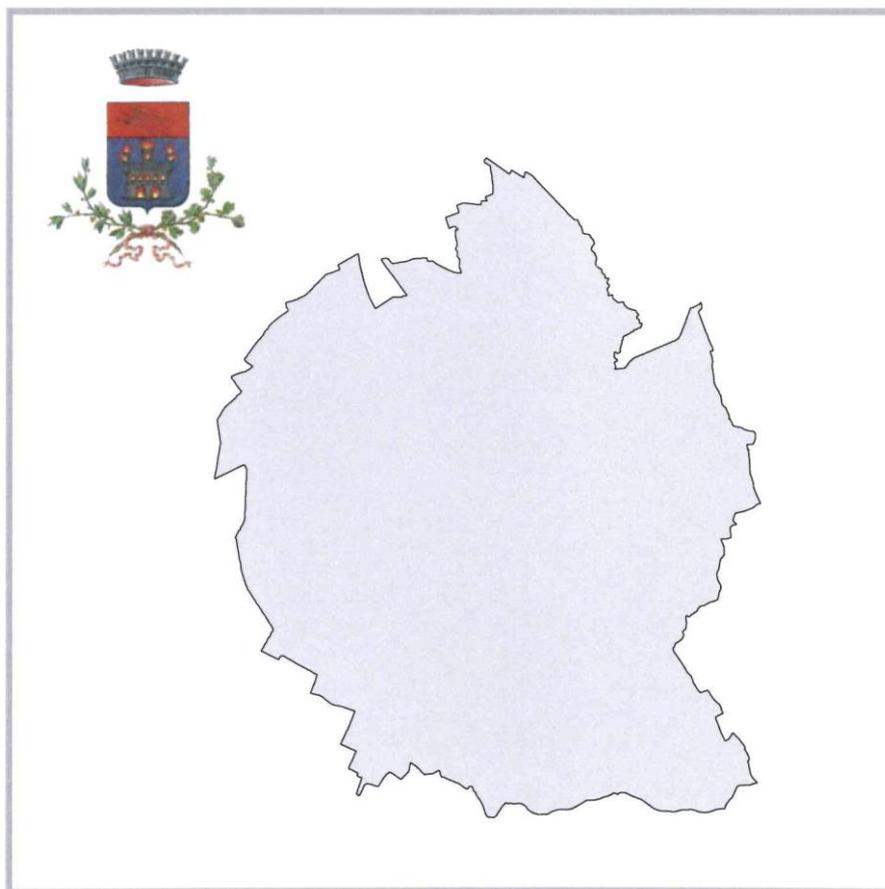


ALLEGATO B)

Comune di Sarego

Provincia di Vicenza



PIANO DEGLI INTERVENTI

Atto di Indirizzo

*Criteria, valori e modalità di versamento del contributo perequativo corrispondente
al calcolo del beneficio pubblico*

ATTO DI INDIRIZZO:

CRITERI, VALORI E MODALITA' DI VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO CORRISPONDENTE AL CALCOLO DEL BENEFICIO PUBBLICO

1 – PREMESSE GENERALI

1.1.

Le trasformazioni del territorio, generate dalle previsioni discrezionali del PI rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette a contributo perequativo da corrispondere al Comune, a carico del soggetto attuatore. I valori e le modalità di versamento vengono definiti con **provvedimento di Giunta Comunale**.

1.2.

L'Amministrazione alla luce ed in applicazione delle disposizioni contenute nel PAT, Rif. **"Art. 38 Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio"**, e in riferimento alla L.R. 11/2004 Norme per il Governo del Territorio, art. 35, 36, 37, provvede a definire i presenti criteri perequativi, omogenei per le diverse classi di trasformazione da definirsi nel Piano degli Interventi, da usarsi per il calcolo del valore del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione definito **"Contributo perequativo"**.

1.3.

Il presente atto di indirizzo si configura quindi come riferimento per l'Amministrazione per l'applicabilità della perequazione urbanistica e per il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione, che si prefigura come extra-onere.

1.4.

Lo strumento urbanistico del PRC è formato secondo principi perequativi, per cui i beneficiari dell'incremento di valore di beni/aree a seguito delle modifiche introdotte dagli strumenti urbanistici sono chiamati a dividerne i vantaggi con la collettività, partecipando in misura equa ed efficace alla costruzione delle opere pubbliche sottoforma di dotazioni territoriali o attuando interventi di interesse generale, attraverso la redistribuzione alla collettività, tramite contributo perequativo, di parte del plusvalore realizzato a seguito della trasformazione urbanistica.

1.5.

Si richiama **"l'Art. 38 Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio"** delle NT del PAT approvato, che qui si riporta integralmente:

Contenuto

Perequazione urbanistica

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.

Credito edilizio

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica legittimata riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di:

- demolizione delle opere incongrue;
- eliminazione degli elementi di degrado;
- realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- compensazione di cui all'articolo 37 della L.R. n. 11/04.

Compensazione urbanistica

Per compensazione urbanistica si intende la possibilità che permetta ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata area o capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, nonché di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

Il P.I. individua e disciplina i contesti in cui è prevista l'applicazione delle perequazioni e compensazioni urbanistiche nonché l'utilizzo dei crediti edilizi e li disciplina secondo le direttive di seguito richiamate.

Direttive

1. Principi generali

L'entità della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica è precisata dal P.I. in applicazione dei seguenti principi:

a) Il P.I. determina la quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dallo stesso P.I., da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale, attraverso le seguenti forme:

- realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree eccedenti i minimi di legge e/o corresponsione dell'equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche;

- cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica;

b) omogeneità di applicazione: deve essere garantita l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per tutte le operazioni di trasformazione previste dallo stesso P.I. in ambito comunale.

Il P.I., nell'ambito della relazione programmatica ed annesso quadro economico, evidenzia la sostenibilità economico finanziaria (rapportata con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali) degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T., ed in rapporto ai diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione ai soggetti privati e di cui è prevista la realizzazione, in applicazione dei criteri perequativi e compensativi.

2. Ambiti assoggettati a perequazione urbanistica - criteri

Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia previsti dal PI in conformità al PAT, saranno assoggettati a perequazione urbanistica ai sensi della L.R. 11/2004 secondo i criteri e le modalità stabilite dalle presenti norme.

Il PI sulla base di tale indirizzo, individuerà i seguenti ambiti assoggettati a perequazione urbanistica:

- gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;

- gli ambiti oggetto di interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;

- gli ambiti di riqualificazione e riconversione;

- gli interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativo;

- gli interventi di modifica della destinazione d'uso degli immobili non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli;

- gli ambiti oggetto di trasformazione urbanistica che per garantire la sostenibilità economica dell'intervento da realizzarsi anche in concertazione pubblico-privata, sono implementati con l'inserimento di eventuali funzioni complementari all'attività o al servizio originario;

La quantificazione della eventuale quota aggiuntiva da cedersi al Comune in applicazione dei criteri perequativi sarà puntualmente definita nelle convenzioni sulla base delle puntuali indicazioni del PI e nel rispetto dei criteri generali di cui al presente articolo e nell'ottica del perseguimento di obiettivi di interessi pubblici generali.

