

## 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:

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

Dove per:

$\triangle$  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.