



COMUNE DI CASTAGNARO

Provincia di Verona

N. 72 del Reg. Delib.

N. prot. 544

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: **PIANO DEGLI INTERVENTI N. 1. PEREQUAZIONE URBENISTICA, APPROVAZIONE LINEE GUIDA.**

L'anno **duemilatredici** addì **ventisei** del mese di **giugno** alle ore **14:00**, nella sede del Comune di Castagnaro.

La Giunta Comunale, convocata con apposito avviso, si è oggi riunita.

TRIVELLATO ANDREA	SINDACO	P
FORMIGARO CHRISTIAN	VICESINDACO	A
BETTARELLO MASSIMO	ASSESSORE	A
SORDO NICOLA	ASSESSORE	P
DONELLA ANDREA	ASSESSORE	P

P=Presente, A=Assente

Partecipa il Segretario Comunale Dott. MONTEMURRO FRANCESCO, che ne cura la verbalizzazione.

PARERI - art. 49, comma 1 Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267

REGOLARITA' TECNICA

Esito: Favorevole
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
MELETTI MARINA

REGOLARITA' CONTABILE

Esito: Favorevole
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
NEGRI ROMINA

Non rilevanza contabile

Premesso:

- che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 31.07.2008, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, di qui in avanti denominato "PATI", ai sensi dell'articolo 15 della LR n.11/2004;
- che il PATI è stato approvato in data 02.11.2009 dalla Conferenza di Servizi di cui all'articolo 15 comma 6 della LR n.11/2004;
- che la Giunta Regionale con Deliberazione n. 2560 del 2 novembre 2010 ha ratificato, ai sensi dell'articolo 15, comma 6 della LR n.11/2004 l'approvazione del PATI di cui alla Conferenza dei Servizi del 02.11.2009;
- che in data 07.12.2010 il PATI è divenuto efficace, essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n.86 del 23.11.2010 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Regionale;
- che il PATI è strutturato come piano orientato e finalizzato alla costruzione della Città Pubblica e come strumento per integrare e coordinare le risorse private negli investimenti necessari per conseguire quell'obiettivo insieme a quelli di natura privatistica;
- che con atto del Deliberazione di Consiglio comunale n. 17 del 30.09.2011 è stato approvato il Documento del Sindaco su 1° Piano degli Interventi di cui all'art 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004;
- l'Amministrazione Comunale di Castagnaro sta redigendo il 1° Piano degli Interventi.
- che ai sensi dell'art. 35 della legge Regionale 11/2004, il PATI ha stabilito "i criteri e le modalità di applicazione della perequazione urbanistica" perseguendo "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" e al "co-finanziamento della città pubblica attraverso opere e non attraverso aree addizionali";
- che l'Amministrazione ha deciso di orientare la propria scelta verso un modello perequativo di secondo grado (perequazione integrata);

Visto l'Allegato A Criteri Perequativi con il quale vengono definite le linee guida ed i criteri per l'applicazione della perequazione, in sintonia con quanto previsto dal PATI e dall'Art. 35 della Legge regionale 11/2004;

Ritenuto di procedere all'approvazione del documento contenente i criteri e modalità della perequazione;

Visto gli schemi di:

- richiesta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004.
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE ABITAZIONI IN EDIFICAZIONE DIFFUSA PER ESIGENZE FAMILIARI
- richiesta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER LA REALIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.

Ritenuto di procedere all'approvazione dei modelli di richiesta di accordo di cui sopra;

Vista la Legge Regionale n. 11/2004;

Visto il parere in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal Responsabile dell'Area Tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

DELIBERA

1. le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente Deliberazione;
2. di approvare i criteri perequativi come riportate in premessa, come da allegato A;
3. di approvare gli schemi di richiesta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004;
4. di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile.



COMUNE DI CASTAGNARO

PROVINCIA DI VERONA

PIANO DEGLI INTERVENTI

CRITERI PEREQUATIVI

PREMESSA

L'Amministrazione comunale ha emanato nel mese di ottobre 2011 un "Avviso per la manifestazione di interesse" relativo alle previsioni di assetto del territorio contenute nel PATI approvato.