La perequazione urbanistica, si concretizza nella quota parte del plus valore economico, determinata nelle forme di cui alla lettera a) del punto 1) del presente articolo, derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento e della loro localizzazione strategica. Per plus valore economico s'intende la differenza tra il valore iniziale e il valore finale, calcolato al netto dei costi di produzione.

3. Principi per l'applicazione del credito e della compensazione urbanistica

Il volume e/o la superficie lorda di pavimento esistenti la cui demolizione riveste o soddisfa il requisito di pubblico interesse, esplicitamente riconosciuto dal P.I., determinano un credito edilizio che sarà rapportato al valore economico degli immobili, al costo di demolizione e ripristino nonché ai costi per l'eventuale bonifica ambientale, potendo riconoscere un incentivo finalizzato all'attuazione delle previsioni di riordino suddette.

Il P.I. potrà integrare la ricognizione già effettuata dal P.A.T., identificando ulteriori opere non strategiche incongrue, elementi di degrado e aree finalizzate per interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola di minore entità, utilizzando gli stessi criteri che sono stati utilizzati per l'identificazione adottati

dal P.A.T.. Dovrà inoltre stabilire la loro disciplina e la programmazione temporale, in coerenza con quanto già stabilito dal P.A.T., nell'ambito delle seguenti categorie:

a) **rimozione o mascheramento delle opere incongrue**, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3, e 4 e dalle presenti norme, quali:

- gli impianti produttivi o comunque non collegati alla conduzione del fondo ricadenti in zona agricola;
- gli immobili ricadenti nelle fasce di rispetto di reti ed impianti tecnologici qualora la permanenza costituisca fattore di rischio per le persone o per l'infrastruttura protetta.

b) **rimozione degli elementi di degrado**, costituiti da: superfetazioni e volumi accessori incongrui con i beni ambientali o paesaggistici in quanto producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto; volumi edilizi o funzioni in contrasto con il tessuto insediativo circostante quali ad es. attività produttive in ambito residenziale.

c) **interventi di miglioramento della qualità urbana**, come il risanamento dei corsi d'acqua con rinaturalizzazione delle sponde; il completamento di marciapiedi o di percorsi ciclo-pedonali; la riqualificazione e interconnessione della rete ecologica e simili.

d) **interventi di riordino della zona agricola**, comprendenti la rimozione o il trasferimento degli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, degli annessi rustici dismessi, il ripristino del suolo agricolo compromesso da trasformazioni per finalità esulanti dall'attività agricola (depositi e simili), il trasferimento dei fabbricati residenziali incongrui, e non più funzionali all'attività primaria sparsi in zona agricola all'interno degli ambiti dell'edificazione diffusa. La concessione del credito è ammessa una sola volta per gli stessi manufatti.

e) **interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio**, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto.

f) Al fine di riequilibrare le densità edilizie elevate, il P.I. potrà definire le modalità di parziale **trasferimento di capacità edificatorie** eccedenti la densità ritenuta sostenibile dal P.I., in zone residenziali di urbanizzazione consolidata o di trasformazione nel rispetto degli altri parametri stereometrici.

1.6.

Si da atto inoltre che è entrata in vigore la normativa che prevede l'introduzione del "contributo straordinario" nelle varianti urbanistiche (legge 11 novembre 2014 n. 164 – Sblocca Italia modificando l'art. 16 del DPR 380/01), che comporta una revisione complessiva della pianificazione operativa comunale in corso al fine di riallineare le previsioni di trasformazione con la fiscalità comunale e ridefinire le previsioni di trasformazione urbanistica (espansione e riqualificazione) in conformità al principio di perequazione urbanistica, oltre che di programmazione delle infrastrutture pubbliche, controllando la riduzione del consumo di suolo e favorendo allo stesso tempo la rigenerazione urbana e la sostenibilità della città pubblica.

1.7.

Si richiama pertanto l'art.16, lett. d-ter del DPR 380/2001 recentemente modificato, con cui si è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione "alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo".

1.8.

Il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) si configura come extraonere, ed è finalizzato a definire, con misura quantificata monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione nel contesto della predisposizione del PI;

1.9.

Il PI di Sarego ritiene opportuno, per un criterio di equità e di controllo del carico urbanistico delle trasformazioni, introdurre il contributo di straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) su:

- *gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;*
- *gli ambiti oggetto di interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;*
- *gli ambiti di riqualificazione e riconversione;*
- *gli interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativo;*
- *gli interventi di modifica della destinazione d'uso degli immobili non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli;*
- *gli ambiti oggetto di trasformazione urbanistica che per garantire la sostenibilità economica dell'intervento da realizzarsi anche in concertazione pubblico-privata, sono implementati con l'inserimento di eventuali funzioni complementari all'attività o al servizio originario.*

Si comprendono negli interventi soggetti al pagamento del contributo perequativo, gli interventi edilizi puntuali di nuova costruzione, i cambi d'uso di interventi su edifici esistenti, le nuove previsioni volumetriche in centro storico, le ripermetrazioni puntuali degli ambiti consolidati e degli ambiti di edificazione diffusa, come stabilito nelle misure come definite dal presente atto di indirizzo e comunque qualsiasi intervento reso ammissibile dal Piano degli Interventi rispetto al precedente strumento urbanistico.

1.10.

Resta salva la discrezionalità del provvedimento finale di accoglimento/rigetto ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, in quanto la valutazione complessiva dell'intervento verrà effettuata alla luce del quadro degli obiettivi perseguiti con la programmazione di carattere territoriale.

2 – APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

2.1.

L'Amministrazione Comunale ritiene opportuno che, ai fini di definire la quota di plusvalore di cui beneficiano le proprietà private che deve essere restituita alla collettività nei casi di previsioni di trasformazioni urbanistiche del territorio dal contenuto discrezionale previste nel PAT e da attuarsi con il PI, venga introdotto uno specifico contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, definito "Contributo perequativo", da versare dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione.

2.2.

Il Contributo perequativo sarà da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione:

- la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PAT, proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico.
- la cessione diretta al Comune di aree a standard individuate dalla Pianificazione strategica e/o operativa che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale.
- 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 L.R. 11/04 e s.m.i..
- la monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato.

2.3.

Il Comune dovrà vincolare l'eventuale monetizzazione diretta del contributo perequativo all'utilizzo a fini di interesse pubblico in opere pubbliche di urbanizzazione o di dotazioni urbanistiche primarie o secondarie, o finalizzarle al mantenimento delle stesse. In caso di monetizzazione, in alternativa la realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree, o corrispondenti potenzialità edificatorie, i relativi importi saranno

da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche programmate o inserite nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche come previsto dall'art. 17, comma 1 della L.R. n. 11/2004.

2.4.

I valori del contributo perequativo verranno aggiornati con Delibera di Giunta Comunale e potranno essere oggetto di revisioni e modifiche attraverso un percorso trasparente di confronto tra Amministrazione Comunale e proponente, anche sulla base di stime analitiche riferite ad ambiti/interventi di particolare complessità.

