

LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LR 11/2004

Premessa

Al fine di attivare iniziative di trasformazione urbana, interventi di riqualificazione e valorizzazione territoriale, insediamenti di nuove funzioni nelle modalità previste dall'art. 6 della LR 11/2004, l'Amministrazione comunale definisce le presenti linee guida per la presentazione di proposte.

Conformemente con quanto indicato nelle Norme Tecniche del PAT e nel Piano degli Interventi, gli accordi tra soggetti pubblici e privati sono finalizzati ad accogliere nella pianificazione territoriale proposte di rilevante interesse pubblico, dal contenuto discrezionale, nel rispetto della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio di diritti di terzi.

Le proposte si formulano a seguito della pubblicazione di avviso rivolto ad operatori interessati e proprietari di aree, in forma singola o associata, nel rispetto della natura di indirizzo e coordinamento del PAT e del PI.

Le proposte, qualora accolte, costituiranno parte integrante del Piano degli Interventi e saranno assoggettate alle procedure di evidenza pubblica previste dalla LR 11/2004.

La definizione degli accordi potrà consentire la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

1. Gli obiettivi di rilevante interesse pubblico

Il ricorso alla procedura degli accordi tra soggetti pubblici e privati implica il conseguimento per l'Amministrazione comunale di obiettivi di interesse pubblico, in termini di miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Tra gli interventi di opere pubbliche o di interesse pubblico che l'Amministrazione comunale ritiene possano trovare attuazione in seno agli accordi di cui al presente articolo, si possono individuare, senza pretesa di completezza:

- Realizzazione di opere incluse nel Programma Triennale delle Opere pubbliche;
- Realizzazione di infrastrutture viarie carrabili, ciclabili e pedonali;
- Realizzazione di opere significative;
- Riqualificazioni di porzioni di territorio e opere riguardanti l'ambiente e il paesaggio, anche attraverso la realizzazione di verde pubblico e parchi;
- Cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o al collocamento di crediti edilizi conseguenti ad operazioni di compensazione urbanistica;
- Riordino, ammodernamento e rinnovo degli insediamenti esistenti.

2. Requisiti delle proposte di accordo

Le proposte dovranno essere compatibili con i contenuti del PAT e del PI, nonché con la pianificazione sovraordinata, in conformità con i vincoli e le prescrizioni di tutela ambientale, paesaggistica, idraulica, idrogeologica. Saranno in ogni caso assoggettate ai pareri e alle autorizzazioni degli organi competenti.

Nel caso riguardino aree non edificate, le proposte dovranno essere localizzate in continuità con l'edificato esistente o, in ogni caso, in ambiti fra quelli individuati dal PAT e dal PI con possibilità di trasformazione.

Le proposte saranno esaminate sulla base di presupposti di adeguata progettazione urbanistica, in relazione alle aree contermini, all'accessibilità, alla sostenibilità energetica ed ambientale, al sistema delle connessioni a rete, degli spazi a verde e degli spazi aperti, all'adeguato sviluppo urbano, alla permeabilità dei suoli, all'incidenza sull'ambiente e sul tessuto urbano abitato, al rispetto di eventuali interventi futuri.

Le proposte potranno riguardare la cessione di aree o edifici finalizzate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o la riconversione di ambiti degradati e/o riutilizzo di elementi incongrui, con la corrispondente attribuzione di crediti edilizi da iscrivere in apposito registro o da collocare in ambiti opportunamente individuati.

3. Criteri di valutazione delle proposte

Le proposte dovranno soddisfare i seguenti parametri:

a) Qualità urbana, paesaggistica ed architettonica

- riordino e riqualificazione degli insediamenti esistenti e dei centri urbani; - tutela paesaggistica;
- miglioramento delle infrastrutture e della viabilità;
- standard di qualità architettonica dei nuovi interventi;
- compatibilità delle funzioni rispetto ai caratteri urbanistico-ambientali del luogo e al sistema degli accessi e della circolazione;
- sostenibilità ambientale;
- compatibilità con la disciplina del PAT e del PI;
- limitazione del consumo di suolo;
- preservazione della qualità ambientale;
- contenimento del consumo di risorse;
- difesa del suolo;
-

b) Fattibilità, sostenibilità economica e beneficio pubblico conseguito:

- ripartizione equilibrata del valore aggiunto tra interessi pubblici e privati che la proposta determina;
- capacità di finanziamento di opere pubbliche o di interesse pubblico prioritarie per l'Amministrazione, anche in altro ambito o ATO;
- capacità di innescare attività economiche e occupazione.