L'assunzione di tali proposte che presentano un diverso livello di approfondimento, congiuntamente ad altre istanze pervenute all'Ufficio Tecnico nella fase di revisione del PRC, ha condotto, dopo una prima verifica e selezione effettuata in merito alla conformità delle stesse con il Piano strutturale e alla rispondenza degli obiettivi posti dall'Amministrazione, alla costruzione di tre grandi categorie cui corrispondere una proposta di traduzione operativa nel PI.

Le categorie possono così essere distinte:

1. **le proposte che rientrano nella gestione urbanistica ordinaria**, che possono così configurarsi:
 - adeguamento ai nuovi disposti normativi;
 - risposta a mutate esigenze;
 - correzione di meri errori cartografici.
2. **le proposte di "carattere sociale"**, riconducibili ad esigenze di costruzione per necessità familiare compatibili con gli indirizzi del piano strutturale;
3. **le proposte che si configurano come "aree di trasformazione"** della città.

Le ultime due categorie, alla luce dei nuovi disposti gestionali introdotti dalla LR n.11/2004 tradotti in direttive e prescrizioni dal PATI, meritano un maggiore approfondimento (per trasparenza e procedure) in merito alla valutazione effettuata per la trasformabilità delle proposte stesse.

Il presente documento, pertanto, si occupa delle nuove modalità di pianificazione e gestione urbanistica introdotte dalla L.R. 11/2004 del Veneto e si prefigge di applicarle nel Comune di Castagnaro in occasione della predisposizione del Piano degli Interventi.

La perequazione, simbolo della nuova "stagione urbanistica", assume una rilevanza particolare in questo contesto dato la sua principale finalità risiede nell'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dal Piano e degli oneri derivanti. Il PATI ha affrontato il tema dei nuovi istituti giuridici, perequazione credito e compensazione, introdotti dalla Legge Urbanistica Regionale definendone anche le specifiche modalità di attuazione e implementazione.

L'obiettivo è definire i criteri per l'impiego di questi nuovi istituti nel P.I., alla luce dei "comandi" stabiliti dal PATI.

2. MODALITA' APPLICATIVE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il percorso metodologico definito per attuare le nuove modalità di pianificazione e gestione urbanistica è strettamente legato ai criteri perequativi indicati dalla Legge regionale (equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri fra tutti i proprietari delle aree interessate dall'intervento) e dal PATI (quota del vantaggio economico per il co-finanziamento della città pubblica).

Il Comune di Castagnaro, in conformità a quanto previsto al comma 2 dell'articolo 35 della Legge Regionale, in occasione della redazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, ha stabilito i criteri e le modalità dell'applicazione della perequazione urbanistica.

L'articolo 67 delle Norme Tecniche di Attuazione del PATI stabilisce che *"la perequazione si attua disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree"*; altresì, *"con la perequazione integrata è ipotizzabile di procedere al co-finanziamento della città pubblica attraverso opere e non attraverso aree addizionali"*.

Le basi per l'applicazione omogenea dei criteri perequativi sul territorio comunale sono costituite da riflessioni ponderate nella valutazione delle diversità economiche delle distinte aree e trasformazioni, di cui al successivo capitolo 3.1.2 e coerentemente a quanto previsto all'articolo 46,

c. 1, lett. c) della LR n.11/2004 "criteri per l'omogenea applicazione della perequazione, dei crediti edilizi e della compensazione".

Le basi per l'applicazione omogenea dei criteri perequativi sul territorio comunale sono costituite da riflessioni ponderate nella valutazione delle diversità economiche delle distinte aree e trasformazioni, di cui al successivo capitolo 3.1.2 e coerentemente a quanto previsto all'articolo 46, c. 1, lett. c) della L.R. n.11/2004 "criteri per l'omogenea applicazione della perequazione, dei crediti edilizi e della compensazione".

2.1 Metodologia per la traduzione operativa

Il concetto di perequazione urbanistica cui si ispira il presente studio si collega agli sviluppi più recenti della prassi e del dibattito disciplinare, che hanno trovato autorevoli conferme in recenti pronunciamenti della giustizia amministrativa (la sentenza n.4545 e seg. dell'8.06.2010 del Consiglio di Stato sul PRG di Roma e la decisione n.1580 del 21.04.2010 del TAR di Brescia sul PGT del Comune di Seriate).

