

## ALLEGATO N. 1

Approvato con D.G.C. n. 82 del .13.10.2022

### III° PIANO DEGLI INTERVENTI

#### DISPOSIZIONI IN MERITO ALLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E CONTRIBUTO PEREQUATIVO - QUANTIFICAZIONE, ITER E MODALITÀ DI CORRESPONSIONE

##### 1) PREMESSE

- a Le trasformazioni territoriali generate dalle previsioni operative e discrezionali del P.I., rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette alla corresponsione di un contributo perequativo da corrispondere al Comune da parte del soggetto attuatore;
- b l'Amministrazione, in applicazione delle disposizioni contenute nel P.A.T. all'art. 39 delle N.T.G. "definizioni e criteri generali per l'adozione di procedimenti di tipo perequativo", in conformità all'art. 35 della L.R.V. n. 11/2004 e agli accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, provvede a definire i criteri da applicarsi per il calcolo del valore monetario del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione definito "Contributo Perequativo"; tali valori sono quantificati nella successiva tabella "Quantificazione del contributo perequativo" prevista al successivo punto 5, aggiornabili e revisionabili tramite apposito provvedimento di Giunta Comunale;
- c il calcolo del contributo perequativo è finalizzato a definire, in misura quantificata in forma monetaria, la quota di incremento di valore o plusvalore di competenza dell'Amministrazione Comunale, di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione assunte dal P.I. sulla base delle previsioni del P.A.T.;
- d il presente atto si configura come riferimento per l'Amministrazione per l'applicazione della perequazione urbanistica e per differenziare le manifestazioni di interesse con le caratteristiche di Accordo Pubblico/Privato, in quanto di interesse pubblico, da quelle che accederanno alla Variante mediante modifica puntuale al piano;
- e si richiama l'art. art. 16, c. 4, lett. d-ter del D.P.R. n. 380/2001:  
*4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:*

(...)

*d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga.*

*Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, 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.*

4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.

- f le manifestazioni di interesse proposte dovranno corrispondere a criteri di rilevante interesse pubblico nonché risultare coerenti e compatibili con la pianificazione strutturale e strategica definita dal P.A.T. e dalle Varianti n. 1 e n. 2; diversamente potranno essere valutate come compatibili ma da assoggettare a modifiche puntuali al P.A.T. vigente;

## 2) CONTENUTI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

- a I richiedenti dovranno presentare domanda di manifestazione di interesse con indicazione delle generalità del soggetto proponente (nome, cognome, indirizzo e ragione sociale), compilando gli appositi modelli predisposti dall'Amministrazione e allegando la seguente documentazione:
  - i **stralcio del foglio di mappa catastale** con ubicazione dell'immobile/ambito interessato;
  - ii **stralcio delle Tavole del P.A.T.** e delle relative Varianti n. 1 e n. 2 con ubicazione dell'immobile/ambito interessato;
  - iii **estratto N.T.G. del P.A.T.** e delle relative Varianti n. 1 e n. 2;
  - iv **relazione tecnico-illustrativa** descrittiva delle caratteristiche della proposta, delle ragioni del rilevante interesse pubblico, dei modi e dei tempi di realizzazione/cessione delle opere, stima dei costi di realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di pubblica utilità eventualmente previste;
  - v **elaborati grafici** con indicazione dell'area/ambito di intervento, planimetria catastale aggiornata con individuazione delle ditte interessate, progetto preliminare di assetto planivolumetrico, individuazione degli ambiti di perequazione urbanistica, elementi di degrado, aree di compensazione urbanistica, aree di valorizzazione ambientale, ed eventuale ulteriore documentazione ritenuta utile dal proponente;
  - vi **documentazione fotografica** degli immobili oggetto di proposta;
  - vii **atto d'obbligo**, come predisposto dall'Amministrazione Comunale (modulo B), debitamente sottoscritto;
  - viii **diritti di segreteria** per l'istruttoria della manifestazione di interesse;
- b Per i **fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola**, oltre ai documenti elencati ai precedenti punti, si dovrà produrre anche la seguente documentazione:
  - i **dichiarazione sostitutiva** di cui al D.P.R. n. 445/2000 che i fabbricati sono legittimati da titolo abilitativo (licenza, concessione edilizia, agibilità, ecc.) e non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e/o alla conduzione del fondo;
  - ii **mappa catastale** dell'intera azienda;
  - iii **relazione agronomica** a giustificazione della "non più funzionalità" del fabbricato alle esigenze dell'azienda agricola.
- c In fase di valutazione delle proposte di manifestazione di interesse gli uffici comunali potranno chiedere integrazioni della documentazione sopra elencata al fine di sviluppare eventuali approfondimenti ritenuti essenziali dall'Amministrazione Comunale per descrivere compiutamente l'oggetto della proposta e del futuro accordo pubblico-privato.