Saranno valutate prioritariamente le proposte riguardanti le opere pubbliche individuate nel Piano delle Opere Pubbliche.

La ripartizione del plusvalore a favore del Comune potrà prevedere cessioni di aree, realizzazione di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi. In 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.

4. Valutazione della componente finanziaria del beneficio pubblico

Il plusvalore rappresenta il beneficio che le trasformazioni urbanistiche generano attraverso la modifica delle previsioni edificatorie da una determinata situazione ad un'altra più favorevole. Per la determinazione dei valori si fa riferimento agli articoli 94, 95 e 96 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

Si specifica che l'Amministrazione, nell'ambito della discrezionalità attribuita in materia di scelte urbanistiche, potrà valutare il beneficio pubblico non esclusivamente in termini monetari, ma considerando le complessive ricadute positive dell'intervento nel territorio, anche se non quantificabili a livello economico. In tal caso dovrà essere ricercata la soddisfazione dei parametri elencati alla lettera a del precedente punto 3.

5. Iter procedimentale

Le proposte per accordi pubblico/privato saranno presentate, come previsto dall'art. 96 delle NTO del Piano degli Interventi, in seguito a pubblico avviso a cura dell'Amministrazione comunale o attraverso la libera iniziativa di privati singoli o associati.

L'iter previsto è riassumibile nelle seguenti fasi:

- presentazione delle proposte di accordo presentata liberamente o entro i termini fissati dall'avviso pubblico;
- valutazione istruttoria degli Uffici comunali delle proposte di accordo pervenute e valutazione in merito all'accoglimento da parte della Commissione Gestione Territorio;
- conclusione e formalizzazione delle proposte integrate e complete;
- adozione delle proposte congiuntamente all'adozione della variante al Piano degli Interventi in Consiglio comunale;
- approvazione della variante in Consiglio comunale;
- presentazione del Piano Urbanistico Attuativo o del Permesso di costruire per intervento diretto, previo adempimento degli obblighi assunti dai privati.

6. Presentazione delle proposte di accordo

La proposta può essere presentata esclusivamente dagli aventi titolo, da soggetti muniti di procura o che abbiano la disponibilità del bene in forza di accordi documentati con i proprietari. Nel caso di contitolarità, la proposta deve essere sottoscritta da tutti i proprietari o altri soggetti muniti di procura.

In capo ai proponenti non devono sussistere impedimenti alla possibilità di stipulare accordi o contratti con la Pubblica Amministrazione.

La proposta deve essere completa di:

- richiesta di accordo come da modello dell'avviso;
- dati anagrafici dei soggetti proponenti e dati catastali;
- individuazione dell'ambito di intervento su estratto del PAT e del PI, su planimetria catastale e su CTR alle scale adeguate;
- relazione tecnico illustrativa della proposta di accordo, completa dei parametri dimensionali, riportante anche la legittimità dell'eventuale patrimonio edilizio esistente;
- elaborato grafico esplicativo individuante le zonizzazioni urbanistiche e i termini della proposta, con opportuni elaborati grafici comprensivi di planivolumetrico non vincolante;
- relazione economica evidenziante il plusvalore generato dalla valorizzazione urbanistica delle aree ed il conseguente beneficio economico pubblico previsto;
- tempi, modalità e garanzie per l'attuazione dell'accordo.

La presentazione delle proposte non costituisce alcun impegno da parte dell'Amministrazione comunale a dare corso alla fase istruttoria e agli atti conseguenti, in quanto le stesse hanno carattere ricognitivo e non costituiscono presupposto per avanzare pretese nei confronti del Comune, anche solo a titolo di rimborso spese.