Il dispositivo perequativo proposto dal PATI si prefigge di articolare la perequazione su due livelli, ciascuno di essi connotato da propri specifici contenuti tecnico-economici, a loro volta espressi da appositi indicatori. Si tratta di:

- a. **perequazione di primo grado o perequazione classica**, connotata dalla attribuzione di "diritti edificatori" identici ai proprietari di aree omogenee per condizioni di fatto e di diritto, e dalla identica partecipazione dei proprietari di tali aree alla realizzazione delle opere pubbliche in esse previste; ciò comporta la "classificazione dei suoli" in gruppi omogenei e l'assegnazione dello stesso indice di edificabilità territoriale ai suoli ricadenti nella stessa classe;
- b. **perequazione di secondo grado o perequazione integrata**, connotata dalla produzione di benefici a vantaggio della intera collettività, rappresentati dalla cessione di aree per opere pubbliche in misura superiore ai minimi di legge (standard urbanistici), dalla realizzazione di opere pubbliche aggiuntive ai minimi di legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria), dalla messa a disposizione di aree e di "diritti edificatori" per l'edilizia residenziale sociale.

La perequazione urbanistica di primo grado attua il pari trattamento dei proprietari di aree in analoghe condizioni di fatto e di diritto.

Con riferimento all'articolo 67 delle Norme Tecniche di Attuazione del PATI, attuano invece la perequazione urbanistica di secondo grado la cessione al Comune di aree in quantità superiore ai minimi di legge procedendo al co-finanziamento della città pubblica, attraverso il concorso finanziario dei privati alla realizzazione e/o contributo per la realizzazione delle opere pubbliche programmate.

3. I RISULTATI ATTESI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

3.1 Il percorso per l'analisi del beneficio pubblico

Il concetto di beneficio pubblico assume, nella messa a punto e nella disciplina dei meccanismi perequativi all'interno del PRC (PATI e PI), un carattere di particolare rilevanza. Infatti, una definizione corretta di questo termine è fondamentale per la valutazione della cosiddetta "convenienza pubblica" negli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, in particolare laddove si renda necessaria un'attività di mediazione tra gli attori territoriali pubblici e privati.

La predisposizione di adeguati strumenti di verifica e valutazione è essenziale quando le previsioni urbanistiche e le trasformazioni territoriali individuate nel PI siano determinate a seguito degli strumenti sopramenzionati.

Nella messa a punto e nella definizione dei criteri hanno certamente grande importanza le fasi sottodescritte:

FASE INFORMATIVA	<p>Consiste nell'individuazione dei criteri da considerare per la valutazione delle proposte/interventi.</p> <p>I criteri sono desunti primariamente dalle indicazioni del PATI e della VAS, e sono possibilmente espressi anche nel documento preliminare del PI.</p> <p>Tali criteri possono fare riferimento a obiettivi secondo un ordine di priorità stabilito dal Comune sulla base delle indicazioni del PATI e della VAS, e in rapporto alle proprie risorse economiche e alla programmazione comunale delle opere pubbliche.</p>
FASE VALUTATIVA	<p>Si fonda sull'attribuzione di adeguati indici di valutazione ai criteri individuati, sulla base di indicatori specifici utili alla misurazione degli effetti della proposta/progetto di trasformazione rispetto agli obiettivi prefissati.</p> <p>Una volta fissate le preferenze e le aspettative rispetto a ciascun obiettivo e stabiliti gli standard minimi e i vincoli irrinunciabili, vengono attribuiti i punteggi alle proposte/progetti.</p>
FASE DECISIONALE	<p>Comporta la ricerca del compromesso ottimale, cioè della soluzione più appropriata rispetto agli obiettivi e ai criteri fissati; scelta trasparente sulla base di valutazioni oggettive e non discrezionali.</p> <p>La scelta deve essere suffragata, prima dell'inserimento nello strumento urbanistico, da un impegno formale del proponente ad attuare gli interventi alle condizioni proposte, al fine di garantire la serietà e l'attendibilità della proposta/progetto anche sotto il profilo dei requisiti personali, professionali ed economici.</p>

3.1.1 Fase informativa

Il Consiglio Comunale di Castagnaro ha adottato il PATI con Delibera n. 29 del 31.07.2008 che, dopo la fase di presentazione delle osservazioni e controdeduzioni, è stato approvato dalla Conferenza di Servizi in data 02.11.2009.