## 3) FASI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

- a Le **fasi** previste per la raccolta e la definizione delle proposte di manifestazione di interesse sono sinteticamente le seguenti:
  - (1) **presentazione** da parte dei soggetti interessati delle proposte corredate dei necessari allegati;
  - (2) **istruttoria tecnica** da parte degli uffici comunali ed eventuale affinamento in sede di confronto tecnico Privato/Amministrazione;
  - (3) **valutazione** delle proposte di accordo con provvedimento di Giunta Comunale;

- (4) **comunicazione** ai soggetti richiedenti dell'**esito** della valutazione da parte della Giunta Comunale delle proposte pervenute;
- (5) **eventuale sottoscrizione dell'atto d'obbligo** preliminare all'accordo pubblico-privato con versamento dell'importo di monetizzazione e/o produzione di idonea garanzia per gli obblighi derivanti dalla sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato;
- (6) **eventuale inserimento della modifica puntuale** al Piano degli Interventi, che non richieda la sottoscrizione di accordo pubblico-privato;
- (7) **recepimento delle proposte di accordo** Pubblico-Privato nella proposta di P.I. da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale;
- (8) **approvazione** del Piano degli Interventi e delle proposte di accordo secondo le determinazioni del Consiglio Comunale ai sensi di legge;
- (9) **definitiva sottoscrizione**, registrazione e trascrizione in atto pubblico dell'Accordo Pubblico-Privato redatto ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 entro 120 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di efficacia del III° P.I.

