

MODALITA' E PARAMETRI PER LA QUANTIFICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

1. RIFERIMENTI NORMATIVI

Il presente documento illustra e definisce le linee guida per l'applicazione degli istituti della perequazione e del contributo straordinario, che si applicano a tutte le varianti e/o deroghe al primo PI, secondo quanto stabilito:

relativamente alla **perequazione urbanistica**:

- dall'art. 35 della legge regionale n. 11/2004;
- dall'art. 4 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.);
- dall'art. 22 e 23 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (P.I.);

relativamente al **contributo straordinario**:

- dall'art. 16, comma 4 d-ter del D.P.R. n. 380/2001.

2. DEFINIZIONI

L'introduzione del principio perequativo, da parte della norma urbanistica regionale, ha la finalità di ottenere una equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalla destinazione dei suoli.

Con la perequazione urbanistica l'Amministrazione Comunale ha a disposizione uno strumento che consente l'acquisizione di aree per l'attuazione di interventi di interesse pubblico, o per il riconoscimento dei crediti edilizi, o delle compensazioni, senza ricorrere all'esproprio.

Secondo i principi perequativi negli strumenti urbanistici formati, i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a condividere i vantaggi con la collettività che ha reso possibili le scelte urbanistiche, partecipando in misura efficace alla costruzione della "città pubblica".

Di seguito vengono riportate le principali definizioni, derivanti dalle fonti normative, dei termini che trovano applicazione in queste linee guida, nonché i principi cardine che le ispirano.

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 (art. 35 legge regionale n. 11/2004).

Contributo straordinario: il contributo straordinario consiste nella corresponsione al Comune di un valore non inferiore al 50% del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale valore può essere corrisposto tramite versamento finanziario vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto entro cui ricade l'intervento, tramite cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche (art. 16 D.P.R. n. 380/2001). Il contributo straordinario trova applicazione qualora non siano state definite forme perequative finalizzate al perseguimento di obiettivi di interesse generale; non può pertanto essere applicato in presenza di forme perequative se non per l'eventuale differenza saldo positivo per l'Amministrazione se esplicitamente previsto ed è da considerarsi aggiuntivo rispetto alla realizzazione o cessione delle dotazioni territoriali obbligatoriamente prescritte dalla normativa vigente.

Sia il contributo straordinario che la perequazione si fondano sul concetto di plusvalore economico derivante dall'operazione immobiliare.

Plusvalore economico: è la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale del compendio immobiliare.

Compendio immobiliare: l'intero lotto di progetto, valutato nella destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico, compreso di tutti i fabbricati ivi eretti (ante trasformazione) o di tutti i fabbricati di cui è prevista la realizzazione (post trasformazione) nello stato di fatto in cui si trovano e per la destinazione d'uso che presentano.

Ambiti di applicazione: gli ambiti di applicazione della perequazione urbanistica sono quelli definiti dal P.A.T. e dal P.I. cui si rimanda, in coerenza con quanto previsto dalla vigente normativa.

L'obiettivo di assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori riconosciuti dagli strumenti urbanistici e degli oneri

connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, nonché il concetto che le trasformazioni del territorio hanno un impatto sulla società che deve essere, almeno in parte, ristorato, trovano concreta attuazione con la cessione gratuita al Comune di aree o opere o, in alternativa, alla loro monetizzazione, in misura proporzionale al plusvalore economico derivante al privato dall'intervento proposto, coerentemente con la definizione di plusvalore economico sopra riportata.

Ad integrazione di quanto sopra definito si richiamano alcuni commi dell'art. 22 delle N.T.O. del Piano degli Interventi:

1. *La quota perequativa è realizzabile, a discrezione della Giunta Comunale, attraverso le seguenti modalità:*
 - *cessione di aree al Comune e/o di una quota edificabile (al netto delle aree a standard primari);*
 - *realizzazione di opere pubbliche individuate dal Comune, di valore economico equivalente alla quota perequativa;*
 - *monetizzazione a favore del Comune della quota perequativa.*
2. *La quota perequativa è definita in base al plusvalore ottenibile dai privati dalle trasformazioni consentite dal PI, sulla base dello stato di fatto e di diritto, del pregio e della vocazione delle aree interessate dalla perequazione.*
3. *Le aree cedute al Comune potranno essere utilizzate dallo stesso per:*
 - *realizzazione di opere pubbliche;*
 - *realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica;*
 - *realizzazione di parchi urbani e rurali ed altri interventi di riqualificazione ambientale con funzioni ricreative e paesaggistiche;*
 - *trasferimento di diritti edificatori generati dal credito edilizio e da compensazioni urbanistiche.*

3. MODALITÀ APPLICATIVE

Nel presente capitolo verranno illustrati i criteri e le modalità applicative per giungere alla determinazione del plusvalore su cui applicare la perequazione urbanistica o il contributo straordinario.