3 - MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

3.1.

La formulazione del metodo generale di calcolo del plusvalore poggia sull'assunto che questo è dato dalla differenza tra il valore futuro delle aree o degli immobili trasformati e il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare.

3.2.

Le trasformazioni del territorio, generate dalle previsioni del PI rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, (contributo perequativo) commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore, ed è utilizzato dal Comune per finalità di interesse pubblico (riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano); di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati o carenti, con finalità di riqualificazione urbana.

3.3.

Il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare corrisponde al valore del bene allo stato anteriore alle opportunità di trasformazione determinate dal PI. Si evidenzia che le indicazioni strategiche del PAT sono riferite alle possibili trasformazioni urbanistico-territoriali e non determinano quindi l'attribuzione di alcuna nuova o diversa capacità edificatoria, prerogativa questa legata esclusivamente alle scelte operative effettuate dal PI.

3.4.

Il valore del Contributo perequativo è calcolato in linea teorica sulla base del beneficio ottenuto a seguito della trasformazione urbanistica ed è ottenuto tramite verifiche di stima generale tradotte in criteri interpretativi e assunti come base per la definizione dei valori monetari di superficie e volumi nelle diverse categorie edificatorie.

Nel caso di assenza di categorie di riferimento l'importo di riferimento dovrà essere stabilito utilizzando valori in linea con quelli previsti per categorie assimilabili altrimenti presenti, anche sulla base di eventuali indicazioni fornite da Area 2 Tecnica – settore Governo del Territorio.

3.5.

Il presente atto di indirizzo si configura come riferimento per l'Amministrazione Comunale per l'applicabilità della perequazione urbanistica, i cui valori sono da intendersi indicativi di massima in quanto in sede di valutazione di ogni singolo accordo pubblico-privato potranno essere considerati diversi criteri, motivati da rilevanti interessi pubblici.

3.6.

In casi di particolare specificità, non contemplati nel presente atto di indirizzo, la perequazione verrà determinata di volta in volta con apposita perizia di stima, utilizzando le indicazioni contenute nel presente atto di indirizzo in merito alle modalità di definizione di stime analitiche. E' infatti fatta salva la possibilità di concordare con il Comune, in sede negoziale, valori economici diversi definiti attraverso una stima analitica dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale, anche alla luce di specifiche necessità progettuali richieste dalle singole proposte: la determinazione del plusvalore è quantificata in rapporto ai valori economici di seguito indicati riferiti alla data di sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 o, in loro assenza, alla data di approvazione dell'intervento in trasformazione.

4 – DEFINIZIONE DEI CRITERI OMOGENEI PER TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE DA APPLICARSI IN SEDE DI PIANO DEGLI INTERVENTI

Il valore di perequazione viene calcolato attraverso una stima sintetica che fa riferimento a valori definiti come riferimento omogeneo per tutte le trasformazioni da prevedere soggette a contributo perequativo.

- **VALORE AREA AGRICOLA MEDIA ANTE TRASFORMAZIONE:** Si ipotizza di prendere come valore di riferimento per l'area ante trasformazione il valore dell'area agricola desunto dalle tabelle provinciali riferite al VAM (valore agricolo medio), riferito alla regione agraria n. 9 alla quale appartiene il Comune di Sarego.

Si assume pertanto che il valore di base al mq possa essere rappresentativo dell'effettivo valore di mercato dell'area agricola prima della trasformazione, quindi ipotizzando un valore medio che comprenda il valore sella coltura a seminativo, seminativo irriguo, prato e prato irrigui, incolto.

Si stima pertanto il valore di 10 €/mq.

In sede negoziale potrà essere concordato un valore negoziale diverso, motivato da specifiche situazioni particolari.

- **VALORE AREA EDIFICABILE:** si assume come valore di riferimento quello della più recente delibera Comunale sui valori delle aree fabbricabili a fini IMU, calcolati come €/mc o €/mq in base alla localizzazione dell'intervento.

I valori potranno essere aggiornati con apposita Delibera di Giunta Comunale sulla base di eventuali modifiche apportate alle tabelle dei valori delle aree fabbricabili.

5 – DATI DI RIFERIMENTO NEL CASO DI STIMA ANALITICA

L'ipotesi di lavoro consiste nella determinazione del beneficio che il privato trae dall'intervento calcolato nella differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il piano consente di realizzare, al netto dei costi di realizzazione, ed il valore dell'area prima della trasformazione indotta dallo strumento urbanistico / accordo.

In termini sintetici è possibile esprimere il principio con la seguente formula:

$$\mathbf{Bpr = Vm - Ct - Vaa}$$

dove:

Bpr

costituisce il beneficio del privato o plusvalenza del soggetto proponente;

Vm

è il valore di mercato dei beni immobili previsti nel progetto / proposta;

Vaa

è il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica;

Ct

rappresenta la somma dei costi necessari alla realizzazione del progetto cioè il Costo di Trasformazione delle aree e di realizzazione delle unità edilizie;

Ai fini di calcolo, il Ct deve essere quantificato articolandolo nelle seguenti voci:

- **Costo di costruzione - ristrutturazione – trasformazione – cambio d'uso degli immobili** che può essere espresso in via sintetica attraverso un valore di costruzione per mq o per mc di costruzione, ivi conteggiando tutte le porzioni "edificate e non" che influiscono sul valore immobiliare finale;
- **Costi di eventuali demolizioni e/o bonifiche:** costi di sondaggio rilievi, demolizioni e sgombero, bonifiche e riporti;
- **Oneri concessori dovuti per le opere oggetto di intervento** (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, monetizzazione degli standard). Si comprendono i costi per realizzare strade,

marciapiedi, parcheggi, fognatura, rete idrica, cavidotti e cabine elettriche, rete distribuzione gas, pubblica illuminazione, aree verdi e opere di arredo urbano...

- **Valore delle aree eventualmente cedute gratuitamente dal privato oltre gli standard di legge**, che possono ritenersi un Beneficio Pubblico e quindi scomputabili.
- **Spese tecniche sostenute dal proponente;**
- **Spese generali relative all'intervento ed alla sua commercializzazione;**
- **Spese ed oneri finanziari** sostenute per l'acquisizione di finanziamenti necessari a sviluppare e realizzare l'intervento;
- **Rischio d'impresa/profitto imprenditoriale:** determinato sulla base dei rendimenti realizzabili in investimenti analoghi per rischiosità e durata sul mercato di riferimento.

6 – AMBITO COLLINARE

In considerazione dell'elevato valore paesaggistico di alcuni ambiti del territorio di Sarego, il contributo perequativo è incrementato del 20% per gli interventi realizzati nell'ATO 4.

7 – CONDIZIONI PREMIALI E COMPENSATIVE

Il valore del contributo perequativo può variare con l'obiettivo di favorire interventi legati a esigenze familiari e non speculative, e di incentivare la realizzazione di edifici ad alto rendimento energetico.