#### 4) DISPOSIZIONI PARTICOLARI ALLE VARIE FASI

- a Per le proposte di accordo pubblico-privato oggetto di valutazione favorevole da parte della Giunta Comunale, prima del loro recepimento nel redigendo P.I., il proponente provvederà alla sottoscrizione di specifico atto d'obbligo preliminare per l'attuazione degli Accordi tra soggetti Pubblici e Privati ai sensi dell'art. 6 L.R.V. n. 11/2004, coerentemente con i contenuti della manifestazione di interesse proposta; contestualmente il proponente dovrà fornire garanzia per un valore pari al 50% dell'importo di perequazione previsto o a garanzia degli interventi d'interesse pubblico (opere pubbliche o di interesse pubblico, opere di urbanizzazione, cessioni di aree o di immobili, ecc.), mediante deposito di fidejussione bancaria/assicurativa a prima richiesta, emessa da istituto iscritto negli Elenchi della Banca d'Italia, o mediante versamento a favore della Tesoreria Comunale;
- b Il Piano degli Interventi e le proposte di accordo pubblico-privato saranno sottoposte al Consiglio Comunale per la verifica di rilevante interesse pubblico e recepite con il provvedimento di adozione del P.I. nei modi e nei tempi di legge previsti.
- c Il versamento dell'importo perequativo relativo alle manifestazioni di interesse non assoggettate a sottoscrizione di accordo pubblico-privato, dovrà avvenire entro e non oltre 30 gg. naturali e consecutivi dal ricevimento della formale richiesta a cura dell'Amministrazione Comunale, che verrà formulata prima dell'approvazione definitiva del Piano degli Interventi; l'eventuale mancato versamento entro i termini previsti, comporterà lo stralcio della modifica richiesta dal Piano degli Interventi;
- d Le proposte di accordo confermate con il successivo provvedimento di approvazione del P.I. dovranno, entro il termine di 120 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di efficacia del III° P.I., essere sottoscritte nella forma di "Accordo Pubblico/Privato ai sensi art. 6 L.R. n. 11/2004" in Atto Pubblico registrato e trascritto nei modi e termini di legge; contestualmente dovrà essere versato l'intero importo perequativo previsto, nelle modalità e termini stabiliti dall'Accordo stesso. Per le proposte di accordo pubblico-privato non approvate verrà disposto svincolo della garanzia fideiussoria prodotta;
- e La proposta di accordo sarà da ritenersi a tutti gli effetti valida anche nell'eventualità che nella fase di approvazione del P.I. vengano introdotte variazioni e/o modificazioni che non modifichino le caratteristiche urbanistiche generali ed il calcolo del beneficio pubblico; la sottoscrizione dell'accordo non sarà dovuta se le modifiche introdotte, tali da modificare in termini qualitativi e quantitativi i contenuti originali della proposta di accordo, vengano respinte dal proponente con comunicazione scritta da far pervenire al Comune entro 20 giorni dalla data di efficacia del P.I.;
- f Decorso il termine di 120 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di efficacia del III° P.I. per la stipula dell'accordo pubblico-privato nella forma di Atto Pubblico; le previsioni urbanistiche operative di trasformazione decadranno e all'immobile si applicheranno le norme e le previsioni

urbanistiche antecedenti all'accordo stesso. In tal caso l'Amministrazione provvederà ad escutere la polizza fideiussoria fino alla concorrenza del 50% del suo importo (pari al 25% dell'intero importo del contributo perequativo) quale indennizzo per l'attività svolta a seguito della richiesta di trasformazione urbanistica non finalizzata;

- g 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; in tali casi il proponente privato non potrà rivendicare alcunché riguardo alla quota di "Contributo Perequativo" straordinario di urbanizzazione versato a seguito della stipula dell'accordo sottoscritto in Atto Pubblico, che resterà definitivamente incamerata dal Comune.

#### 5) QUANTIFICAZIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO - BENEFICIO PUBBLICO/PRIVATO

- a Accertato che gli oneri tabellari di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione, attualmente in vigore in conformità alle tabelle regionali, non sono in grado di coprire le spese necessarie per le opere pubbliche indotte dai progetti di riconversione e riqualificazione degli insediamenti urbani, agli interventi privati è richiesto di contribuire alla loro realizzazione sotto forma di "Contributo Perequativo";
- b Il "Contributo Perequativo", quota parte del beneficio che il soggetto privato trae dalle variazioni urbanistiche operate dal P.I., in linea generale è dato dalla differenza tra il valore futuro degli immobili da realizzare (al netto dei costi di trasformazione) e il valore attuale degli immobili da trasformare; a tal fine, nella determinazione del valore iniziale del bene (ante trasformazione), si evidenzia che le indicazioni strategiche del P.A.T. sono riferite alle possibili trasformazioni urbanistico - territoriali e non generano di fatto alcuna nuova o diversa capacità edificatoria, prerogativa questa legata esclusivamente alle scelte operative effettuate dal P.I.; quindi il valore iniziale non è da considerarsi caratterizzato da alcuna concreta attribuzione di diritti edificatori fino a quando il P.I. non abbia determinato le effettive trasformazioni urbanistico-edilizie;
- c L'Amministrazione Comunale intende applicare il contributo perequativo generato dall'incremento del valore immobiliare nei cambi di destinazione urbanistica del piano degli interventi, sulla base degli importi forfettari riportati nella seguente tabella, differenziati in funzione delle caratteristiche soggettive del proponente e della diversa destinazione d'uso degli immobili richiesta;

QUANTIFICAZIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO				
		RESIDENZ A €/mc	TURISTICO - RICETTIVO €/mc	ALTRE DESTINAZIO NI €/mq
CATEGORIA SOGGETTO PROPONENTI				
1	INTERVENTI PROPOSTI DA PRIVATI CITTADINI PER VOLUME FINO A MC 250, ESCLUSIVAMENTE IN AMPLIAMENTO E ADERENTI A FABBRICATI ESISTENTI, IN AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	40	50	50
2	INTERVENTI PROPOSTI DA PRIVATI CITTADINI CON VOLUME SUPERIORE A MC 250 E FINO A 600 MC INTERNI AGLI AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	60	70	70
3	INTERVENTI PROPOSTI DA PRIVATI CITTADINI CON VOLUME FINO A 600 MC ESTERNI AD AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	80	90	90

4	INTERVENTI PROPOSTI DA SOGGETTI DIVERSI DAI PRECEDENTI ED INTERNI AD AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	100	110	110
5	INTERVENTI PROPOSTI DA SOGGETTI DIVERSI DAI PRECEDENTI ED ESTERNI AD AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA	120	130	130
6	INTERVENTI PROPOSTI FINALIZZATI AL RECUPERO DELLE PRESISTENZE ED AL LORO CAMBIO D'USO IN RESIDENZIALE (EDIFICI NON FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO)	250	250	200
7	INTERVENTI PROPOSTI FINALIZZATI AL RECUPERO DELLE PRESISTENZE ED AL LORO CAMBIO D'USO IN RESIDENZIALE (EDIFICI RICOMPRESI IN CENTRI STORICI E/O APPARTENENTI AL PATRIMONIO STORICO)	200	200	180

- d Il “*Contributo Perequativo*” è espresso in termini parametrici (euro/mq o euro/mc di indice stereometrico realizzabile) in modo da consentire una sua agevole e speditiva quantificazione sia da parte dei soggetti privati che da parte degli Uffici dell’Amministrazione;
- e L’Amministrazione Comunale si riserva in ogni caso, a sua insindacabile giudizio, la possibilità di specifiche e diverse valutazioni in merito alla quantificazione del contributo perequativo, in presenza di richieste di particolare rilevanza tecnico-economica, complessità, rilevanza pubblica, pregio paesaggistico o comprovata necessità del soggetto richiedente (disabilità, ecc); in tali casi si procederà alla determinazione del beneficio pubblico con apposita perizia di stima redatta secondo il criterio espresso in termini generali al punto 5°;
- f il contributo perequativo è da intendersi aggiuntivo agli oneri di urbanizzazione, ai costi di costruzione.

## 6) MODALITÀ DI CORRESPONSIONE

Il Contributo perequativo sarà da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione. Sarà l’Amministrazione a indicare quale debba essere utilizzata, sentita la proposta del privato proponente:

- 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 P.A.T., proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall’Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
- la cessione diretta al Comune di aree a standard 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.V. n. 11/2004;
- la 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 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.V. n. 11/2004.

Nel caso in cui le modalità di trasformazione urbanistica stabiliscano la corresponsione del Contributo perequativo legato alla realizzazione o attuazione diretta di opere pubbliche o alla cessione al Comune di aree o beni, tali obblighi dovranno essere coperti da stima relativa al valore del bene oggetto di realizzazione/cessione e da relativa garanzia fideiussoria, valida sin dal momento della stipula dell'accordo, pari all'importo del contributo perequativo quantificato, da produrre secondo le modalità indicate dall'Amministrazione Comunale.

Le aree o i beni corrispondenti al contributo straordinario dovranno essere ceduti al Comune entro 180 giorni a partire dall'efficacia definitiva del P.I.

Proroghe motivate potranno essere concesse dall'Amministrazione. Tutte le spese di registro, di imposta o altre accessorie inerenti e conseguenti all'accordo, saranno ad esclusivo carico del privato.