La determinazione del **plusvalore economico** è data dalla seguente formula:

$$P_v = (V_f - V_i)$$

dove: P_v = plusvalore economico
 V_f = valore finale post trasformazione del compendio
 V_i = valore iniziale ante trasformazione del compendio

La **perequazione urbanistica** è determinata come segue:

$$P = P_v * C_p$$

dove: P = perequazione
 P_v = plusvalore economico
 C_p = coefficiente perequativo ($\leq 0,5$)

In caso di riconversione di annessi non funzionali alla conduzione del fondo la formula di calcolo della perequazione è semplificata come segue:

$$P = mc * V_f * C_p$$

dove: P = perequazione
 mc = volumetria da convertire
 V_f = valore finale post trasformazione del compendio
 C_p = coefficiente perequativo ($\leq 0,5$)

Il **contributo straordinario** viene così determinato:

$$C_s = P_v * 0,50$$

dove: C_s = contributo straordinario
 P_v = plusvalore economico
 $0,50$ = aliquota del contributo non inferiore al 50% come stabilito dal DPR 380/2001

4. DISPOSIZIONI

1. Il plusvalore economico a favore del Comune sottoforma di perequazione urbanistica o contributo straordinario è aggiuntivo rispetto ad oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione.
2. Le aree o le eventuali opere previste in perequazione sono da considerarsi equiparate alle opere di urbanizzazione.
3. L'Amministrazione Comunale può concedere la monetizzazione delle aree da cedere ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi a quanto previsto al comma 6 dell'articolo 22 delle N.T.O. vigenti.
4. Ai fini del proseguo della modifica urbanistica è necessario che il soggetto attuatore sottoscriva la comunicazione della quantificazione della Perequazione restituendola controfirmata al protocollo del Comune. La sottoscrizione comporta l'accettazione della quantificazione delle Perequazione generata dalla variazione urbanistica e della relativa modalità di corresponsione.
5. In assenza di specifico accordo pubblico privato ex art. 6 legge regionale n. 11/2004, l'importo dovrà essere corrisposto nella seguente modalità:
 - 50% dopo l'adozione della Variante al PI da parte del Consiglio Comunale e in ogni caso entro l'approvazione della stessa comprensivo di fideiussione bancaria dell'importo rimanente da versare;
 - 50% entro 60 gg dall'approvazione della Variante al PI da parte del Consiglio Comunale.È sempre ammessa la corresponsione in una unica soluzione.
6. Nel caso la perequazione urbanistica / contributo straordinario preveda come seconda rata il versamento di un importo superiore ad € 10.000 lo stesso potrà essere rateizzato fino ad un massimo di 3 rate trimestrali di uguale importo, maggiorate degli interessi calcolati al tasso legale vigente al momento della definizione della rateazione, la prima delle quali dovrà essere versata secondo quanto previsto al punto precedente. La richiesta di rateazione dovrà essere corredata di:
 - atto unilaterale d'obbligo contenente l'impegno al versamento della perequazione urbanistica determinata dal Comune di Maser, le modalità di corresponsione ed i termini entro cui il versamento verrà effettuato;
 - fideiussione bancaria dell'importo complessivo della perequazione urbanistica / contributo straordinario da versare; tale fideiussione potrà essere svincolata solo una volta completato l'intero versamento previsto.In ogni caso la rateizzazione dovrà essere conclusa prima della presentazione del relativo titolo abilitativo.
7. In caso di inadempienza da parte del promotore dell'intervento, salvo concessione di proroghe debitamente motivate, i provvedimenti assunti verranno revocati assumendo la disciplina / destinazione previgente o, se ciò non fosse possibile, verrà escussa la polizza fideiussoria.
8. In caso di realizzazione di interventi con capacità edificatoria, dimensioni e destinazioni inferiori a quanto previsto della variante al PI, il proponente nulla può pretendere dall'Amministrazione qualora l'attuazione comporti una perequazione urbanistica / contributo perequativo / minore di quello già determinato.
9. È sempre ammessa, nei casi di comprovati costi di trasformazione (es. demolizione, bonifica, ecc.), in coerenza con quanto stabilito nel piano degli interventi, una diversa ipotesi perequativa proposta dal privato proponente, da esaminare e approvare con apposito provvedimento consiliare. Detta proposta dovrà essere valutata sulla base di apposita perizia di stima, redatta da tecnico abilitato nominato dall'Amministrazione Comunale. L'onorario e gli oneri della perizia restano a carico del proponente privato, che si impegna alla sua liquidazione con apposito atto d'obbligo entro 30 giorni dal ricevimento della fattura emessa dal professionista incaricato e comunque prima dell'approvazione di variante urbanistica, qualora necessaria, o prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo negli altri casi.
10. In assenza del versamento di quanto stabilito a titolo di perequazione urbanistica / contributo straordinario nei termini previsti dal precedente punto 6 e/o in assenza della liquidazione della parcella di cui al punto 10 il Comune di Maser non procederà all'approvazione della variante urbanistica o dei titoli abilitativi necessari per l'attuazione dell'intervento proposto.
11. In ogni caso, il mancato riscontro al pagamento dovuto determinerà la decadenza della relativa previsione di piano e la revisione dell'ambito oggetto di variante con il ripristino della previgente destinazione urbanistica di P.I.
12. Il P.I. può definire modalità differenti di attuazione della perequazione urbanistica laddove siano frutto di accordi ex art. 6 della legge regionale n. 11/2004 o assumano i contenuti di cui all'art. 16 della legge n. 179/1992. In tal caso la specifica modalità differente dovrà essere approvata con specifica delibera consiliare.

