

Documento integrativo alle “Linee guida per l’attuazione degli accordi ai sensi dell’art. 6 della LR 11/2004”, approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 47 del 28.09.2012

Uso del contributo perequativo

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.

Ai fini dell’attivazione della procedura di accordo tra l’Amministrazione comunale ed il privato, per l’attuazione 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.

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 soprattutto nel caso di interventi di limitata entità, ed il relativo contributo viene finalizzato alla realizzazione o ad interventi che riguardano le opere pubbliche.

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 20.000 €, 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 20.000 € sarà possibile la rateizzazione dello stesso in quattro rate: la prima da versare alla stipula dell'Accordo (Atto Unilaterale d'Obbligo), la seconda all'approvazione definitiva del Piano degli Interventi per un ammontare complessivo di 20.000 €, mentre le rimanenti due rate, da versarsi con cadenza trimestrale, dovranno essere interamente coperte da garanzia fideiussoria valida sin dal momento di stipula dello stesso Accordo (Atto Unilaterale d'Obbligo).

In ogni caso la garanzia fideiussoria dovrà essere emessa da Agenzia Bancaria o Assicuratrice abilitata secondo i requisiti, le condizioni ed i contenuti previsti per i contratti pubblici ai sensi del Decreto Legislativo 163/2006 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 all'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.