 - condizioni di fatto inerenti la localizzazione e le qualità specifiche delle singole aree;
 - condizioni di diritto inerenti le destinazioni d'uso previste dal PRGC vigente alla data di approvazione del primo PATI per le singole aree.

Il PI potrà prevedere per ogni ambito di perequazione urbanistica, precisamente individuato nella cartografia, una **Scheda Progettuale** che definisca:

- la localizzazione dell'intervento e la sua collocazione nell'ambito generale degli interventi;
- gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- i parametri dimensionali nel rispetto dei limiti del dimensionamento previsti dal PATI;
- lo schema metaprogettuale per l'assetto complessivo dell'area, con indicate le aree per gli edifici, le destinazioni d'uso, la rete viaria, gli spazi di sosta e parcheggio, le aree da riservare a servizi e verde pubblico, le aree destinate a superficie pubblica.

In attesa di raccogliere e concordare le modalità di attuazione degli interventi proposti dai promotori privati e/o pubblici, il Piano degli Interventi ha elaborato specifiche schede progettuali denominate "**Schede F. Aree subordinate ad accordi pubblico privato**" nelle quali vengono specificate le previsioni urbanistiche e perequative degli interventi ritenuti strategici, fornendo contestualmente le direttive per la definizione di specifici accordi pubblico-privati ai sensi dell'Art. 6 L.R. 11/2004.

5.6 PROCEDURA AMMINISTRATIVA

L'Accordo pubblico privato Art. 6 LR 11/2004 si perfeziona attraverso una serie di passaggi sinteticamente elencati di seguito:

1. delibera di Giunta/Consiglio Comunale che fissi i criteri (obiettivi e requisiti) di riferimento per la definizione degli accordi;
2. avviso pubblico che renda nota la volontà dell'Amministrazione Comunale di procedere alla definizione delle scelte di pianificazione anche attraverso l'apporto dell'iniziativa privata tramite l'istituto degli accordi;
3. presentazione della proposta di accordo da parte dei privati;
4. elaborazione di un accordo nel P.I. che definisca:
 - individuazione e dati del soggetto/i proponente/i;
 - oggetto dell'accordo esplicitato dagli opportuni elaborati grafici;
 - indicazione dei rilevanti interessi pubblici che l'accordo si propone di soddisfare;
 - dimostrazione della piena disponibilità dell'area sulla quale viene formulata la proposta;
 - i tempi, le modalità e le garanzie per l'attuazione dell'accordo;
 - definizione di un piano economico-finanziario con descrizione e quantificazione di costi e ricavi derivanti dall'attuazione dell'intervento (vedi ex PIRUEA);
5. delibera di Giunta Comunale che valuti la coerenza delle proposte di accordo presentate rispetto ai criteri fissati e al Piano Regolatore Comunale (PRC);
6. delibera di Consiglio Comunale per la valutazione dell'interesse pubblico della singola proposta di accordo;
7. sottoscrizione dell'accordo e deposito delle garanzie proporzionate alla dimensione economica degli interventi/opere/beni di perequazione;
8. recepimento dell'accordo con il provvedimento di adozione del Piano degli Interventi in sede di Consiglio Comunale;
9. deposito e pubblicazione del P.I., comprensivo dell'accordo pubblico-privato;
10. osservazioni e relative controdeduzioni;
11. approvazione del P.I., comprensivo dell'accordo pubblico-privato, in sede di Consiglio Comunale.

5.7 SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO (APP) EX ART. 6 LR 11/2004

ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

(da sottoscrivere dopo il passaggio della bozza dell'Accordo in GC e prima dell'adozione del PI in CC)

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, presso la Casa Comunale, in Moriago della Battaglia, Piazza della Vittoria n. 1,

tra

- il signor _____, nato a _____, domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Moriago della Battaglia, che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Moriago della Battaglia, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. ____ del _____,
di seguito denominato "Comune";

e il

- il signor _____, nato a _____, domiciliato per la funzione presso _____, che interviene in qualità di _____, nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata".

PREMESSO CHE

- il Comune di Moriago della Battaglia è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n.208 del 20 maggio 2013;
- il Sindaco del Comune di Moriago della Battaglia ha presentato in Consiglio Comunale il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione del Piano degli Interventi (PI);
- l'Amministrazione Comunale ha pubblicato in data _____ un avviso pubblico per la presentazione di proposte di accordo pubblico-privato ex art. 6 della LR 11/2004 in concomitanza con la redazione del PI;
- è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento edilizio di trasformazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla realizzazione di opere di perequazione;
- a seguito del citato avviso pubblico la Parte Privata ha presentato una proposta di accordo pubblico-privato ex Art. 6 LR 11/2004 registrata al protocollo generale del Comune il _____ n° _____;
- è interesse del Comune di Moriago della Battaglia procedere alla trasformazione urbanistico edilizia del territorio attraverso accordi pubblico-privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

RILEVATO CHE

- la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato al completamento di

- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione per

VERIFICATO CHE

- la proposta progettuale è coerente con il Piano di Assetto del Territorio e con il Documento Programmatico del Sindaco in quanto
- le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;
- i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'art. 04 delle relative Norme Tecniche, in quanto la Parte privata si impegna alla cessione gratuita al comune di un area di mq. _____ destinata a _____ o/e alla realizzazione delle seguenti opere _____ per un controvalore complessivo pari a €._____,_____. (o ancora alla corresponsione di un contributo perequativo pari a €._____,_____) corrispondenti al __% del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dell'area;
- tale accordo, quale parte integrante dello strumento di pianificazione succitato, dovrà essere successivamente recepito con il provvedimento di adozione del Piano degli Interventi, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

1. Premesse

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente accordo.

