

Regolamento per il calcolo della perequazione urbanistica



COMUNE DI SAN BELLINO

**Regolamento per il calcolo della perequazione
urbanistica**

Approvato con deliberazione di C.C. n. 22 del 31/05/2022

Regolamento per il calcolo della perequazione urbanistica

1. PREMESSA	3
DISPOSIZIONI ATTUATIVE:	
2. CRITERI GENERALI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI TRASFORMAZIONE	5
2.1 Compatibilità con gli strumenti di pianificazione	5
2.2 Qualità urbanistica, architettonica ed ambientale	5
2.3 Coerenza con lo stato di fatto	6
2.4 Coerenza con le disposizioni legislative vigenti	6
3. CRITERI PER LA STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	6
3.1 Valori delle aree agricole	7
3.2 Valori delle aree “fabbricabili”	8
3.3 Valori dei fabbricati	8
DISPOSIZIONI PROCEDURALI:	
4. MODALITA’ PER APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE	9
4.1 Plus valore e convenienza pubblica	9
4.2 Principi della perequazione	10
4.3 Modalità di applicazione	11
4.4 Casi particolari	12
4.5 Ripartizione del plus-valore	13
4.5.1 Contributo straordinario	13
4.5.2 Accordi di Programma	14
4.5.3 Sportello Unico per le Attività Produttive	14
5. MODALITA’ DI CORRESPONSIONE	15

1. PREMESSA

Il Comune di San Bellino, assieme ai Comuni di Castलगuglielmo e Bagnolo di Po, è dotato di P.A.T.I. approvato con delibera di Giunta Regionale n. 137 del 20 febbraio 2014 (pubblicata sul BUR n.ro 28 dell'11.03.2014)

Ai sensi dell'art. 48, comma 5bis, della legge regionale n° 11 del 2004, a seguito dell'approvazione del P.A.T.I., il Piano Regolatore Generale previgente (PRG), per le parti compatibili con lo stesso, è diventato il "Primo Piano degli Interventi".

Successivamente sono state approvate le seguenti varianti al P.I.:

- ✓ la Variante n.ro 1 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di San Bellino, approvata con deliberazione di Consiliare n.ro 10 del 04/03/2017 e relative Norme Tecniche Operative (N.T.O.);
- ✓ la Variante n.ro 2 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di San Bellino, approvata con deliberazione di Consiliare n.ro 23 del 25/05/2018 e relative Norme Tecniche Operative (N.T.O.);
- ✓ la Deliberazione di Consiglio Comunale n.ro 57 del 20/12/2018, in cui si è preso atto del Progetto Definitivo di Ampliamento dell'impianto di Depurazione Comunale, ai sensi dell'art. 158/bis del Decreto Lgs. 03/04/2006, n.ro 152 "Norme in materia ambientale" e successive modificazioni, la quale ha costituito Variante n.ro 3 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di San Bellino;
- ✓ la Variante Parziale n.ro 4 al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di San Bellino, approvata con deliberazione Consiliare n.ro 47 del 29/12/2020 e relative Norme Tecniche Operative (N.T.O.);

Con il presente atto di indirizzo, l'Amministrazione Comunale intende disciplinare i criteri per la definizione degli accordi pubblico privati e di stima per il calcolo del contributo straordinario/plus valore, generato dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche e la sua ripartizione tra pubblico e privato (in attuazione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti e della lettera d) ter dell'art. 16, c. 4 del

Regolamento per il calcolo della perequazione urbanistica

D.P.R. 380/2001 introdotta con l'art. 17, c.1, lett. g, dalla Legge 164/2014 di conversione del DL133/2014 c.d. "Sblocca Italia").

DISPOSIZIONI ATTUATIVE:**2. CRITERI GENERALI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI TRASFORMAZIONE**

Per la valutazione dell'accoglimento o meno delle proposte di trasformazione e l'eventuale introduzione nella normativa, cartografia o schedatura di piano, vengono adottati una prima serie di criteri generali che sono esemplificati nei seguenti punti suddivisi per macro-temi.