Si riportano pertanto le seguenti rimodulazioni del contributo:

7.1 - BONUS PRIMA CASA

Con l'obiettivo di favorire interventi legati alle esigenze di ordine familiare e non speculativo, si definiscono esclusi dal volume su cui calcolare il contributo perequativo, per una sola volta, **i primi 150mc** di nuove costruzioni da destinare alla prima casa di abitazione, definita secondo le indicazioni di cui all'interpretazione autentica regionale riferita alla L.R. n. 26/2009 e smi.

Si intendono da verificare le seguenti condizioni:

- Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato all'istituzione di un vincolo decennale, per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non parenti o affini del titolare del Permesso di Costruire, fino al IV grado, consapevole che l'Amministrazione Comunale potrà intraprendere azioni legali anche risarcitorie nei confronti dell'alienante in caso di cessione anticipata;
- Per gravi e sopravvenuti motivi è consentito il trasferimento di proprietà dell'edificio in deroga ai vincoli di cui al punto precedente, previa autorizzazione del Comune al quale compete, inoltre, il diritto di prelazione ai costi di costruzione dell'edilizia residenziale pubblica vigenti al momento della cessione;
- In alternativa a quanto previsto al punto precedente, il Comune può consentire l'applicazione del contributo integrativo sulla volumetria inizialmente assentita ed esentata, nel rispetto delle modalità in vigore al momento della cessione, aumentato del 50%.

7.2 - BONUS RISPARMIO ENERGETICO

Al fine di incentivare la realizzazione di edifici con migliore rendimento energetico in conformità agli obiettivi di sostenibilità alla base delle scelte di PAT, il contributo integrativo è diminuito del 10% sul totale dovuto in caso di nuovi edifici residenziali che conseguano la classificazione energetica globale in classe A o A+.

Sono esclusi dal calcolo premiale gli edifici progettati all'interno di nuovi ambiti di espansione (da assoggettare a PUA).

L'attestato di Qualificazione energetica dovrà verificare quanto calcolato al momento del ritiro del titolo abilitativo in riferimento alla classe energetica del fabbricato.

8 – MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

A) La corresponsione del contributo perequativo da parte del **Proponente**, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti, in caso di monetizzazione del contributo, è **prevista nei seguenti modi:**

1. In caso di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004:

- **pagamento del 50% del contributo perequativo tra l'adozione e l'approvazione dello Strumento Urbanistico cui accede (PAT o PI):** in sede di stipula per atto pubblico degli accordi di pianificazione dovrà essere allegata, per farne parte integrante e sostanziale, la polizza fidejussoria a prima richiesta a garanzia del pagamento del rimanente 50% del contributo emessa da ente o impresa abilitata a garanzia del pagamento del totale dell'importo del contributo perequativo; l'importo garantito potrà essere ridotto gradualmente, a seguito del versamento delle rate. La polizza fideiussoria dovrà avere i requisiti, le condizioni ed i contenuti previsti per i contratti pubblici ai sensi del Decreto Legislativo 163/2006 e smi in quanto applicabili. Diverse modalità di predisposizione della polizza fidejussoria in caso di Piani Urbanistici Attuativi potranno essere concordate con l'Amministrazione in sede di stipula di accordo.
Le tempistiche che definiscono il saldo del contributo perequativo vanno inserite all'interno dell'accordo stesso, come adottato e approvato con lo strumento urbanistico cui accede.
- **Pagamento della quota rimanente del 50%, corrispondente all'importo garantito dalla polizza fideiussoria:** il contributo perequativo deve essere versato al Comune, contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione, oppure scomputato mediante la diretta realizzazione, nei termini di legge, delle opere e servizi pubblici concordati con l'Amministrazione. Tale versamento deve comunque avvenire prima del rilascio del certificato di agibilità o del collaudo delle aree e delle opere previste dal PUA. Nel caso di diretta realizzazione di opere e servizi pubblici non previsti dall'Accordo il costo da scomputare deve essere calcolato sulla base dei computi metrici estimativi di tali opere, decurtati dei ribassi d'asta conseguiti negli appalti pubblici di opere analoghe.

Si evidenzia, e si inserisce in ogni accordo che comporti la definizione di un PUA, che ai sensi dell'art. "Art. 18 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi" della L.R. n. 11/2004, c. 7, "Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33".

2. In caso di permesso di costruire convenzionato, non soggetto ad accordo pubblico/privato:

Il contributo perequativo può essere versato al Comune, contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o prima del rilascio del certificato di agibilità o del collaudo delle aree e delle opere previste dal PUA.

Si evidenzia che anche per gli ambiti inseriti da PI in conformità al PAT per cui è previsto l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato soggetto a contributo perequativo, si considera la validità di cinque anni dall'entrata in vigore del Piano, decorsi i quali l'area assume la destinazione precedente a quella del PI che l'ha inserita in caso di mancato versamento del contributo perequativo.

Decorso il termine all'area saranno applicate solo le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti al PI stesso, a seguito di specifica delibera di Giunta che attesti la mancata corresponsione del contributo.

In alternativa alla corresponsione del contributo perequativo, l'Amministrazione può concordare (in tutto o in parte) la cessione di aree e/o la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, per un valore risultante da stima analitica e definizione computo metrico, da autorizzare con Delibera di Giunta Comunale. Il Responsabile del Procedimento dovrà dare atto delle forme perequative adottate:

- prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di intervento edilizio diretto;
- prima dell'adozione del piano urbanistico attuativo in caso di ambiti soggetti a PUA.

Eventuali diverse modalità di attestazione dovranno essere autorizzate dalla Giunta Comunale.

3. Cessione gratuita di un lotto al comune.

La stessa potrà avvenire a compensazione degli importi calcolati per la perequazione urbanistica con i criteri fissati con il presente regolamento, solamente quando le dimensioni dell'area interessata dalla variazione urbanistica è sufficiente a garantire la cessione di un lotto urbanizzato minimo la cui capacità edificatoria risulti di mc. 600, oppure un appezzamento di terreno anche non edificabile ma di eguale valore economico ubicato all'interno del territorio comunale purchè tale cessione sia di notevole interesse pubblico come definita dalla Giunta Comunale.

Per tutte le trasformazioni urbanistiche la cui superficie è sufficiente a garantire la cessione di un lotto urbanizzato minimo la cui capacità edificatoria risulti minimo di mc. 600, la stessa dovrà avvenire prima del rilascio del certificato di agibilità o del collaudo delle aree e delle opere previste dal PUA.

Nel caso che la cessione riguardi un appezzamento o più appezzamenti di terreno di notevole interesse pubblico manifestato dall'Amministrazione Comunale con parere favorevole rilasciato con decisione di Giunta sulla proposta formulata, questa potrà avere tempistiche diverse che verranno stabilite nell'accordo.

Nel caso inoltre che la perequazione urbanistica presenti più proposte equivalenti per le quali l'Amministrazione Comunale manifesti un forte interesse pubblico per entrambe ed esprima parere favorevole sulla proposta formulata, le modalità di cessione verranno stabilite nell'accordo che verrà recepito dalla Giunta Comunale.

In entrambi gli ultimi casi la cessione sarà svincolata dalla realizzazione dell'intervento edilizio conseguente alla variante al P.I.