13. Sono fatte salve le quote / modalità perequative definite negli elaborati di piano vigenti (es. Accordo P.P., Schede Normative puntuali, ecc.) in quanto prevalenti sui presenti criteri e modalità di applicazione della perequazione.

5. QUANTIFICAZIONE DEL COEFFICIENTE PEREQUATIVO (Cp)

Di seguito viene riportata la tabella che definisce il coefficiente perequativo in base alla tipologia dell'intervento. I valori percentuali riportati sono coerenti con le disposizioni del Piano degli Interventi vigente (art. 22 NTO).

Resta inteso che in presenza di istanze contenenti proposte di interesse pubblico l'Amministrazione Comunale potrà dar seguito ad ulteriori e specifiche valutazioni.

Intervento di trasformazione	Cp - Coefficiente Perequativo	
	Consumo suolo ex art. 39bis N.T. del P.A.T.	Non consumo suolo ex art. 39bis N.T. del P.A.T.
Nuove aree di espansione residenziale*	40%	
Nuove aree di espansione artigianale-produttiva, commerciale e a servizi direzionali	30%	
Riclassificazione di zone C2.2 Riclassificazione / Riconversione attività produttive in zona impropria	25%	
Nuove aree di trasformazione per servizi	40%	
Riperimetrazione di zone consolidate residenziali e produttive con ampliamento di superficie inferiore a 3.000 mq	40%	30%
Riclassificazione da "Aree a Verde Privato" a zona residenziale edificabile	40%	30%
Nuovo lotto libero in zto NED - Edificazione Diffusa*	40%	35%
Riconversione annesso non più funzionale al fondo*	35% (senza atto d'obbligo)	
Ampliamento attività produttive in zona impropria;	40%	
Riconversione di aree ad urbanizzazione consolidata	20%	
Aumento capacità edificatoria rispetto quella previgente all'adozione della variante generale al PI del 02.04.2019 senza modifica di zona	20%	
Modifica della modalità di attuazione della previsione urbanistica per le aree residenziali / produttive / commerciali previgente all'adozione della variante generale al PI del 02.04.2019 (es. da obbligo di PUA a intervento edilizio diretto) ¹	50%	
Aree espansione residenziale, produttiva e commerciale assoggettate a PUA già previste dal PRG previgente	20%	

4

* = Disposizioni particolari:

- la percentuale è ridotta al 30% per interventi nei lotti liberi in ambiti di edificazione diffusa NED e nelle altre zone residenziali nel caso in cui il lotto sia in proprietà del richiedente prima della data di adozione della variante generale al PI del 02.04.2019, o che ne acquisisca il possesso in data successiva, a condizione che il proprietario sia residente alla data di adozione della variante generale al PI e sia stipulato da parte dei privati

¹ Il Vi (intervento con obbligo di piano urbanistico attuativo) è pari al valore dell'effettiva destinazione d'uso del suolo (es. seminativo => VAM Agenzia Entrate con valore minimo pari a 10,00 €/mq) alla data di presentazione dell'istanza di modifica al PI.

con il Comune un atto d'obbligo che nei successivi 15 anni dalla data del rilascio del P. di C. non abbia a subire variazioni della destinazione d'uso, non venga alienato o locato a società, enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare; per giovani, coppie sposate o conviventi in cui uno dei componenti abbia un'età inferiore a 35 anni, famiglie numerose con tre o più figli, famiglie con disabili in possesso di idonea certificazione, la suddetta percentuale è del 10%.