2.1 Compatibilità con gli strumenti di pianificazione☐ Pianificazione di livello sovraordinato:

verifica di coerenza con quanto previsto dalla pianificazione sovraordinata di livello regionale e provinciale e dalla pianificazione di settore (P.T.R.C., P.T.C.P., P.A.T.I., ecc.).

☐ Piano di Assetto del Territorio Intercomunale:

verifica con quanto previsto nelle 4 tavole progettuali (Pianificazione e vincoli, Invarianti, Fragilità e Trasformabilità) e nell'impianto normativo; verifica delle quantità volumetriche e di superficie con quanto previsto dal dimensionamento.

☐ Valutazione Ambientale Strategica:

verifica della coerenza delle scelte progettuali del P.I. con quanto già valutato in sede di VAS nel Piano di Assetto del Territorio.

☐ Obiettivi del Piano degli Interventi esplicitati nel Documento del Sindaco:

rispetto dei criteri ed obiettivi generali dettati dal documento del sindaco.

2.2 Qualità urbanistica, architettonica ed ambientale

Verifica di coerenza con gli obiettivi della nuova legge regionale 14/2019 "Veneto 2050" volti al contenimento del consumo di suolo ed alla rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare ed in particolare con interventi che prediligano:

- riqualificazione, recupero e riuso del patrimonio edilizio;
- aumento di qualità ambientale o sociale e di benessere;
- promozione di interventi di qualità edilizia/architettonica;
- eliminazione e/o mitigazione di opere incongrue e/o elementi di degrado; • promozione di interventi di qualità idrogeologica (sicurezza idraulica, ecc);
- promozione di interventi edilizia sostenibile (risparmio energetico).

2.3 Coerenza con lo stato di fatto

☐ Prossimità con l'edificato esistente:

verifica della localizzazione delle richieste di intervento nelle aree finitime alle zone di urbanizzazione consolidata ed entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R. 14/2017.

☐ Accessibilità:

verifica di coerenza delle scelte con le caratteristiche del sistema viabilistico di attraversamento e di penetrazione, e della dotazione infrastrutturale viabilistica delle zone di centro urbano.

☐ Presenza di sottoservizi verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione, di aree a standard e sottoservizi nelle zone prossime all'individuazione dei nuovi interventi.

2.4 Coerenza con le disposizioni legislative vigenti

Sarà verificata la coerenza con gli obiettivi definiti dalle normative vigenti ed in modo particolare dalla legge sul contenimento del consumo di suolo (L.R. 14/2017) e dalla cosiddetta "Veneto 2050" (L.R.14/2019), valutata in termini di:

- sostenibilità ambientale, sociale ed economica;
- minore consumo di suolo o contenimento del consumo di suolo agricolo;
- soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

3. CRITERI PER LA STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Coerentemente con gli indirizzi stabiliti dal P.A.T.I. gli istituti giuridici della perequazione (art. 35, LR 11/2004 e s.m.i.), del credito edilizio (art. 36, LR 11/2004 e s.m.i.) e della compensazione (art. 37, LR 11/2004 e s.m.i.) sono declinati nel Piano degli Interventi (P.I.) entro un quadro di "regole di ingaggio" preventive che possano guidare l'Amministrazione Comunale al perseguimento dell'interesse pubblico negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Il "principio guida" del Piano degli Interventi presuppone che, di fronte alla trasformazione del territorio, inteso come bene della collettività, i cittadini devono avere pari diritti e pari doveri (perequazione), ma al tempo stesso le operazioni di trasformazione immobiliare devono rendere alla comunità un beneficio (interesse pubblico).

Regolamento per il calcolo della perequazione urbanistica

L'applicazione di tale principio si basa sul cosiddetto **plus-valore economico** derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. Di seguito si illustrano i parametri assumibili per stimare i valori degli immobili, siano essi aree agricole, aree edificabili o fabbricati, al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione.