4. Realizzazione di opere di interesse pubblico

E' ammessa la possibilità di realizzare lavori o opere di interesse pubblico a compensazione degli importi calcolati per la perequazione urbanistica con i criteri fissati con il presente regolamento purchè l'ammontare degli stessi non sia comunque di valore inferiore e in tal caso la differenza di importo dovrà essere versata monetariamente.

I lavori o opere di interesse pubblico dovranno essere realizzati e collaudati prima del rilascio del certificato di agibilità dell'opera che ha comportato il contributo perequativo, salvo espressa richiesta da parte del Comune che per giustificati e dimostrati motivi abbia necessità di realizzarli in tempi più brevi e indipendentemente dal momento della realizzazione o meno degli interventi edilizi conseguenti alla variante inserita con il P.I.. Nel caso di opere di particolare entità e su presentazione di documentata richiesta di proroga, la stessa potrà essere eventualmente concessa in seguito ad una valutazione sulle motivazioni che ne hanno determinato la loro richiesta. L'opera finita sarà sottoposta a collaudo da parte di tecnico incaricato dalla pubblica amministrazione.

9 – MODALITA' DI APPLICAZIONE DEI CRITERI PEREQUATIVI AI DIVERSI CASI DI TRASFORMAZIONE

VALORI DI PEREQUAZIONE

Il valore di perequazione viene calcolato come di seguito:

$$V_p = (V.IMU - V.AM) \times I_p$$

dove:

Vp = Valore contributo straordinario / contributo perequativo

V.IMU = Valore comunale aree edificabili ai fini IMU (si ipotizza una media dei valori di riferimento delle tabelle)

VAM = Valore agricolo medio da tabelle provinciali (regione agricola n° 9). Si ipotizza valore medio che comprenda il valore sella coltura a seminativo, seminativo irriguo, prato e prato irrigui, incolto: **10 €/mq**

Ip = percentuale di plusvalore da corrispondere

1 - Trasformazione urbanistica in area edificabile residenziale con obbligo di P.U.A.

$V_p = (V.IMU - VAM) \times I_p$

dove:

Vp = Valore perequazione

V.IMU = Valore aree edificabili ai fini IMU Zona C2 espansione residenziale da urbanizzare =

- **60-50 €/mq (Capoluogo)** } = **55 €/mq**
- **55-45 €/mq (Meledo)** } = **47 €/mq**
- **40-50 €/mq (altre frazioni)** }

V.IMU UTILIZZATO PER LE FRAZIONI= valore medio tra Frazione Meledo e altre frazioni: **47 €**

VAM = Valore Agricolo Medio = 10 €/mq

Ip = Indice di perequazione pari al 50%

Si ottiene quindi:

Capoluogo di Sarego

$V_p = (55 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) \times 50\% = 45 \text{ €} \times 50\% = 23 \text{ €/mq}$

Frazioni

$V_p = (47 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) \times 50\% = 37 \text{ €} \times 50\% = 18 \text{ €/mq}$

Il contributo perequativo non si applica per aree residue non attuate già presenti sul PRG vigente e confermate sul PAT e sul PI

2. Nuovo ambito residenziale per porzioni di ZTO residenziale in ampliamento di ambiti consolidati nei margini di flessibilità del PAT, in attuazione di lotti presenti sul PAT e non sul PRG.

- **Modi di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato**
- **Corresponsione contributo: al ritiro del PdC o nei termini previsti dall'eventuale Accordo sottoscritto**

$V_p = (V.IMU - VAM) \times I_p$

dove:

Vp = Valore perequazione

V.IMU = Valore aree edificabili ai fini IMU Zona completamento edilizio =

130/110 €/mq (Sarego Capoluogo) = 120 €/mq

90/70 €/mq (Frazione Meledo) } = **71 €/mq**

70/55 €/mq (altre frazioni) }

V.IMU UTILIZZATO PER LE FRAZIONI= valore medio tra Frazione Meledo e altre frazioni: **71 €**

VAM = Valore Agricolo Medio = 10 €/mq

Ip = Indice di perequazione pari al 30%

Il contributo perequativo non si applica per lotti liberi non attuati già presenti sul PRG vigente.

Nell'ottica del risparmio del consumo di suolo e nell'ipotesi di favorire il consolidamento delle aree del Centro e dei margini già urbanizzati quindi dotati di sottoservizi, si ritiene corretto ridefinire il valore di perequazione calcolando una percentuale del 30% del plusvalore ottenuto.

Si ottiene quindi:

Capoluogo di Sarego

$$V_p = (120\text{€/mq} - 10\text{€/mq}) * 30\% = 110\text{€} * 30\% = \mathbf{33\text{€/mq}}$$

(ipotizzando un indice di 1 mc/mq)

Frazioni

$$V_p = (71\text{€/mq} - 10\text{€/mq}) * 30\% = 61 * 30\% = \mathbf{18\text{€/mq}}$$

(ipotizzando un indice di 1 mc/mq)

Il contributo perequativo andrà ricalcolato sulla base dell'effettivo indice di edificabilità previsto dal lotto in sede di PI, proporzionando il valore dei mq al valore di mc in caso di indice >1 mc/mq.

3. - Trasformazione urbanistica in area edificabile produttiva/artigianale con obbligo di P.U.A.

$$V_p = (V.IMU - VAM) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

V.IMU = Valore aree edificabili ai fini IMU per ZTO D di espansione con area da convenzionare = media tra 60 €/mq e 45€/mq = **52€/mq**

VAM = Valore Agricolo Medio = 10 €/mq

I_p = Indice di perequazione pari al 50%

Si ottiene quindi:

$$V_p \text{ area} = (52\text{€/mq} - 10\text{€/mq}) * 50\% = 42\text{€/mq} * 50\% = \mathbf{21\text{€/mq}}$$

(calcolato sulla superficie del lotto)

4. - Ampliamento e risagomatura nei margini di flessibilità del PAT di aree produttiva/artigianale di completamento

$$V_p = (V.IMU - VAM) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

V.IMU = Valore aree edificabili ai fini IMU per ZTO D di completamento = media tra 110€/mq e 90€/mq = **100€/mq**

VAM = Valore Agricolo Medio = 10 €/mq

I_p = Indice di perequazione pari al 50%

Si ottiene quindi:

$$V_p \text{ area} = (100\text{€/mq} - 10\text{€/mq}) * 50\% = 90\text{€/mq} * 50\% = \mathbf{45\text{€/mq}}$$

(calcolato sulla superficie del lotto)

5. Riconversione annesso rustico non più funzionale – cambio d'uso volume esistente in ambiti di edificazione diffusa, zona agricola, interventi puntuali

- **Modi di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato**
- **Ogni fabbricato oggetto di richiesta, se non esistente ante '78, è sottoposto a specifica schedatura nel PI, con la procedura di cui all'art. 18, LRV n° 11/2004**
- **Corresponsione contributo: al ritiro del PdC o nei termini previsti dall'eventuale Accordo sottoscritto**

$$V_p = (V.ICI - VAM) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

V.ICI = Valore aree edificabili ai fini IMU: il valore medio delle zone di completamento: **85€/mq**