7. Conclusione e formalizzazione delle proposte di accordo

A seguito di accoglimento della proposta preliminare, il proponente dovrà produrre:

- Atto unilaterale d'obbligo secondo la bozza predisposta dall'Amministrazione comunale, riportante i termini temporali entro i quali attuare gli interventi, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti, registrato e trascritto, comprensivo di polizza fideiussoria di importo pari al 100% del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune, che lo stesso escuterà in caso di inadempienza;
- Schema di accordo pubblico/privato, redatto per l'intervento in oggetto, sottoscritto dal proponente in segno di accettazione;
- Elaborati grafici riportanti:
 - estratto della Carta Tecnica Regionale dell'area oggetto di proposta;
 - planimetria catastale riportante l'individuazione delle ditte proponenti aventi titolo e dimostrazione della piena disponibilità degli immobili sui quali viene formulata la proposta;

- rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;
- assetto planivolumetrico complessivo, con riferimento al rapporto tra le superfici coperte e le aree libere, alle relazioni con la viabilità esistente, con il contesto paesaggistico circostante, alle tipologie edilizie ed ai servizi di pertinenza, con opportune tabelle;
- individuazione delle aree a standard da realizzare e cedere o assoggettare a servitù di uso pubblico e delle aree e/o opere extra standard da cedere, rappresentanti il beneficio pubblico;
- Relazione tecnico illustrativa del complesso della proposta di intervento, comprensiva di documentazione fotografica e foto inserimenti, attestante gli obiettivi di interesse pubblico, la compatibilità ambientale, la fattibilità tecnica e finanziaria ed il generale rispetto dei criteri riportati nelle presenti linee guida;
- Piano finanziario evidenziante la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;
- Valutazione di Incidenza Ambientale ai sensi della DGRV 3173 del 10 ottobre 2006 o dichiarazione di non incidenza;
- Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi della DGRV 1322 del 10 maggio 2006 e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi ad evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
- Cronoprogramma contenente i tempi di attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati, in ogni caso da attuare nei restanti anni di validità del PI;
- Eventuali norme attuative e altri elaborati che si ritengano utili per la descrizione dell'intervento.

La procedura si conclude nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della LR 11/2004.

Allegati:

- Proposta;
- Schema di Accordo Pubblico/Privato;
- Schema di Atto d'Obbligo finalizzato alla sottoscrizione di Accordo Pubblico/Privato.

8. Modalità di corresponsione del contributo perequativo

Le trasformazioni del territorio, generate dalle previsioni discrezionali del PI rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette a contributo perequativo, posto a carico del soggetto attuatore che lo deve corrispondere al Comune.

Il contributo perequativo, quantificato secondo i criteri stabiliti dal PAT e dal PI, può essere corrisposto attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione:

1. la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ovvero, quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PAT,

proposte alla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;

2. la cessione diretta al Comune di aree/strutture eccedenti i limiti di legge (standard) 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;
3. la cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della LR 11/2004;
4. la monetizzazione diretta del contributo perequativo calcolato.

Il Comune dovrà vincolare l'eventuale monetizzazione diretta del contributo perequativo all'utilizzo a fini di interesse pubblico per opere di urbanizzazione e dotazioni urbanistiche, o finalizzarle alla realizzazione di opere aventi come finalità il beneficio pubblico, quali interventi di riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano, realizzazione di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati o carenti, ecc.

Il contributo perequativo quantificato in misura monetaria secondo le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, è finalizzato a definire la quota di plusvalore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposta di trasformazione, che deve essere restituita alla collettività mantenendo l'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina. In ogni caso l'ammontare del contributo perequativo sarà calcolato indipendentemente dalle opere di urbanizzazione e dagli standard urbanistici minimi da darsi comunque ai sensi della normativa vigente.

Tra le casistiche di trasformazione di seguito indicate, sono da ritenersi obbligatoriamente soggette alla stipula di un Accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 che stabilisce, in particolare, l'ammontare e le modalità di elargizione del contributo perequativo, quelle trasformazioni che richiedono una specifica modifica urbanistica e/o l'elaborazione di uno strumento urbanistico attuativo (PUA), 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.

- attuazione tramite PUA di interventi di nuova trasformazione in zone evidenziate dal PAT come "Linee preferenziali di sviluppo insediativo" a prevalente destinazione residenziale, produttivo, altre;
- attuazione tramite PUA di interventi di riorganizzazione urbana e/o di ristrutturazione urbanistica;
-

Viene invece riconosciuta la possibilità del versamento monetario diretto per quelle casistiche di trasformazioni che prevedono l'attuazione diretta di semplici interventi non soggetti a PUA.

