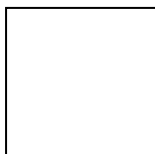
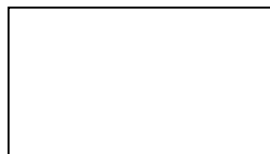




COMUNE DI BROGLIANO
Provincia di Vicenza

P.R.C.

Elaborato



Scala



PIANO DEGLI INTERVENTI

Atto di Indirizzo
- Criteri perequativi per il Piano degli Interventi -



IL SINDACO

geom. Santo Montagna

IL SEGRETARIO

dott.ssa Carmela Vizzi

IL RESPONSABILE UTC

arch. Gianna Gabrielli

Approvato:

Del. Cons. Comunale
n. 17 del 09.05.2013

Modificato:

Del. Cons. Comunale
n. 2 del 14.03.2016

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

COMUNE DI BROGLIANO
arch. Gianna Gabrielli

Consulenza ed elaborazione grafica
ing. Mario Garbino

DATA: marzo 2016

COMUNE DI BROGLIANO

PROVINCIA DI VICENZA

Piano degli Interventi

Atto di Indirizzo - Criteri perequativi per il Piano degli Interventi -

Il P.A.T. assume come principio fondamentale della pianificazione urbanistica a scala comunale la "*perequazione urbanistica*" intesa come equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio e ne promuove l'attuazione con il Piano degli Interventi, nei Piani Urbanistici Attuativi, nei Programmi Complessi, nei comparti urbanistici e negli atti di programmazione negoziata.

In tal senso tutte le aree di trasformazione urbanistica, indipendentemente dal loro grado di trasformazione, devono contribuire anche alla realizzazione delle dotazioni territoriali in termini di cessione di aree a servizi e/o di realizzazione di opere pubbliche commisurate al valore della edificabilità concessa.

L'art. 27 delle Norme Tecniche del P.A.T. demanda al Piano degli Interventi il compito di definire i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica a partire dagli indirizzi in esso contenuti con esplicito riferimento al vantaggio economico generato dalla trasformazione concessa da P.I. medesimo. In tal senso le Direttive dell'art. 27 precisano che la perequazione potrà attuarsi attraverso:

- a) la cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie da utilizzare prioritariamente:*
- *per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;*
 - *per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;*
 - *per la compensazione di soggetti interessati da provvedimenti di esproprio;*
 - *per la formazione di sistemi ecologici (fasce boscate, bacini di laminazione, ...) anche ad integrazione di analoghi sistemi esistenti.*
- b) la realizzazione diretta e/o il contributo per la realizzazione di opere pubbliche programmate all'esterno della zona interessata o la cessione di aree a standard eccedenti i limiti di dimensionamento stabiliti dal P.A.T.*

In alternativa il P.I. potrà consentire la monetizzazione di tutta o parte della quota perequativa a favore del Comune secondo un principio di equivalenza del valore economico della stessa determinato sulla base delle apposite tabelle deliberate dal Consiglio Comunale.

Modalità perequative diverse potranno essere definite nel contesto degli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui agli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11/2004.

E proprio alla luce ed in applicazione delle disposizioni richiamate contenute nel P.A.T. si provvede a definire di seguito i "criteri perequativi", omogenei per le diverse classi di trasformazione, da applicarsi nell'ambito del Piano degli interventi.

1. Valori economici di riferimento

Considerato che le Direttive del P.A.T. riferiscono la quota perequativa al "**vantaggio economico**" generato dalla trasformazione urbanistica concessa dal P.I., si provvede innanzitutto a definire tale valore come differenza tra il valore finale dell'area (**V_f**) determinato a partire dai valori stabiliti dal Consiglio Comunale a fini I.M.U. e quello di partenza (**V_i**) rapportato al V.A.M. (valore agricolo medio) determinato dalla competente Commissione provinciale: entrambi riferiti alla data di rilascio del titolo abilitativo ad eseguire l'intervento.