3.1 Valori delle aree agricole

Per quanto concerne la stima delle aree agricole si assume quale riferimento il metodo utilizzato per gli espropri (ritenendo in questa sede influente quanto enunciato con la sentenza della Corte costituzionale del 10 giugno 2011 n. 181 sulle norme in materia di indennità aggiuntive) che determina l'indennità in base al criterio del valore agricolo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. Il Valore Agricolo Medio (VAM) è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.

Di seguito si riportano i dati della Provincia di Rovigo aggiornati al 2019; il territorio comunale di San Bellino rientra nella "Regione Agraria n. 1 – Polesine Occidentale".

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.1 del 20/05/2019

Pubblicazione sul BUR

n.- del -

REGIONE AGRARIA N°: 1 POLESINE OCCIDENTALE Comuni di: BADIA POLESINE, BAGNOLO DI PO, BERGANTINO, CALTO, CANARO, CANDA, CASTELGUGLIELMO, CASTELMASSA, CASTELNUOVO BARIANO, CENESELLI, FICAROLO, FIESSO UMBERTIANO, GAIBA, GIACCANO C BARUCHELLA, LENDINARA, MELARA, OCCHIOBELLO, PINCARA, SALARA, SAN BELLINO, STIENTA, TRECENIA					REGIONE AGRARIA N°: 2 POLESINE CENTRALE Comuni di: ARQUA, POLESINE BOSARO, CEREGNANO, COSTA DI ROVIGO, CRESPINO, FRASSINELLE POLESINE, FRATTA POLESINE, GAVELLO, GUARDA VENETA, LUSIA, PETTORAZZA GRIMANI, POLESILLA, PONTECCHIO POLESINE, ROVIGO, SAN MARTINO DI VENEZZE, VILLADOSE, VILLAMARZANA, VILLANOVA DEL GHEBBO, VILLANOVA MARCHESANA			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
FRUTTETO A MEDIA O BASSA DENSITA'	38900,00				37600,00			
FRUTTETO AD ALTA DENSITA'	47400,00				47600,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	16600,00				16700,00			
INCOLTO STERILE	13500,00				13600,00			
MACCHIA BOSCATI REGOLAMENTATA	37200,00				35800,00			
ORTO A PIENO CAMPO	38600,00				38100,00			
ORTO SPECIALIZZATO E VIVAIO	44500,00				44700,00			
PIOPPETO	20900,00				20100,00			
SEMINATIVO	37900,00				37000,00			
TERRENO GOLENALE FERTILE E PIOPPETI GOLENALI	20700,00				20700,00			
VIGNETO	37200,00				35800,00			

Si ritiene il tale valore pari a 3,70 €/ (arrotondato a € 4,00) per coltura di seminativo stabilito sia rappresentativo dell'effettivo valore di mercato dell'area agricola prima della trasformazione, tenuto conto anche della localizzazione e delle caratteristiche che ne hanno reso possibile la previsione di trasformabilità. Tale valore sarà aggiornato in adeguamento alla delibera provinciale.

3.2 Valori delle aree “fabbricabili”

Al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione delle aree edificabili si mutuano i valori di riferimento deliberati annualmente ai fini IMU.

Nel caso del Comune di San Bellino la stima dei valori delle aree edificabili o dotate di potenzialità edificatoria è stata oggetto di delibera di Consiglio Giunta n. 115 del 20.12.2021. Si precisa che tali valori potranno essere rimodulati e/o ridefiniti dall'Amministrazione Comunale, in base all'aggiornamento ai parametri ISTAT e in relazione ai seguenti parametri esemplificativi:

- localizzazione;
- stato di fatto;
- inquadramento urbanistico;
- assetto infrastrutturale;
- vincoli.