- realizzazione di nuova volumetria o ampliamento di edifici esistenti in Aree di urbanizzazione consolidata residenziale e Aree residenziali di trasformazione programmata;
- realizzazione di nuova volumetria o ampliamento di edifici esistenti in Aree di urbanizzazione consolidata produttiva e Aree produttive di trasformazione programmata;
- interventi di trasformazione in zona agricola, anche con modifica alla destinazione di zona, purché coerenti e compatibili con il PAT, il PI e la pianificazione sovraordinata;

Nel caso che l'Accordo stabilisca un'elargizione del Contributo perequativo legata alla realizzazione o attuazione diretta di opere pubbliche o alla cessione diretta al Comune di aree e beni, tali dispositivi dovranno essere coperti da stima relativa al valore del bene oggetto di realizzazione/cessione e da garanzia fideiussoria valida sin dal momento di stipula dell'Accordo pari all'importo del Contributo perequativo quantificato; il bene dovrà essere ceduto al Comune entro 180 giorni a partire dall'approvazione definitiva del PI (un tempo superiore può

essere concordato tra le parti in funzione della particolarità e complessità dell'opera da realizzare).

Nel caso che l'Accordo (Atto Unilaterale d'Obbligo) stabilisca un'elargizione del Contributo perequativo previa monetizzazione diretta, il pagamento, se inferiore a 10.000,00 €, dovrà essere concluso entro l'approvazione definitiva del PI, essendo comunque possibile il pagamento in due rate di cui la prima anticipata alla sottoscrizione dell'accordo (Atto Unilaterale d'Obbligo) e la seconda prima dell'approvazione definitiva del PI. Decorso il termine che precede senza che il pagamento sia stato completato, le previsioni urbanistiche operative di trasformazione legate all'Accordo riportate nel PI adottato saranno rigettate in sede di approvazione definitiva del PI e all'immobile saranno applicate solo le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti al PI stesso.

Se il Contributo perequativo è superiore a 10.000,00 € sarà possibile la rateizzazione dello stesso secondo il seguente piano:

- Versamento di un acconto di almeno un quarto dell'importo, con un minimo 10.000,00 euro e contestuale presentazione di una polizza fideiussoria a garanzia dell'importo rimanente da effettuarsi, dopo la specifica richiesta da parte dell'amministrazione comunale entro 15 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, in modo da consentire l'approvazione della relativa variante.
- Versamento in tre rate corrispondenti ciascuna ad un terzo dell'importo residuo con cadenza trimestrale di cui la prima entro un mese dalla efficacia della variante dopo approvazione.

In caso di proposta di realizzazione di opere a scomputo del contributo perequativo, la ditta interessata dovrà fornire a richiesta dell'amministrazione comunale, entro 15 giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, una polizza fideiussoria dell'importo stabilito dall'accordo a garanzia della effettuazione dei lavori

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 Decreto Legislativo 50/2016 e s.m.i. in quanto applicabili; l'importo garantito potrà essere ridotto gradualmente, con determinazione dirigenziale, a seguito del versamento delle rate di pagamento previste.

Nel caso in cui decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI approvato dal Consiglio Comunale non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi o, laddove previsti, i relativi PUA, saranno applicabili le sole norme e le previsioni urbanistiche antecedenti l'Accordo stesso, fino ad una nuova disciplina urbanistica, senza che il proponente privato possa alcunché recriminare degli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione versati e concordati, comunque dovuti all'Amministrazione se non nel caso di inadempienza provata da parte dell'Amministrazione Comunale stessa.

Per pura comodità, di seguito viene allegato il testo degli articoli 94, 95 e 96 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi.

Art. 94. Credito edilizio e compensazione urbanistica

DEFINIZIONE

1. Il credito edilizio consiste in una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.
2. I crediti edilizi sono annotati nel registro dei crediti edilizi conservato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune e sono liberamente commerciabili.