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a **85 €/mc**

VAM = Valore Agricolo Medio = **10 €/mq**

Ip = Indice di perequazione pari al 25% fino a 600 mc, 40% dai 600 agli 800 mc e 50% dagli 800 mc ai 1200 mc

Fino a 600 mc si ottiene quindi:

$$Vp = (85 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 25\% = 75 \text{ €/mq} * 25\% = \mathbf{19 \text{ €/mq}}$$

(ipotizzando un indice 1 mc/mq) = **19 €/mc**

Per la parte che supera i 600 mc, fino a un max di 800 mc, il contributo è calcolato nella misura del 40 % del plusvalore =

Si ottiene quindi:

$$Vp = (85 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 40\% = 75 \text{ €/mq} * 40\% = \mathbf{30 \text{ €/mq}}$$

(ipotizzando un indice 1 mc/mq) = **30 €/mc**

In caso di edifici esistenti che superino la volumetria di 800 mc, per la parte che supera gli 800 mc, fino a un max ammissibile di 1200 mc, il contributo è calcolato nella misura del 50 % del plusvalore.

Si ottiene quindi:

$$Vp = (85 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 50\% = 75 \text{ €/mq} * 50\% = \mathbf{38 \text{ €/mq}}$$

(ipotizzando un indice 1 mc/mq) = **38 €/mc**

6. Nuova possibilità edificatoria di volumi residenziali e accessori alla residenza in ambiti di Centro Storico già individuato dagli strumenti urbanistici e oggetto di rischedatura del PI.

- **Modi di attuazione: intervento edilizio diretto convenzionato**
- **Ogni nuovo volume è sottoposto a specifica schedatura nel PI, con la procedura di cui all'art. 18, LRV n° 11/2004**
- **Corresponsione contributo: al ritiro del PdC o nei termini previsti dall'eventuale Accordo sottoscritto**

Si ottiene quindi:

$$Vp = (V.IMU - VAM) \times Ip$$

dove:

Vp = Valore perequazione

V.IMU = Valore aree edificabili ai fini IMU Zona Centro Storico =

150 €/mq (Sarego Capoluogo)

110 €/mq (altre frazioni)

VAM = Valore Agricolo Medio = 10 €/mq

Ip = Indice di perequazione pari al 25%

Nell'ottica del risparmio del consumo di suolo e nell'ipotesi di favorire il consolidamento delle aree del Centro e dei margini già urbanizzati quindi dotati di sottoservizi, si ritiene corretto ridefinire il valore di perequazione calcolando una percentuale del 25% del plusvalore ottenuto.

Capoluogo di Sarego

$$Vp = \mathbf{140 \text{ €/mq}} * 25\% = \mathbf{35 \text{ €/mq}}$$

(ipotizzando un indice 1 mc/mq) = **35 €/mc**

Altre frazioni

$$Vp = \mathbf{100 \text{ €/mq}} * 25\% = \mathbf{25 \text{ €/mq}}$$

(ipotizzando un indice 1 mc/mq) = **25 €/mc**

Il contributo perequativo andrà ricalcolato sulla base dell'effettivo indice di edificabilità previsto dal lotto in sede di PI.

7. Riclassificazione di aree da standard o verde privato vincolato di PRG/PI a ZTO di completamento

$$V_p = (V.IMU - VAM) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

V.IMU = Valore aree edificabili ai fini IMU Zona completamento edilizio =

130/110 €/mq (Sarego Capoluogo) = 120 €/mq

90/70€/mq (Frazione Meledo) } = 71 €/mq

70€/55€/mq (altre frazioni)

V.IMU UTILIZZATO PER LE FRAZIONI= valore medio tra Frazione Meledo e altre frazioni: **71 €**

VAM = Valore Agricolo Medio = 10 €/mq

I_p = Indice di perequazione pari al 30%

Il contributo perequativo non si applica per lotti liberi non attuati già presenti sul PRG vigente.

Nell'ottica del risparmio del consumo di suolo e nell'ipotesi di favorire il consolidamento delle aree del Centro e dei margini già urbanizzati quindi dotati di sottoservizi, si ritiene corretto ridefinire il valore di perequazione ricalcolando una percentuale del 30% del plusvalore ottenuto.

Si ottiene quindi:

Capoluogo di Sarego

$$V_p = (120 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) \times 30\% = 110 \text{ €} \times 30\% = 33 \text{ €/mq}$$

(ipotizzando un indice di 1 mc/mq)

Frazioni

$$V_p = (71 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) \times 30\% = 61 \times 30\% = 18 \text{ €/mq}$$

(ipotizzando un indice di 1 mc/mq)

Il contributo perequativo andrà ricalcolato sulla base dell'effettivo indice di edificabilità previsto dal lotto in sede di PI, proporzionando il valore dei mq al valore di mc in caso di indice >1 mc/mq

8. Nuova possibilità edificatoria all'interno degli ambiti di edificazione diffusa

- **Modi di attuazione:**
 - 1) intervento edilizio diretto convenzionato se all'interno delle zone diffuse da PAT**
 - 2) Accordo pubblico privato se oggetto di ripermetrazione ai sensi dell'art. 6 delle NT del PAT**
- **Corresponsione contributo: al ritiro del PdC o nei termini previsti dall'eventuale Accordo sottoscritto**

In tali ambiti gli interventi residenziali ammessi sono esclusivamente quelli a fini familiari, ai sensi di quanto previsto dalle NT del PI.

$$V_p = (V.ICI - VAM) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

V.ICI = Valore aree edificabili ai fini IMU : il valore medio delle zone di completamento: **85 €/mq**

Per il Valore a mc si considera un IT = 1,0 mc/mq, quindi pari a **85 €/mc**

VAM = Valore Agricolo Medio = **10 €/mq**

I_p = Indice di perequazione pari al 25% fino a 600 mc e 50% dai 600 agli 800 mc

Fino a 600 mc si ottiene quindi:

$$V_p = (85 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) \times 25\% = 75 \text{ €/mq} \times 25\% = 19 \text{ €/mq}$$

(ipotizzando un indice 1 mc/mq) = 19 €/mc

Per la parte che supera i 600 mc, fino a un max ammissibile di 800 mc, il contributo è calcolato nella misura del 50 % del valore IMU =

Si ottiene quindi:

$$V_p = (85 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) \times 50\% = 75 \text{ €/mq} \times 50\% = 38 \text{ €/mq}$$

(ipotizzando un indice 1 mc/mq) = **38 €/mc**

Ai sensi dell'Art. 4 – Efficacia e attuazione" del PAT, in merito al Rapporto tra P.A.T., P.I. e P.U.A. (norma di flessibilità) si ammette che:

Il P.I., nel rispetto delle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio tutelate dal P.A.T., può prevedere limitate variazioni ai limiti dell'urbanizzazione consolidata, e dell'edificazione diffusa riportati nella tavola 4 del P.A.T. conseguenti alla definizione a scala di maggior dettaglio delle previsioni edilizie attuabili anche con intervento edilizio diretto, che evidenzia l'opportunità di:

a) riconoscere l'appoggio su preesistenti limiti fisici naturali (scarpate, corsi d'acqua) o antropici (infrastrutture quali strade, muri di contenimento) al fine di evitare la formazione di aree di risulta;

b) preservare l'integrità dell'assetto fondiario (per evitare la formazione di sfridi inutilizzabili) purché non in contrasto con il punto precedente;

c) garantire una migliore organizzazione dell'insediamento attraverso modesti scostamenti funzionali al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza, nonché di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente e finalizzati al miglioramento ed alla riqualificazione dei margini degli insediamenti medesimi;

d) qualora la variazione del margine interessasse un ambito soggetto a qualsiasi forma di tutela dal P.A.T. (Capo III e IV del Titolo II delle presenti NT) il P.I. deve subordinare l'intervento di trasformazione alla predisposizione di apposita scheda progettuale di dettaglio finalizzata a garantire la tutela dell'ambito.