- la percentuale è ridotta al 20% per interventi di cambio di destinazione d'uso derivati da interventi su edifici individuati dal PI a partire dalla data di adozione del 02.04.2019 della variante generale al PI come non più funzionali al fondo rustico e sia stipulato da parte dei privati con il Comune un atto d'obbligo che nei successivi 15 anni dalla data del rilascio del P. di C. non abbia a subire variazioni della destinazione d'uso, non venga alienato o locato a società, enti di qualsiasi genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare; nel caso di giovani, coppie sposate o conviventi in cui uno dei componenti abbia un'età inferiore a 35 anni, famiglie numerose con tre o più figli, famiglie con disabili in possesso di idonea certificazione, la suddetta percentuale è del 10%.

In entrambi i casi sopra riportati, l'atto d'obbligo dovrà contenere l'impegno a presentare la documentazione tecnica finalizzata al rilascio del relativo titolo abilitativo entro 18 mesi dall'entrata in vigore della modifica del Piano degli Interventi, con la garanzia, in ogni caso, del rispetto dei requisiti previsti e richiesti.

In caso di aggiunta nuova superficie senza indice di cubatura finalizzata alla possibilità di realizzazione della capacità edificatoria vigente, il Cp (Coefficiente Perequativo) è riferito all'area interessata dalla trasformazione urbanistica indistintamente dalla zona oggetto di riclassificazione.

6. CRITERI PER LA STIMA DEI VALORI

I seguenti valori economici sono stati determinati in coerenza con i valori delle aree edificabili definiti con Delibera di Giunta n. 12 del 01/02/2023.

ZONA / TESSUTO			Area urbanizzata Edificazione diretta (I.D.)	Area non urbanizzata soggetta a P.U.A.
Zona	Denominazione	Unità di misura		
A	Zona storica	€/ mc	€ 125,87	€ 68,04
B1 C1.3 C2.2	Zona consolidata compatta Zona consolidata pianificata Ambito di trasformazione urbana con riqualificazione e riconversione	€/ mc	€ 92,41	€ 48,76
B2.1 B2.2 C1.1 C1.2	Zona residenziale da riqualificare Zona residenziale marginale Zona consolidata aperta Zona consolidata lungo strada	€/ mc	€ 86,48	€ 60,83
NED	Nucleo di edificazione diffusa	€/ mc	€ 86,48	----
C2.1	Ambito di trasformazione residenziale e per servizi	€/ mc	----	€ 60,83
B3	Zona produttiva di riconversione	€/ mq	€ 114,43	€ 70,31
D1	Zona produttiva consolidata	€/ mq	€ 105,28	€ 64,64
D2 D3	Ambito di trasformazione produttiva Insediamenti per attrezzature ricettive	€/ mc	€ 87,89	€ 56,14
E/A	Zona extra-urbana agricola	€/ mc €/ mq	€ 79,38 VAM Agenzia Entrate Val. minimo 10,00 €/mq	----

IS IC VS P	Aree per l'istruzione Aree per attrezzature di interesse comune Aree attrezzate a parco, per il gioco, per lo sport Aree per parcheggi	€/ mc	€ 50,46	€ 44,22
---------------------	---	-------	---------	---------

In caso:

- di E/A "Annessi rustici non funzionali al fondo in ATO 1 collinare €/ mc € 90,00
- di aree prive di capacità edificatoria diverse dalla zona E il valore è pari alla metà di quello indicato nella precedente tabella.

Le nuove aree edificabile concesse successivamente alla data di adozione della variante generale al PI del 02/04/2019, e che alla data di adozione della presente variante non abbiano ancora versato la quota perequativa, sono soggette alle modalità e parametri per la quantificazione della perequazione urbanistica sopra indicate. L'importo dovuto dovrà essere versato prima della presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire.

Le modalità e i valori dei beni oggetto di Compensazione Urbanistica (come da art. 26 delle N.T.O. del P.I.) seguono quelle relative alla quantificazione della perequazione urbanistica esplicitati nel presente documento.