3. Sino all'esatta individuazione degli edifici di cui al punto 1., l'effettiva definizione di oggetto di credito edilizio viene stabilito previa valutazione tecnica dell'Ufficio Urbanistica del Comune e validata dalla Giunta Comunale.
4. Possono determinare un credito edilizio i seguenti interventi di trasformazione:
 - a) Riconversione;
 - b) Demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o elementi di degrado;
 - c) Riordino della zona agricola;
 - d) Tutela, riqualificazione e valorizzazione;
 - e) Demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
 - f) Cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);
 - g) Trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele;
 - h) Ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio anche sotto il profilo idraulico e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal PI e dalle successive varianti;
 - i) Interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto.
5. I fabbricati generatori di credito edilizio vengono individuati dal PI, possono essere anche manufatti di non grande rilevanza, anche ricadenti nell'ambito di eventuali PUA o di accordi ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.
6. La compensazione urbanistica è l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

MODALITÀ DI INTERVENTO

7. L'utilizzo del credito edilizio è consentito nei seguenti ambiti:
 - nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
 - in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
 - in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al precedente punto 1., o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.
8. Il credito edilizio ha validità temporale di 5 anni dalla data di annotazione nel registro e in tale periodo può essere utilizzato dall'avente titolo negli ambiti di cui al precedente punto 7..
9. Il trasferimento del credito edilizio avviene nelle forme degli atti di trasferimento della proprietà come stabilite dalle norme in materia ed è associato ad una o più particelle catastali. Una volta trasferito, il credito dovrà essere obbligatoriamente speso in termini edificatori nell'area di trasferimento con specifica pratica edilizia e nel termine che lo ha originato.
10. Il trasferimento del credito edilizio da un ambito territoriale omogeneo ad un altro è soggetto ai seguenti criteri di coerenza di trasferibilità:
 - a. il credito edilizio di natura residenziale può essere utilizzato esclusivamente all'interno di un ATO residenziale. Gli interventi su aree o fabbricati residenziali non possono in ogni caso dare origine ad un credito edilizio di carattere produttivo;
 - b. il credito edilizio generato in zona agricola può essere utilizzato anche in ambiti diversi dalla zona agricola;
 - c. il credito edilizio di tipo produttivo può essere utilizzato in ambito territoriale omogeneo di tipo produttivo oppure all'interno di un ATO residenziale previa riconversione del credito stesso a tipologia residenziale;

- d. per gli edifici di destinazione non residenziale il trasferimento è ammesso esclusivamente in zona propria;
 - e. il credito edilizio non può essere allocato all'interno delle ZTO di tipo A.
11. Il credito edilizio derivante da manufatti in fascia di rispetto possono essere allocati nelle aree di atterraggio individuate dal PI purché non in contrasto con l'ambiente ed eventualmente soggetti a VInCA.
 12. Per gli edifici di valore artistico ambientale, di cui all'art. 88 delle presenti NTO, è ammesso il trasferimento dei volumi non compatibili con la natura del vincolo, secondo le modalità di cui al presente articolo; viene prescritta in ogni caso la conservazione del fabbricato oggetto di tutela.
 13. Ogni singola operazione di credito edilizio viene regolata attraverso convenzione; il credito potrà divenire commerciabile solamente a seguito della trascrizione dello stesso nei registri immobiliari (o analogo registrazione con valore legale prevista dalla normativa vigente), previa demolizione del bene incongruo.