3.3 Valori dei fabbricati

Al fine di fornire un utile orientamento per la determinazione del più probabile valore dei fabbricati si mutuano i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio. Nel caso del Comune di San Bellino la stima dei valori di mercato è riferita alle quotazioni immobiliari del primo semestre del 2020 (ultimo dato disponibile).

I valori sono suddivisi per destinazione d'uso e riferiti alle zone OMI nelle quali gli immobili rappresentano caratteristiche analoghe.

Il territorio di San Bellino è stato suddiviso nelle seguenti tipologie:

- zona B1 “Centrale/Sede Municipale (p.zza Galvani) e finitime vie”;
- zone R1 “Extraurbana /Zona rurale, località, borgate”.

Si precisa che tali valori potranno essere rimodulati e/o ridefiniti dall'Amministrazione Comunale, in relazione ai seguenti parametri esemplificativi:

- tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- stato di conservazione dell'immobile;
- micro zona catastale di appartenenza.

In alternativa si possono applicare i valori desunti da indagini di mercato su quotazioni immobiliari anche di Comuni contermini.

DISPOSIZIONI PROCEDURALI:**4. MODALITA' PER APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE****4.1 Plus valore e convenienza pubblica**

La Legge n. 164/14 stabilisce un **contributo straordinario** sul maggior valore generato da variante urbanistica (art. 16, commi 4 lett. d-ter e 4-bis del D.P.R. 380/2001) dedotto dal maggior valore di aree o immobili, in conseguenza di variante urbanistica in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

La legge dispone che **almeno il 50% di tale valore** deve essere versato al Comune come contributo straordinario ed è vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, fatte salve diverse disposizioni degli strumenti urbanistici comunali.

La legge nazionale chiarisce, inoltre, le modalità di corresponsione del contributo straordinario. Tale contributo, infatti, può essere corrisposto all'Amministrazione in forma di:

- versamento finanziario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento;
- mediante cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità o sotto forma di opere pubbliche.

Il contributo perequativo verrà applicato a qualsiasi trasformazione urbanistica (es. variazioni di zona omogenea, recupero/riconversione/ampliamento di edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo, ecc.) prevista dal Piano degli Interventi a seguito di richiesta dell'interessato ed in variazione e determinazione di un vantaggio economico rispetto alla situazione *ex ante*.

Il contributo perequativo sarà da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione, previo atto di Giunta Comunale:

- ☐ 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 P.A.T., proposte dal soggetto attuatore o dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
- ☐ cessione diretta al Comune di aree a servizi pubblici (standard) che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;
- ☐ 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.;

- monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato. Nel caso di monetizzazione il Comune dovrà **vincolare l'introito 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 alla realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree, o corrispondenti potenzialità edificatorie, i relativi importi saranno destinati 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 e s.m.i.

Per **“plusvalore economico”** si intende la differenza tra il valore degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

In ogni caso dovrà essere garantita l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per tutte le operazioni di trasformazione previste dallo stesso P.I. in ambito comunale.

4.2 Principi della perequazione

L'applicazione delle presenti linee guida prevede l'assunzione di alcuni dati di base quali riferimenti univoci ed oggettivi per esprimere le valutazioni sulla congruità delle singole proposte e trasformazioni e rispettare il dettato normativo riferito al calcolo del plusvalore.

Il documento, sulla scorta di quanto richiamato, articola le valutazioni sulla base della complessità degli interventi distinguendo tra:

- a) quelli per cui è necessaria una “strutturazione” procedurale e amministrativa (vedi accordi pubblico privato) in quanto per dimensioni, caratteristiche, posizione e/o numero di interlocutori assumono una maggiore complessità e rilevanza rispetto all'assetto del territorio;
- b) quelli che possono essere regolamenti attraverso forme convenzionali in quanto il numero di variabili e situazioni appare limitato.