Vantaggio economico = Valore finale (V_f) - Valore iniziale (V_i)

1.1) **Valore iniziale dell'area (V_i):** si assume il valore di 7,52 €/mq corrispondente al V.A.M. (valore agricolo medio) per la coltura di seminativo stabilito dalla apposita Commissione provinciale di Vicenza per la regione agraria n. 5 "Colline dell'Agno", alla quale appartiene il Comune di Brogliano (art.41 del D.P.R 8/06/2001, n.327), moltiplicato per i parametri correttivi di seguito evidenziati al fine di rapportarlo al valore reale delle aree medesime con riferimento alla loro specifica localizzazione. Tale valore andrà aggiornato periodicamente in adeguamento alla delibera provinciale.

VALORE BASE (V.A.M.)		7,52 €/mq
PARAMETRI CORRETTIVI		COEFFICIENTI
1. CLASSIFICAZIONE AREA P.A.T.	<i>Ambiti di urbanizzazione consolidata/centro storico/aree di riqualificazione e riconversione</i>	3,5
	<i>Aggregati abitativi di recente edificazione/Contrade e nuclei di valore ambientale</i>	2,5
	<i>Aree agricole localizzate in contiguità con gli ambiti trasformabili individuati dal P.A.T.</i>	2,0
	<i>Zona agricola</i>	1,0

$V_i = \text{Valore base V.A.M.} \times \text{Coefficiente Classificazione Area PAT}$

1.2) **valore finale dell'area trasformata (V_f):** si assume il valore determinato a partire da quello base utilizzato ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili (I.M.U.) per le aree fabbricabili stabilito dall'apposita Deliberazione comunale con riferimento alla specifica Microzona moltiplicato per i parametri correttivi di seguito evidenziati.

Oltre all'indice fondiario, si ritiene infatti opportuno considerare anche la localizzazione dell'area in rapporto alla delimitazione dei centri abitati:

VALORE BASE (imponibile a fini IMU)		valore €/mq riferito alla specifica Microzona
PARAMETRI CORRETTIVI		COEFFICIENTI
1. INDICE FONDIARIO		<i>Indice fondiario (I.f.) definito dal P.I.¹</i>
2. LOCALIZZAZIONE <i>(Ai sensi del Codice della Strada)</i>	<i>Centro Abitato Brogliano</i>	<i>1,00</i>
	<i>Centro Abitato Quargnenta</i>	<i>0,80</i>
	<i>Zona Periferica</i>	<i>0,60</i>

$V_f = \text{Valore base IMU} \times \text{I.f.} \times \text{Coefficiente Localizzazione}$

Dal confronto dei valori (finale ed iniziale) sopra determinati sarà quindi possibile calcolare l'entità del "vantaggio economico" generato dall'intervento che, nelle proporzioni di seguito definite in applicazione degli indirizzi e dei criteri stabiliti dal P.A.T. e dal P.I. e/o nella misura pattuita attraverso un accordo con i soggetti interessati, dovrà essere corrisposto al Comune per la realizzazione dei propri programmi e interventi in campo urbanistico e infrastrutturale.

Nell'ambito degli Accordi tra soggetti pubblici e privati di cui agli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11/2004 potranno essere in ogni caso sempre concordati valori economici diversi risultanti da una stima analitica sia dei valori di mercato (iniziale e finale) dell'area che degli effettivi costi di trasformazione previsti (demolizioni con eventuali bonifiche preliminari, costi di realizzazione, oneri urbanizzazione, costi per le opere di mitigazione, spese tecniche,...).

2. Modalità di determinazione della quota perequativa in rapporto alle categorie intervento

In conformità agli indirizzi definiti dall'art. 27 delle Norme Tecniche del P.A.T. e dallo specifico art. 4 delle N.T.O. del P.I. si provvede a dettagliare di seguito la quota perequativa che dovrà essere corrisposta al Comune in rapporto alle specifiche classi di trasformazione urbanistica previste dal P.I.

¹ Trattasi dell'indice fondiario specifico previsto dal P.I. mentre, nel caso di lotti liberi puntuali, la superficie convenzionale dell'area da utilizzarsi ai fini del calcolo si ricava dividendo il volume assegnato per l'indice fondiario pari a 1mc/mq. Nel caso di incremento dell'indice fondiario senza corrispondente incremento della superficie del lotto, ai fini del calcolo del valore finale si applica l'indice risultante dalla differenza tra l'indice finale definito dal P.I. e quello del P.R.G. previgente



2.1 Nuove edificazioni nelle zone di urbanizzazione consolidata, degli aggregati abitativi di recente formazione (edificazione diffusa), delle contrade e dei nuclei di valore ambientale in aggiunta a quanto già ammesso dal P.R.G.