MODALITÀ DI CALCOLO

14. Le modalità di utilizzo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale e urbana, sono calcolate rispetto alla superficie utile (Su) moltiplicata per l'altezza reale in caso di edifici multipiano o di altezza inferiore a 3 m (volume esistente), per l'altezza virtuale di 3 m negli altri casi (volume virtuale o potenziale).
 - a. Aree con volume esistente da demolire o aree libere con potenzialità edificatoria (volume virtuale) in ZTO A, B e D
 - all'interno delle Zone Territoriali Omogenee di tipo A, B e D, il credito edilizio è pari al 100% di quello demolito o di quello virtuale se si mantiene la stessa destinazione d'uso;
 - in zona D il credito è pari al 100% anche se la destinazione d'uso cambia da commerciale a produttiva e viceversa;
 - il credito è ridotto al 50% nel caso di trasformazione del volume commerciale o produttivo (esistente o virtuale) in residenziale. In questo caso, ovviamente, il volume residenziale deve essere compatibile con la zona di atterraggio.
 - b. Per demolizione di fabbricati ad uso produttivo posti in zona impropria: - Su + 100% se si sposta su una zona compatibile;
 - c. Per demolizione in ambiti agricoli e recupero nei nuclei abitati in territorio agricolo il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:
 - 50% del volume esistente da rurale o produttivo a residenziale;
 - 100% del volume esistente da rurale a rurale;
 - 100% del volume esistente da residenziale a residenziale;
 - d. Per cessione di terreni idonei ad essere trasformati in aree a standard (verde, parcheggi, spazi pubblici in genere, ecc.) o ad altri usi di pubblica utilità, il diritto edificatorio sarà parametrato ai valori dell'area di origine con quello dell'area di atterraggio (COMPENSAZIONE).
15. Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primarie dovute alla nuova destinazione d'uso.
16. All'interno della zona agricola il credito edilizio recuperato non potrà mai essere superiore a 900 mc, l'eccedenza eventuale potrà essere recuperata all'interno delle aree individuate dal PI.

17. Per la valutazione delle aree, sia quelle che generano il credito sia quelle di atterraggio, per quanto compatibile, vengono utilizzati i valori unitari utilizzati per il calcolo dell'Imposta Comunale sugli immobili (ICI) vigenti in quel momento, determinati dalla Giunta comunale.
18. Per quanto riguarda la valutazione degli edifici esistenti, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia, possono essere modificati i parametri relativi alla capacità edificatoria riconosciuta per il trasferimento dei crediti.
19. Eventuali casi particolari saranno valutati di volta in volta dalla Giunta comunale nello spirito, per quanto possibile, dei criteri generali sopra riportati.
20. Il credito edilizio potrà essere cumulato alla capacità edificatoria di specifiche zone omogenee per le quali il PI può esplicitamente individuare due distinti indici di edificabilità: uno proprio dell'area e uno corrispondente ad un incremento conseguibile esclusivamente mediante l'impiego di credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento complessivo del PAT.
21. Affinché il credito sia utilizzabile, il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. Il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato con verifica in loco del servizio competente.
22. Le aree libere derivanti dalla demolizione del manufatto incongruo compensato da credito edilizio saranno trasferite, senza oneri, al patrimonio comunale salvo diversi accordi con i soggetti proprietari.
23. Per ragioni di rilevante interesse pubblico o per favorire il trasferimento dei crediti edilizi nelle zone edificabili, è ammesso incrementare gli indici di edificabilità con i seguenti limiti:
 - a. per parametri volumetrici: aumento del 20% fino ad un massimo di 0,4 mc/mq;
 - b. per parametri di superficie: aumento del 10%.

Art. 95. Perequazione urbanistica

DEFINIZIONE E FINALITÀ

1. La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.
2. Sono soggetti a perequazione gli interventi di nuova trasformazione e tutti gli interventi che traggono vantaggi urbanistico-economici dal PI rispetto alla previgente disciplina del PRG, in conformità agli indirizzi di cui all'art. 41 della NTA del PAT e secondo i criteri operativi stabiliti dal Comune e riportati nel presente articolo.

CRITERI E MODALITÀ DI CALCOLO

3. Fatta salva la possibilità di concordare con il Comune valori economici diversi in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale, la determinazione del plusvalore è quantificata in rapporto ai seguenti valori economici:

- a. Area agricola – Valore agricolo medio per tipo di coltura stabilito dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di esproprio;
 - b. Area edificabile – Valori delle aree fabbricabili determinati dal Comune ai fini dell'accertamento dell'ICI sulla base dei parametri della zona.
4. Il contributo perequativo (quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dal PI) viene calcolato nel seguente modo:

$$\Delta \text{valore} \times 50\%$$

Dove per:

Δ valore si intende la differenza del valore dell'area interessata prima e dopo l'intervento urbanistico;

50% si intendono le percentuali limite, previste all'art. 16, comma 4 del D.P.R. 380/2001 dal PAT, da applicare al plusvalore dell'area.