Al fine di non ritardare le possibili iniziative dei privati, soprattutto se ritenute di concreto ed immediato interesse anche per l'Amministrazione Comunale, vengono definiti nel presente documento i criteri e le modalità applicative per la determinazione della quota di plusvalenza degli interventi di trasformazione

Regolamento per il calcolo della perequazione urbanistica

urbanistica da cedere secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche del P.A.T., in attuazione della perequazione urbanistica.

Le trasformazioni urbanistiche del territorio, generalmente comportano dei costi. La determinazione del *plus-valore* può essere operata considerando:

- il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di destinazione urbanistica prevista dal Piano;
- gli oneri e le spese necessarie assunti dalla parte privata per la realizzazione delle opere di trasformazione;
- il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica;
- alcuni criteri legati alla qualità urbanistica, architettonica e socioeconomica degli interventi, piuttosto che il coordinamento con le azioni della programmazione pubblica, anziché il livello delle dotazioni territoriale.

Detti valori permetteranno, quindi, di determinare:

- la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario considerati gli oneri necessari per la trasformazione, ovvero il *plus-valore*;
- la quota di tale *plus-valore* che sarà ceduta al Comune per gli interventi d'interesse pubblico.

4.3 Modalità di applicazione

I criteri sono finalizzati a definire il rapporto fra i benefici pubblici e quelli privati generati dall'intervento di trasformazione urbanistica, nonché a quantificare e qualificare la perequazione sotto la forma di "dotazioni territoriali" eccedenti lo standard comunque dovuto per legge.

Per le aree la stima viene effettuata sulla base della destinazione d'uso ovvero del potenziale edificatorio attribuito dallo strumento urbanistico vigente, mentre per i fabbricati la stima farà riferimento alla destinazione d'uso ammessa.

I dati di base per il calcolo del plusvalore possono essere quelli descritti nel precedente capitolo "3":

- i Valori Agricoli Medi (VAM) determinati annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri e/o il valore delle indennità di esproprio;
- i valori delle aree edificabili ai fini IMU;
- i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio o in alternativa valori desunti da indagini di mercato su quotazioni immobiliari anche di Comuni contermini.

La determinazione del **Plus valore (Pv)** sarà pertanto operata attraverso uno schema di calcolo nel quale saranno considerati:

$$\text{Plus-valore (V): } (V_f - V_i) * I_p$$

1. il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso (**Valore iniziale – Vi espresso in €/mq o €/mc**);
2. il valore del bene immobile successivamente alla variazione dello strumento urbanistico (**Valore finale – Vf espresso in €/mq o €/mc**);
3. **Ip**: indice perequativo

Per quanto invece interventi di cambi di destinazione d'uso la quota afferente al Comune (Sc) la formula è la seguente:

$$\text{Sc: } P_v * I_p$$

in cui

- Sc: surplus afferente al Comune (o perequazione)
- Pv: plus-valore
- Ip: indice perequativo

Il valore del contributo perequativo viene determinato per tutte le aree fabbricabili urbanizzate, edificabili con intervento edilizio diretto oppure per le aree fabbricabili non urbanizzate comprese nel P.I. e soggette a strumento attuativo.

Per le aree già individuate come edificabili dal previgente P.R.G. e riconfermate dal P.I. non viene applicata il contributo perequativo fino alla loro decadenza ai sensi dell'art. 18, comma 7 e 7.bis della L.R. 11/2004 e s.m.i.; nel caso non venisse approvato il relativo P.U.A. entro 5 anni dalla vigenza del P.I. o non venisse assolta la proroga di cui al comma 7.bis della LR 11/2004 e s.m.i., dovrà essere applicato il contributo perequativo nel caso di eventuale "re-inserimento" nel P.I.
(tale condizione si applica anche nel caso di Accordi Art. 6 LR 11/2004).

4.4 Casi particolari

1. Nel caso di riclassificazione di aree già destinate a servizi, il contributo straordinario qualora dovuto, dovrà essere integrato mediante la monetizzazione dello standard mancante, secondo i valori di monetizzazione vigenti, considerando solo il valore dell'area e non il valore delle opere.