Nel caso di trasformazione di terreni agricoli, aree a verde privato o comunque non edificabili in zone residenziali con attuazione diretta ovvero di incremento degli indici fondiari previsti dal P.R.G., la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 20% del vantaggio economico generato moltiplicato per i correttivi di seguito riportati finalizzati ad incentivare gli interventi che puntano al perseguimento di elevati standard di prestazione energetica:

PARAMETRI CORRETTIVI		COEFFICIENTI
1. PRESTAZIONE ENERGETICA	Classe B	0,80
	Classe A	0,70
	Classe A+	0,50

- Quota perequativa = 20% x (V_f - V_i) x Parametri correttivi

2.2 Zone di espansione dell'edificato individuate in aggiunta a quelle già previste dal P.R.G. vigente

Nel caso di trasformazione di terreni agricoli, aree a verde privato, o comunque non edificabili in zone residenziali subordinate a P.U.A., la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 20% del vantaggio economico generato:

- Quota perequativa = 20% x (V_f - V_i)

2.3 Zone di espansione e industriali di ristrutturazione previste dal P.R.G./P.I. per le quali, alla data di approvazione del P.I., non risultavano ancora adottati i relativi P.U.A.

Per le Zone di espansione, sia a destinazione residenziale che produttiva, e per le zone industriali di ristrutturazione introdotte con il Primo Piano degli interventi, la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 20% del valore finale dell'area come definito al precedente punto 1.2 detratte le spese di urbanizzazione così come quantificate dal computo metrico allegato al P.U.A.

- Quota perequativa = 20% x (V_f - spese urbanizzazione)

2.3 bis Sportello Unico per le Attività Produttive

Per le zone interessate da Sportello Unico per le Attività Produttive la quota perequativa da corrispondere al Comune viene calcolata come di seguito riportato:

$$\text{Quota perequativa} = 20\% \times (V_f - V_i) \times \text{Parametro correttivo}$$

Il Parametro correttivo assume valore 1 per Superficie coperta pari al 40% della superficie interessata dall'intervento; diminuendo o aumentando in proporzione al rapporto tra le stesse.

2.4 Cambio d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

Per il recupero a fini residenziali (o ad usi comunque compatibili previsti dal P.I.) degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo puntualmente individuati dal P.I., la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 20% del vantaggio economico generato (così come determinato ai sensi del precedente punto 2.1) moltiplicato per i parametri correttivi di seguito evidenziati. L'area di trasformazione da utilizzare per la determinazione di V_f e V_i va ottenuta dividendo il volume del fabbricato oggetto di recupero per l'indice convenzionale di 1,0 mc/mq ed il valore finale va riferito a quello della Microzona residenziale di riferimento.

Oltre alla localizzazione del fabbricato in relazione agli ambiti individuati dal P.A.T., la determinazione della quota perequativa tiene conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, rapportata all'entrata in vigore delle disposizioni legislative di riferimento emanate dalla Regione, e della destinazione ammessa dal P.I..

PARAMETRI CORRETTIVI		COEFFICIENTI
1. EPOCA COSTRUZIONE	<i>prima del 18.09.1978 (L.R. n. 58/78)</i>	<i>0,2</i>
	<i>dopo il 18.09.1978 e prima del 23.03.1985 (L.R. n. 24/85)</i>	<i>0,4</i>
	<i>dopo il 23.03.1985 e prima del 22.10.2004 (L.R. n. 11/04)</i>	<i>0,8</i>
	<i>dopo il 22.10.2004 ma prima del 22.06.2010 (adozione del P.A.T.)</i>	<i>1,0</i>
2. DESTINAZIONE	<i>Residenziale</i>	<i>1,0</i>
	<i>Altro</i>	<i>0,7</i>

$$\text{Quota perequativa} = 20\% \times (V_f - V_i) \times \text{Parametri correttivi}$$