5. Il PI per la trasformazione di aree attualmente non edificabili adotta le seguenti percentuali di riduzione del plusvalore prima di applicare la percentuale del punto 4:
- a. Gli oneri finanziari ai quali è sottoposto il terreno edificabile e che rappresentano la tassazione delle aree, valori che a seguito della trasformazione non restano al privato, ma vengono restituiti alla collettività costituiscono di fatto una riduzione del valore finale. In media l'incidenza degli oneri del valore viene quantificato nel 30%.
 - b. Rischio di mercato. Poiché il valore è calcolato all'atto della vendita degli immobili, nel caso che l'intervento sia destinato alla vendita si deve tener conto che il contributo straordinario viene addebitato a partire dalla trasformazione introdotta dal Piano degli Interventi. ma l'effettivo plusvalore che arriverà al privato comporterà alcuni ulteriori oneri e fattori di rischio d'impresa che sono dovuti a: tempi di realizzazione, anticipazione dei costi, costi di agenzia per la pubblicizzazione della vendita, oneri di compravendita che sono stati quantificati in una ulteriore riduzione del 20% da applicare sulla somma risultante dopo la riduzione per oneri finanziari.

Pertanto deve essere applicata una percentuale del 28% sul plusvalore calcolato.

6. Il PI per la trasformazione di aree attualmente già edificabili, considerando parzialmente le percentuali di riduzione del plusvalore di cui al punto 5, prevede l'applicazione di una percentuale del 40% sul plusvalore calcolato.

USO DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

- 6. L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.
- 7. Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra l'Amministrazione comunale ed il privato, per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata un'apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i contenuti stabiliti dalle norme tecniche del PAT e del PI.
- 8. La superficie e/o la capacità edificatoria rese disponibili con la perequazione saranno utilizzate dall'Amministrazione comunale per la realizzazione di:

- standard

- opere pubbliche
- edilizia residenziale pubblica
- zona di atterraggio di crediti edilizi maturati altrove

L'Amministrazione comunale può concedere la monetizzazione del contributo perequativo sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle aree da cedere o delle opere da realizzare. Ciò soprattutto nel caso di interventi di limitata entità, ed il relativo contributo viene finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche.

9. Il PI individua gli obiettivi perseguiti dall'intervento, l'ambito di attuazione (il quale potrà comprendere anche porzioni di territorio non contigue), i parametri urbanistici, lo strumento attuativo da attuarsi e la definizione o meno di un comparto urbanistico o di un atto di programmazione negoziata (accordo art. 6 LR 11/2004) o, infine, ove riguardi solamente Enti pubblici, di un Accordo di programma (art. 7 LR 11/2004).
10. Le aree o le eventuali opere previste in perequazione sono da considerarsi affini alle opere di urbanizzazione.

Art. 96. Attuazione degli accordi con soggetti privati (art. 6 LR 11/2004)

1. La stipula e la realizzazione degli accordi di cui al presente articolo sono disciplinati dall'art. 6 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11.
2. Il ricorso allo strumento in oggetto è subordinato all'attuazione di opportune forme di pubblicità al fine di poter assumere e valutare più proposte in relazione alle possibili scelte – necessariamente condivise – di rilevante interesse pubblico, organicamente inserite nel quadro delle strategie definite dal documento preliminare, dal PAT e dal programma triennale delle opere pubbliche.
3. Tali accordi, una volta divenuti efficaci con l'approvazione del PI, determineranno l'impegno formale per l'Amministrazione comunale al recepimento degli stessi e per il privato l'impegno, garantito da fideiussione, per la realizzazione degli interventi e delle obbligazioni in tempi certi.
4. In caso di decadenza dell'accordo, per qualsiasi ragione o causa, la decadenza determinerà l'automatico ripristino della destinazione previgente all'approvazione del PI.
5. Gli accordi possono essere proposti in seguito a pubblici avvisi a cura dell'Amministrazione comunale o attraverso la libera iniziativa di privati singoli o associati.
6. La proposta di accordo, presentata liberamente o entro i termini fissati dall'avviso pubblico, deve essere presentata con i seguenti contenuti minimi:
 - dati del soggetto proponente;
 - oggetto dell'accordo esplicitato con elaborati grafici;
 - individuazione dei rilevanti interessi pubblici che la proposta di accordo si propone di soddisfare;
 - tempi, modalità e garanzie;
 - valutazione economica e finanziaria degli interventi.
7. 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 partecipazione. Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano approvato.