Regolamento per il calcolo della perequazione urbanistica

2. Nel caso di area a servizi non ancora ceduta al Comune o non convenzionata, il valore di riferimento per l'integrazione mediante la monetizzazione dello standard mancante sarà pari a metà di quello previsto per l'area dalla delibera di Giunta relativa alla monetizzazione degli standard.
3. In presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica suoli, trasferimento di attività, presenza di particolari elementi di pregio e/o di criticità, opere di mitigazione ambientale correlate) si dovrà procedere con una stima analitica.
4. Nelle situazioni in cui il vantaggio derivante dalla trasformazione sia strettamente correlato all'aumento di valore di un edificio od un altro bene con cui risulti in rapporto funzionale, tale da rendere difficoltoso il calcolo del Plusvalore generato, si opererà mediante perizia giurata alla verifica del reale vantaggio derivato e dell'interesse pubblico connesso all'intervento.
5. Nel caso in cui il plusvalore derivato dalla trasformazione del singolo fabbricato o area risulti negativo, verrà considerato pari a "0" (zero).

4.5 Ripartizione del plus-valore

4.5.1 Contributo straordinario

Nei casi di cui al comma d-ter dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, la ripartizione del plusvalore calcolato andrà attuata nella percentuale del 50%, secondo quanto definito dalla citata normativa e dovrà essere monetizzato **prima del rilascio del titolo abilitativo**.

La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione, e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e non può essere superiore al 50% del plusvalore. Il P.I. può stabilire criteri ulteriori per la determinazione della "convenienza pubblica" in considerazione dei vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici [...]"

A seguito della modifica dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 (introduzione lett. d-ter del comma 4) è necessario tener conto di tale indicazione normativa sulla quantificazione del beneficio economico che può attestare la convenienza pubblica ad operare una variazione urbanistica.

A seguito di tali premesse, all'interno dell'Accordo Pubblico privato che accede alla variante urbanistica dovrà essere valutato il plusvalore derivante da tale variazione

e la quota corrisposta all'Amministrazione comunale, come già detto non superiore al 50%, **potrà essere ridotta fino ad un minimo del 30% solo a seguito di attenta valutazione dei benefici di natura non economica tra i quali:**

- **miglioramento della qualità urbana; • perseguimento di obiettivi di natura strategica e di rilevante interesse pubblico;**
- **favorire la residenzialità familiare nel territorio comunale ("prima casa d'abitazione");**
- **interventi di riqualificazione urbana e ambientale ed interventi di rigenerazione urbana.**

Sarà facoltà della Giunta Comunale individuare quali, tra gli interventi proposti, rispettano le caratteristiche sopraelencate e potranno pertanto accedere alla riduzione.

La quota di plusvalore da cedere al Comune dovrà quindi essere monetizzata con versamento da effettuarsi secondo le modalità indicate nel capitolo successivo.

4.5.2 Accordi di Programma

All'interno degli accordi di Programma di cui all'art. 7 della L.R. 11/2004, potrà essere prevista una forma perequativa assimilabile a quanto definito per gli Accordi Pubblico Privati di cui al capitolo "2".

4.5.3 Sportello Unico per le Attività Produttive

Gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. 55/2012 (anche a seguito della sentenza del Consiglio di Stato Sez. IV n. 2382 del 12 aprile 2019) possono essere considerati interventi edilizi in deroga / variante a cui applicare una forma perequativa basata sulla quantificazione di cui al comma d-ter dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001. Conseguentemente a quanto sopra, all'interno dell'iter procedimentale e della convenzione di cui all'art. 5 della L.R. 55/2012, dovrà essere quantificato il plusvalore derivante da tale variazione e la quota corrisposta all'Amministrazione comunale potrà discostarsi dal 50 % di tale plusvalore (lett. B), capitolo 2.4.2).