2. Obiettivi

1. Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

-
-

Comune:

-
-

3. Individuazione aree

1. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella Scheda Progettuale e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate: Comune

Foglio _____

mappali nn.:

- di mq.....
- di mq.....
- di mq.....

2. La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

4. Obblighi

- Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

-;
-;

Comune:

- si impegna a recepire nel Piano degli Interventi i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla Parte Privata;
-

5. Tempi e modalità di attuazione

1. I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- presentazione del progetto di entro dalla data di approvazione del Piano degli Interventi: la convenzione annessa al Piano Attuativo dovrà prevedere a carico della Parte Privata, oltre agli oneri ordinari relativi all'urbanizzazione primaria dell'area e secondaria secondo legge, anche la realizzazione dell'intervento di perequazione urbanistica di
- presentazione del progetto preliminare dell'intervento di perequazione urbanistica entro gg dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
- presentazione del progetto definitivo entro ____ giorni dall'approvazione del progetto preliminare;
- presentazione del progetto esecutivo entro ____ giorni dall'approvazione del progetto definitivo;
- realizzazione dell'intervento entro ____ mesi dall'approvazione del progetto esecutivo;
- Corresponsione del contributo perequativo, se previsto, entro dalla data di approvazione del Piano degli Interventi.

Comune:

- impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale il PI che recepisce il presente Accordo entro gg dalla sua sottoscrizione;
- impegno a sottoporre all'adozione della Giunta Comunale il Piano Urbanistico Attuativo entro gg dalla data di presentazione a cura della Parte Privata;

-

6. Spese e garanzie

- Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo sono a totale carico della Parte Privata.
- A garanzia degli rispetto degli impegni qui assunti la Parte Privata presta:
 - contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo, garanzia per mezzo di fideiussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta, per l'importo di €, pari al 100% del valore stimato degli interventi di perequazione urbanistica in caso di intervento diretto, pari al 50% in caso di intervento con Piano Urbanistico Attuativo;
 - con la sottoscrizione della convenzione relativa al Piano Urbanistico Attuativo, e in aggiunta alla garanzia di cui al paragrafo precedente, garanzia per mezzo di fideiussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta, per l'importo di €, pari al 50% del valore stimato degli interventi di perequazione urbanistica;che l'Amministrazione Comunale potrà escutere qualora la Parte Privata non rispetti anche uno solo dei termini previsti al precedente articolo 5.
- In alternativa alle garanzie previste al precedente comma, la Parte Privata potrà iscrivere a favore del Comune ipoteca volontaria di primo grado sugli immobili oggetto del presente accordo, per un importo doppio a quello stimato per la realizzazione degli interventi di perequazione. Detta garanzia andrà costituita entro ____ giorni da_____.
- Le garanzie verranno svincolate o l'ipoteca cancellata al collaudo delle opere di perequazione con spese a totale carico della Parte Privata.

7. Efficacia

- L'efficacia del presente accordo è condizionata alla conferma delle sue previsioni del Piano degli Interventi approvato.
- Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora il Consiglio Comunale di Moriago della Battaglia non dovesse approvare il Piano degli Interventi entro il _____, ovvero il Piano degli Interventi medesimo, una volta approvato, non diventasse efficace, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti.
- Nell'eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi ____ mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.
- Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune avrà facoltà di soprassedere dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e di modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere

alcun indennizzo alla Parte Privata, neppure qualora sia già stato approvato e convenzionato lo strumento attuativo.

8. Disposizioni finali

1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di accordo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente accordo.
2. La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi di realizzare e/o completare gli interventi perequativi.
3. L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Moriago della Battaglia li ____ 2013

Per il Comune
Il Responsabile del Servizio Urbanistica

Per la parte Privata
.....

6. GLI AVVISI PUBBLICI E LE PROPOSTE PRESENTATE

6.1 PREMESSA

Per identificare gli ambiti nei quali realizzare in un arco temporale di breve-medio termine gli interventi da inserire nel Piano degli Interventi, il Comune nei termini previsti dall'Articolo 17 comma 4 della L.R.11/2004 può attivare una procedura di evidenza pubblica al fine di accertare la disponibilità di proprietari e operatori interessati a promuovere interventi urbanistico-edilizi in aree destinate a nuova urbanizzazione, riqualificazione o comunque in aree caratterizzate da carenza sotto il profilo delle dotazioni territoriali.

Con la **pubblicazione degli avvisi** (avviso riguardante gli “interessi diffusi” e avviso riguardante le iniziative “strategiche”), l'obiettivo dell'Amministrazione è quello sollecitare i privati a formulare proposte ed iniziative che fossero idonee a soddisfare gli **obiettivi e gli standard di qualità urbana, ecologica ed ambientale definiti nel PAT**, nonché gli interventi di rilevante interesse pubblico.

Il **primo avviso** riguardante gli “interessi diffusi” e “azioni strategiche” è stato pubblicato il xxxxxxxx ed è stato rivolto a raccogliere proposte di progetti ed iniziative di interesse puntuale e nello specifico:

- il cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- la regolamentazione attività produttive in zona impropria;
- l'individuazione o modifica del grado di protezione degli edifici storici;
- la ridefinizione dei perimetri delle zone residenziali e produttive;
- la definizione dei perimetri dei nuclei di edificazione diffusa.