Tali variazioni dovranno avvenire nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo e di contenimento della dispersione insediativa, impedendo e/o controllando la costruzione a nastro lungo le strade di interconnessione tra aggregati insediativi, la "fusione" tra gli stessi, e avendo soprattutto cura di verificare che non siano alterati l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate dalla Valutazione Ambientale Strategica.

La ridefinizione dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata e degli ambiti di edificazione diffusa eventualmente finalizzata ad ampliamenti di immobili esistenti o a una nuova edificazione, non potrà configurare nuove aree di espansione, bensì potrà costituire interventi di "completamento", utilizzando i servizi di rete e le opere di urbanizzazione primaria esistenti, salvo loro limitate integrazioni e senza comportare la necessità della predisposizione di un P.U.A..

Le variazioni precedentemente indicate possono comportare modifiche al perimetro degli A.T.O. entro il 15% della superficie di ciascuno nonché trasposizioni dei parametri teorici tra A.T.O. fino al 15% del dimensionamento di ciascuno, fermo restando il dimensionamento complessivo del P.A.T.

In caso di risagomatura dei lotti ai sensi dell'Art. 4 – Efficacia e attuazione" del PAT, in merito al Rapporto tra P.A.T., P.I. e P.U.A. (norma di flessibilità), le modalità di attuazione comporteranno la preventiva sottoscrizione di un accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

Il contributo perequativo andrà ricalcolato sulla base dell'effettivo indice di edificabilità previsto dal lotto in sede di PI.

9. Riconversione volumi edifici produttivi con cambio d'uso in ambiti di riqualificazione e riconversione o ambiti di miglioramento della qualità urbana con obbligo di P.U.A. e in ambiti oggetto di specifiche indicazioni progettuali puntuali

L'Amministrazione si riserva, nel caso di trasformazioni che abbiano peculiari caratteristiche ambientali e che debbano essere assoggettate a specifici piani di riqualificazione, di regolamentare specificatamente i relativi accordi pubblico-privati in funzione delle caratteristiche specifiche che costituiscono delle valenze di interesse comunale.

$$V_p = (V.IMU - VAM) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

V.IMU = Valore aree edificabili ai fini IMU Zona completamento edilizio =

130/110 €/mq (Sarego Capoluogo) = 120 €/mq

90/70 €/mq (Frazione Meledo) } = 71 €/mq

70/55 €/mq (altre frazioni)

V.IMU UTILIZZATO PER LE FRAZIONI= valore medio tra Frazione Meledo e altre frazioni: **71 €**

VAM = Valore Agricolo Medio = 10 €/mq

Ip = Indice di perequazione pari al 30%

*Il contributo perequativo non si applica per lotti liberi non attuati già presenti sul PRG vigente.
Nell'ottica del risparmio del consumo di suolo e nell'ipotesi di favorire la riconversione di volumi esistenti a completamento di ambiti già urbanizzati quindi dotati di sottoservizi, si ritiene corretto ridefinire il valore di perequazione ricalcolando una percentuale del 30% del plusvalore ottenuto.*

Si ottiene quindi:

Capoluogo di Sarego

$$V_p = (120 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 30\% = 110\text{€} * 30\% = \mathbf{33 \text{ €/mq}}$$

(ipotizzando un indice di 1 mc/mq)

Frazioni

$$V_p = (71 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 30\% = 61 * 30\% = \mathbf{19 \text{ €/mq}}$$

(ipotizzando un indice di 1 mc/mq)

Il contributo perequativo andrà ricalcolato sulla base dell'effettivo indice di edificabilità previsto dal lotto in sede di PdR

10. - Trasformazione urbanistica in area edificabile commerciale con obbligo di P.U.A.

$$V_p = (V.IMU - VAM) \times I_p$$

dove:

Vp = Valore perequazione

V.IMU = Valore aree edificabili ai fini IMU per ZTO D di espansione con area da convenzionare = **90 €/mq**

VAM = Valore Agricolo Medio = 10 €/mq

Ip = Indice di perequazione pari al 40%

Si ottiene quindi:

$$V_p \text{ area} = (90 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 40\% = 80 \text{ €/mq} * 40\% = \mathbf{32 \text{ €/mq}}$$

11. - Trasformazione urbanistica in area edificabile commerciale in ampliamento di ambiti consolidati senza obbligo di P.U.A. o per cambi di destinazione di zona, per una media superficie di vendita max di 1500 mq

$$V_p = (V.IMU - VAM) \times I_p$$

dove:

Vp = Valore perequazione

V.IMU = Valore medio aree edificabili ai fini IMU per ZTO D di completamento = **100 €/mq**

VAM = Valore Agricolo Medio = 10 €/mq

Ip = Indice di perequazione pari al 50%

Si ottiene quindi:

$$V_p = (100 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 50\% = 90 \text{ €/mq} * 50\% = \mathbf{45 \text{ €/mq}}$$

(calcolato sulla superficie di vendita)

12. Cambi di destinazione d'uso da artigianale a commerciale in aree artigianali si completamente

$$V_p = (V.IMU - VAM) \times I_p$$

dove:

Vp = Valore perequazione

V.IMU = Valore medio aree edificabili ai fini IMU per ZTO D di completamento = **100 €/mq**

VAM = Valore Agricolo Medio = 10 €/mq

Ip = Indice di perequazione pari al 40%

Si ottiene quindi:

$$V_p = (100 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 50\% = 90 \text{ €/mq} * 50\% = \mathbf{45 \text{ €/mq}}$$

(calcolato sulla superficie di vendita)