Il riconoscimento di attività produttiva fuori zona da confermare con il P.I. o con procedura SUAP di cui alla L.R. 55/2012, pertanto, è connesso all'incremento di valore degli immobili derivante dalle previsioni del Piano degli Interventi o con

procedura SUAP, rispetto al valore degli stessi immobili come classificati dal previgente Piano. Il valore del contributo perequativo monetizzato, per il riconoscimento di attività produttiva fuori zona da confermare, viene calcolato come segue:

$$\text{Plus-valore (V): Valore IMU Z.T.O. D1 da urbanizzare} - (VAM+C) * Ip \text{ Dove } Ip = 50\%$$

La quota di plusvalore da cedere al Comune dovrà quindi essere monetizzata con versamento da effettuarsi secondo le modalità di cui al capitolo successivo.

5. MODALITA' DI CORRESPONSIONE

Il soggetto interessato presenterà uno specifico "Schema di Accordo" contestualmente alla Manifestazione di Interesse, da valutare ed eventualmente recepire in fase di adozione del Piano degli Interventi; tale documento conterrà i termini di attuazione degli interventi e l'impegno al versamento del contributo perequativo secondo le modalità e le tempistiche in esso concordate. Alla scadenza dei termini previsti in caso d'inadempienza da parte del soggetto promotore dell'intervento, salvo concessione di motivate proroghe, verrà revocata la specifica variante relativa all'intervento e verrà ripristinato lo strumento urbanistico previgente.

In alternativa alla monetizzazione, in accordo con l'Amministrazione comunale, il contributo perequativo potrà essere corrisposto mediante realizzazione o attuazione diretta di opere pubbliche o di pubblica utilità o alla cessione al Comune di aree, beni o potenzialità edificatoria. Tali obblighi dovranno essere coperti da stima relativa al valore del bene oggetto di realizzazione/cessione e da garanzia fideiussoria a prima richiesta, assicurativa o bancaria, pari all'importo del contributo perequativo preventivato, valida sin dal momento della stipula dell'Accordo.

Nel caso di esecuzione diretta di opere pubbliche o di pubblica utilità, all'Atto unilaterale d'obbligo dovrà essere allegato almeno il progetto di fattibilità tecnica ed economica e computo metrico estimativo, unitamente alla polizza fideiussoria a prima richiesta, assicurativa o bancaria, a garanzia del rispetto dei termini e della regolare esecuzione dei lavori stessi e da un cronoprogramma dettagliato delle fasi di attuazione dell'opera (progetto definitivo, progetto esecutivo, affidamento lavori, inizio lavori, fine lavori e collaudo/CRE).

Regolamento per il calcolo della perequazione urbanistica

Nel caso di cessione diretta di aree o di beni, l'atto di cessione al Comune dovrà avvenire prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio corrispondente e comunque entro 12 mesi (salvo motivate proroghe) dalla data di approvazione definitiva del P.I. o sua variante pena escussione della garanzia fideiussoria. La cauzione sarà restituita o svincolata ad avvenuto collaudo delle opere e/o trasferimento delle aree al Comune. Gli obblighi fidejussori sono espressamente prestati con rinuncia della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. e pertanto il fidejussore sarà obbligato al versamento degli importi entro 15 giorni su semplice richiesta del Comune, senza che possa opporre alcuna eccezione di riserva. Il garante rimane comunque vincolato nei confronti dell'ente garantito fino alla data di comunicazione di svincolo o di restituzione dell'originale della polizza rilasciata dal Comune di San Bellino.

Nell'accordo o atto sarà esplicitato che:

- ☐ non potrà essere richiesto e preteso dal Comune, in nessun caso, la restituzione del contributo perequativo, in tutto o in parte, versato al Comune, nel caso in cui le varianti urbanistiche oggetto dell'atto d'obbligo o accordo pubblico – privato siano state introdotte o approvate nel P.I.;
- ☐ dovrà, comunque, essere versato il contributo di concessione al rilascio del titolo abilitativo edilizio dell'intervento conformemente alle tariffe vigenti.