2.5 Riqualficazione di attività produttive in zona impropria

Nel caso di riqualficazione con ampliamento di attività produttive localizzate in zona impropria, la quota perequativa da corrispondere al Comune – tenuto conto degli obiettivi di riqualficazione edilizi ed ambientale che gli interventi devono perseguire - è stabilita nella misura del 20% del vantaggio economico generato (così come determinato ai sensi del precedente punto 2.1). L'area di trasformazione da utilizzare per la determinazione di V_f e V_i va ottenuta dividendo

convenzionalmente la superficie coperta in ampliamento del fabbricato per l'indice di copertura fondiario del 60% ed il valore finale va riferito a quello della Microzona di riferimento.

$$\text{- Quota perequativa} = 20\% \times (V_f - V_i)$$

2.6 Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Considerato che il P.A.T. ed il P.I. persegue come obiettivo prioritario il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, non è previsto alcun contributo perequativo per gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti che prevedano la demolizione e ricostruzione dell'edificio senza cambio delle destinazioni d'uso, né per gli interventi di ampliamento puntualmente individuati.

Analogamente gli interventi di recupero con riconversione in loco delle opere incongrue non sono soggetti a perequazione ritenendosi compensato l'interesse pubblico con il recupero parziale delle volumetrie esistenti e la riqualificazione delle aree pertinenziali.

Qualora la trasformazione producesse un credito edilizio, annotato nell'apposito registro, il contributo perequativo è determinato in rapporto al valore I.M.U. corrispondente alla zona di atterraggio del credito.

Qualora gli interventi di recupero prevedano, previa predisposizione di uno specifico P.U.A., una complessiva ristrutturazione urbanistica mediante la demolizione e ricomposizione dei volumi preesistenti, la riorganizzazione delle aree di pertinenza e/o il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, andrà corrisposta una quota perequativa da concordare con il Comune in relazione alle trasformazioni previste secondo le modalità definite al punto successivo.

2.7 Ambiti di riqualificazione e riconversione e Accordi pubblico privati

Viste le specificità, le problematiche e gli obiettivi definiti dal P.A.T. per ciascuno degli ambiti di riqualificazione e riconversione individuati nonché per gli ambiti interessati da eventuali Accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 il Comune, perseguendo i criteri generali delineati dal P.A.T., potrà concordare valori economici frutto di una più approfondita analisi dei valori di mercato e dei costi di trasformazione, in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica dei suoli, trasferimento attività, particolari elementi di pregio e/o detrattori...), anche considerando le misure di mitigazione e di sostenibilità ambientale (risparmio energetico, estensione degli elementi naturali,...) eventualmente previste.

2.8 Esclusioni

La perequazione non si applica alle aree che ricadono in qualsiasi ambito territoriale e che presentano le seguenti caratteristiche:

- Hanno una superficie fondiaria del lotto inferiore a mq. 1000;
- Hanno una volumetria massima inferiore o uguale a 400 mc per lotto;

3. Modalità di corresponsione della quota perequativa

Qualora sia prevista la monetizzazione della quota perequativa determinata ai sensi dei punti precedenti, l'importo corrispondente dovrà essere corrisposto al Comune di Brogliano con la medesima modalità di cui all'art. 16 comma 2 del DPR 380/2001 e s.m..

Per le zone di espansione la quota perequativa verrà corrisposta in "quota parte", e secondo le modalità sopra descritte, in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai singoli edifici previsti.

Qualora l'intervento benefici delle riduzioni previste in applicazione dei coefficienti correttivi relativi alla prestazione energetica di cui al precedente punto 2.1 andrà depositata polizza fideiussoria assicurativa o bancaria per l'importo corrispondente alla riduzione concessa che verrà svincolata alla presentazione della apposita certificazione attestante il conseguimento delle prestazioni dichiarate. In caso di inadempienza da parte del richiedente si procederà coattivamente ad incamerare la somma dovuta in conformità alle vigenti disposizioni normative.

4. Note conclusive

Le modalità individuate dal Comune nei punti precedenti, potranno assumere anche declinazioni differenti rispetto a quelle illustrate, in rapporto alle diverse realtà territoriali e alle specifiche strategie definite dal P.A.T. e dal P.I. ma, in ogni caso, dovranno essere assicurate le finalità e le funzioni proprie di ciascuno strumento, oltre al rispetto dei principi di trasparenza, di partecipazione e di efficacia delle azioni della pubblica amministrazione, secondo l'esplicito dettato dell'art. 2 della L.R. n. 11/2004.