TABELLA RIASSUNTIVA

ELENCO INTERVENTI DA ASSOGGETTARE A CONTRIBUTO PEREQUATIVO	
1	<p>Trasformazione urbanistica in area edificabile residenziale con obbligo di P.U.A.</p> <p>Capoluogo di Sarego $V_p = (55 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 50\% = 45€ * 50\% = \mathbf{23 \text{ €/mq}}$</p> <p>Frazioni $V_p = (47 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 50\% = 37 * 50\% = \mathbf{18 \text{ €/mq}}$</p> <p><i>Il contributo perequativo non si applica per aree residue non attuate già presenti sul PRG vigente e confermate sul PAT e sul PI</i> <i>Il contributo perequativo andrà ricalcolato sulla base dell'effettivo indice di edificabilità previsto dal lotto in sede di PI, proporzionando il valore dei mq al valore di mc in caso di indice >1 mc/mq</i></p>
2	<p>Nuovo ambito residenziale per porzioni di ZTO residenziale in ampliamento di ambiti consolidati nei margini di flessibilità del PAT, in attuazione di lotti presenti sul PAT e non sul PRG.</p> <p>Capoluogo di Sarego $V_p = (120 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 30\% = 110€ * 30\% = \mathbf{33 \text{ €/mq}}$ (ipotizzando un indice di 1 mc/mq)</p> <p>Frazioni $V_p = (71 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 30\% = 61 * 30\% = \mathbf{18 \text{ €/mq}}$ (ipotizzando un indice di 1 mc/mq)</p> <p><i>Il contributo perequativo andrà ricalcolato sulla base dell'effettivo indice di edificabilità previsto dal lotto in sede di PI, proporzionando il valore dei mq al valore di mc in caso di indice >1 mc/mq</i></p>
3	<p>Trasformazione urbanistica in area edificabile produttiva/artigianale con obbligo di P.U.A.</p> <p style="text-align: center;">$V_p = (52 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 50\% = 42 \text{ €/mq} * 50\% = \mathbf{21 \text{ €/mq}}$ (calcolato sulla superficie del lotto)</p>
4	<p>Ampliamento e risagomatura nei margini di flessibilità del PAT di aree produttiva/artigianale di completamento</p> <p style="text-align: center;">$V_p \text{ area} = (100 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 50\% = 90 \text{ €/mq} * 50\% = \mathbf{45 \text{ €/mq}}$ (calcolato sulla superficie del lotto)</p>

5	Riconversione annesso rustico non più funzionale – cambio d’uso volume esistente in ambiti di edificazione diffusa, zona agricola, interventi puntuali
	<p><u>Fino a 600 mc:</u> $V_p = (85 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 25\% = 75\text{€/mq} * 25\% = \mathbf{19 \text{ €/mq}}$ (ipotizzando un indice 1 mc/mq) = 19 €/mc</p> <p><u>Per la parte che supera i 600 mc, fino a un max di 800 mc</u> Si ottiene quindi: $V_p = (85 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 40\% = 75\text{€/mq} * 40\% = \mathbf{30 \text{ €/mq}}$ (ipotizzando un indice 1 mc/mq) = 30 €/mc</p> <p><u>In caso di edifici esistenti che superino la volumetria di 800 mc, per la parte che supera gli 800 mc, fino a un max ammissibile di 1200 mc</u> Si ottiene quindi: $V_p = (85 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 50\% = 75 \text{ €/mq} * 50\% = \mathbf{38 \text{ €/mq}}$ (ipotizzando un indice 1 mc/mq) = 38 €/mc</p>
6	Nuova possibilità edificatoria di volumi residenziali e accessori alla residenza in ambiti di Centro Storico già individuato dagli strumenti urbanistici e oggetto di rischedatura del PI.
	<p><u>Capoluogo di Sarego</u> $V_p = \mathbf{140 \text{ €/mq}} * 25\% = \mathbf{35 \text{ €/mq}}$ (ipotizzando un indice 1 mc/mq) = 35 €/mc</p> <p><u>Altre frazioni</u> $V_p = \mathbf{100 \text{ €/mq}} * 25\% = \mathbf{25 \text{ €/mq}}$ (ipotizzando un indice 1 mc/mq) = 25 €/mc</p> <p><i>Il contributo perequativo andrà ricalcolato sulla base dell’effettivo indice di edificabilità previsto dal lotto in sede di PI.</i></p>
7	Riclassificazione di aree da standard o verde privato vincolato di PRG/PI a ZTO di completamento
	<p><u>Capoluogo di Sarego</u> $V_p = (\mathbf{120 \text{ €/mq}} - 10 \text{ €/mq}) * 30\% = 110\text{€} * 30\% = \mathbf{33 \text{ €/mq}}$ (ipotizzando un indice di 1 mc/mq)</p> <p><u>Frazioni</u> $V_p = (\mathbf{71 \text{ €/mq}} - 10 \text{ €/mq}) * 30\% = 61 * 30\% = \mathbf{18 \text{ €/mq}}$ (ipotizzando un indice di 1 mc/mq)</p> <p><i>Il contributo perequativo andrà ricalcolato sulla base dell’effettivo indice di edificabilità previsto dal lotto in sede di PI, proporzionando il valore dei mq al valore di mc in caso di indice >1 mc/mq</i></p>

8	Nuova possibilità edificatoria all'interno degli ambiti di edificazione diffusa
	<p>Fino a 600 mc: $V_p = (85 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 25\% = 75 \text{ €/mq} * 25\% = \mathbf{19 \text{ €/mq}}$ (ipotizzando un indice 1 mc/mq) = 19 €/mc</p> <p>Per la parte che supera i 600 mc, fino a un max ammissibile di 800 mc: Si ottiene quindi: $V_p = (85 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 50\% = 75 \text{ €/mq} * 50\% = \mathbf{37 \text{ €/mq}}$ (ipotizzando un indice 1 mc/mq) = 37 €/mc</p>
9	Riconversione volumi edifici produttivi con cambio d'uso in ambiti di riqualificazione e riconversione o ambiti di miglioramento della qualità urbana con obbligo di P.U.A. e in ambiti oggetto di specifiche indicazioni progettuali puntuali
	<p>Capoluogo di Sarego $V_p = (120 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 30\% = 110 \text{ €} * 30\% = \mathbf{33 \text{ €/mq}}$ (ipotizzando un indice di 1 mc/mq)</p> <p>Frazioni $V_p = (71 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 30\% = 61 * 30\% = \mathbf{19 \text{ €/mq}}$ (ipotizzando un indice di 1 mc/mq)</p> <p><i>Il contributo perequativo andrà ricalcolato sulla base dell'effettivo indice di edificabilità previsto dal lotto in sede di PdR</i></p>
10	Trasformazione urbanistica in area edificabile commerciale con obbligo di P.U.A.
	<p>$V_p \text{ area} = (90 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 40\% = 80 \text{ €/mq} * 40\% = \mathbf{32 \text{ €/mq}}$ (calcolato sulla superficie coperta)</p>
11	Trasformazione urbanistica in area edificabile commerciale in ampliamento di ambiti consolidati senza obbligo di P.U.A. o per cambi di destinazione di zona, per una media superficie di vendita max di 1500 mq
	<p>$V_p = (100 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 50\% = 90 \text{ €/mq} * 50\% = \mathbf{45 \text{ €/mq}}$ (calcolato sulla superficie di vendita)</p>
12	Cambi di destinazione d'uso da artigianale a commerciale in aree artigianali si completamente
	<p>$V_p = (100 \text{ €/mq} - 10 \text{ €/mq}) * 50\% = 90 \text{ €/mq} * 50\% = \mathbf{45 \text{ €/mq}}$ (calcolato sulla superficie di vendita)</p>