

COMUNE DI CARTIGLIANO

PROVINCIA DI VICENZA

Piano degli Interventi

Atto di Indirizzo

Criteri perequativi per il Piano degli Interventi

- Dicembre 2020 -

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. 49 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 dal P.I. medesimo.

L’art. 6 delle Norme Tecniche Operative del P.I. precisa che la perequazione potrà attuarsi attraverso:

- a) la cessione al Comune di aree per la realizzazione di servizi pubblici o attrezzature di interesse generale;
- b) la realizzazione diretta e/o il contributo per la realizzazione di opere pubbliche all’esterno della zona interessata o la cessione di aree a standard eccedenti i limiti di dimensionamento stabiliti dal P.I. per un importo equivalente;
- c) in alternativa potrà essere consentita la monetizzazione di tutta o parte della quota perequativa a favore del Comune.

Alla luce ed in applicazione delle disposizioni richiamate si provvede a definire i “criteri perequativi” per le diverse classi di trasformazione da applicarsi nell’ambito del Piano degli Interventi.

Modalità perequative diverse potranno essere definite nel contesto degli Accordi tra soggetti pubblici e privati di cui agli art. 6 e 7 della L.R. n. 11/2004.

1. Valori economici di riferimento

La quota perequativa è riferita al “**vantaggio economico**” generato dalla trasformazione urbanistica concessa.

Tale valore è definito 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.

$$\text{Vantaggio economico } (V_e) = \text{Valore finale } (V_f) - \text{Valore iniziale } (V_i)$$

1.1) **Valore iniziale dell’area (V_i)**: si assume il valore stabilito annualmente corrispondente al V.A.M. (valore agricolo medio) per la coltura di seminativo irriguo determinato dalla apposita Commissione provinciale di Vicenza per la regione agraria n. 8 “Pianura del basso Astico”, alla quale appartiene il Comune di Cartigliano (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.)		
PARAMETRI CORRETTIVI		COEFFICIENTI
1. CLASSIFICAZIONE AREA P.A.T.	Ambiti di urbanizzazione consolidata/aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana	3
	Ambiti di edificazione diffusa	2
	Aree agricole localizzate in contiguità con gli ambiti trasformabili individuati dal P.A.T.	1,5
	Zona agricola	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 per le singole aree fabbricabili il valore determinato a partire da quello base utilizzato ai fini dell’accertamento dell’imposta comunale sugli immobili, stabilito da apposita Delibera Comunale - “Prospetto riepilogativo valori aree edificabili ai fini dell’attività di accertamento I.M.U.”- adeguato sulla base dell’indice fondiario dell’area in esame.

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

Per le aree non agricole inedificabili il valore I.M.U. è convenzionalmente ridotto al 5% di quello attribuito alla corrispondente zona urbanistica dotata di capacità edificatoria.

Dal confronto dei valori (finale ed iniziale) sopra determinati sarà quindi possibile calcolare l'entità del “vantaggio economico” generato dall'intervento che dovrà essere corrisposto al Comune per la realizzazione dei propri programmi e interventi in campo urbanistico e infrastrutturale.

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

In conformità agli indirizzi definiti dall'art. 6 delle Norme Tecniche Operative 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.

2.1 Nuove edificazioni nelle zone di urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa 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 o incremento degli indici fondiari previsti dal P.R.G., la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 30% 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	1
	Classe A	0,9
	Classe A+	0,8

$$\text{- Quota perequativa} = 30\% \times (V_f - V_i) \times \text{Parametri correttivi}$$

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

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 30% del vantaggio economico generato:

$$\text{- Quota perequativa} = 30\% \times (V_f - V_i)$$

2.3 Zone di espansione dell'edificato previste dal P.R.G. vigente per le quali, alla data di approvazione del P.A.T., non risultavano ancora adottati i relativi P.U.A.

Per le Zone di espansione, sia a destinazione residenziale che produttiva, previste dal P.R.G., per le quali i relativi P.U.A. non risultino ancora adottati e siano già trascorsi 5 anni dalla data di approvazione del P.A.T., la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 20% del vantaggio economico generato.

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

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 30% del vantaggio economico generato 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 **0,75 mc/mq** ed il valore finale va riferito a quello della zona C1.s del foglio catastale di appartenenza.

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	prima del 1978	0,8
	dal 1978 al 1985	1
	dopo 1985	1,4

$$\text{- Quota perequativa} = 30\% \times (V_f - V_i) \times \text{Parametri correttivi}$$

2.5 Riqualificazione di attività produttive in zona impropria

Nel caso di riqualificazione con ampliamento di attività produttive localizzate in zona impropria, la quota perequativa da corrispondere al Comune – tenuto conto degli obiettivi di riqualificazione edilizi ed ambientale che gli interventi devono perseguire - è stabilita nella misura del 30% 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 produttiva di riferimento.

$$\text{- Quota perequativa} = 30\% \times (V_f - V_i)$$

2.6 Interventi di ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti

Nel caso di interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 15% del valore finale V_f della volumetria assegnata. Il contributo è dovuto solo per ampliamenti che superino il 50% del volume esistente e solo qualora l'intervento configuri la realizzazione di una nuova unità edilizia autonomamente utilizzabile.

L'area di trasformazione da utilizzare per la determinazione di V_f è quella di pertinenza del fabbricato e l'indice è quello che si ottiene dividendo l'incremento volumetrico assegnato per tale area.

$$\text{- Quota perequativa} = 15\% \times V_f$$

2.7 Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Considerato che il P.A.T. 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 le modifiche dei gradi di protezione degli edifici oggetto di tutela.

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.

2.8 Ambiti produttivi da riqualificare

Viste le specificità, le problematiche e gli obiettivi definiti dal P.A.T. per ciascuno degli ambiti di riqualificazione e riconversione individuati, 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.

2.9 Trasformazioni da zone D1.1 a zone D2.1

Nelle trasformazioni da zone D1.1 a zone D2.1, con attuazione diretta, la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 30% del vantaggio economico generato dalla trasformazione.

$$\text{- Quota perequativa} = 30\% \times (V_f - V_i)$$

2.10 Trasformazioni da zone E a zone D2.3

Nelle trasformazioni da zone E a zone D2.3, con attuazione diretta, la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 30% del vantaggio economico generato dalla trasformazione.

$$\text{- Quota perequativa} = 30\% \times (V_f - V_i)$$

2.11 Trasformazione da zona E a zona/scheda AC (attività cinotecnica)

Nelle trasformazioni da zone E a zone AC, con attuazione diretta, la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 30% del vantaggio economico generato dalla trasformazione.

$$\text{- Quota perequativa} = 30\% \times (V_f - V_i)$$

2.12 Trasformazione da zona E a zona/scheda EQ (maneggio) - PB (paint ball)

Nelle trasformazioni da zone E a zone EQ e PB, con attuazione diretta, la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 30% del vantaggio economico generato dalla trasformazione.

$$\text{- Quota perequativa} = 30\% \times (V_f - V_i)$$

Per la determinazione del valore finale, il valore IMU della zona PB è assimilato a quello della zona EQ.

3. 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. e in tal caso la valutazione dei valori iniziale e finale dovrà essere attestata con specifica stima giurata a carico del proponente privato da condividere con atto di Giunta Comunale. 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.