Nell'ambito della redazione del Piano degli Interventi, la Legge Regionale prevede (articolo 17, co.4) che "per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI".

Il Comune di Castagnaro ritiene prioritario, come già definito nel PATI, utilizzare tali strumenti per assumere nel Piano degli Interventi proposte avanzate da soggetti privati finalizzandole alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale nel rispetto della pianificazione sovraordinata e senza il pregiudizio di terzi.

Le norme tecniche del PATI approvato, all'articolo 66, prevedono la possibilità che vengano avviati degli accordi tra pubblico e privato per l'attuazione di proposte di progetti di rilevante interesse pubblico, definendone anche la relativa procedura.

Appare evidente nel precetto contenuto nel PATI la volontà dell'Amministrazione Comunale di definire una procedura che garantisca la massima visibilità (vedi l'avviso pubblico con cui si attua tale possibilità), la parità di trattamento (tutti i cittadini vengono posti sullo stesso piano) e la necessaria trasparenza dell'azione amministrativa (le proposte costituiscono parte integrante del piano cui accede venendo recepite con il provvedimento di adozione dello strumento urbanistico per poi essere confermate con il piano approvato).

Altresì, ai sensi dell'articolo 35 della LR n.11/2004, il PATI ha stabilito "i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica", perseguendo "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" e al "co-finanziamento della città pubblica attraverso opere e non attraverso aree addizionali" all'articolo 67 delle NT.

La Giunta Comunale ha illustrato, ai sensi dell'articolo 18 della LUR, il Documento Programmatico Preliminare, esprimendo la volontà di procedere all'adozione del metodo

dell'urbanistica "concertata o contrattata", ricercando, ove possibile, l'accordo con i privati per la determinazione del contesto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica e per la gestione del Piano. Tale volontà si è successivamente concretizzata nella pubblicazione di un avviso per assumere le diverse proposte in attuazione agli indirizzi definiti dal PATI.

Altresi, ai sensi dell'articolo 5 della LR n.11/2004, sono stati organizzati incontri di concertazione con enti, tecnici locali e la cittadinanza per spiegare le nuove modalità operative per la predisposizione del PI.

3.1.2 Fase valutativa

L'AC ha ritenuto i seguenti obiettivi consoni alla valutazione delle proposte/interventi:

- di attrarre investimenti (obiettivo economico);
- di valorizzare gli aspetti paesaggistici e naturalistici (obiettivo paesaggistico-ambientale);
- di attuazione delle città pubblica, risposta alle emergenti richieste sociali e riduzione e/o eliminazione di situazioni di degrado urbano (obiettivo sociale).

Le aree oggetto di trasformazione urbanistica possono presentare caratteristiche diverse per le quali la distribuzione generalizzata di uno stesso indice edificatorio non risulta corretta. Si rende allora necessario individuare le caratteristiche rilevanti delle aree per poterle opportunamente classificare, così da trattare in modo equilibrato ambiti contraddistinti da caratteristiche giuridiche e/o fattuali differenti.

Aspetti giuridici ed economici permettono di distinguere i suoli soggetti a perequazione:

- se consideriamo gli aspetti giuridici, possiamo distinguere aree destinate ad usi agricoli e che verranno trasformate in aree urbane e aree che invece sono già urbane poiché comprese nel perimetro della città;
- per quanto concerne gli aspetti economici, è possibile distinguere le aree dal punto di vista delle caratteristiche di fatto, ad esempio aree prossime a servizi e attrezzature e aree che invece ne sono distanti; oppure aree che beneficiano della prossimità a beni ambientali o a beni storico-architettonici in grado di valorizzare i futuri immobili.

3.1.2.1 Ambiti

Il PATI articola il territorio comunale in "ambito urbanizzato" e in "aree di trasformazione":

- **l'ambito urbanizzato** corrisponde agli ambiti di urbanizzazione consolidata, definiti all'art. 44 delle NT del PATI, "sono costituiti dalle parti di territorio urbano dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati e comprendono anche gli ambiti di urbanizzazione da consolidare costituiti dalle parti inedificate di territorio indicate come zone edificabili dal PRG vigente". In questi ambiti le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.
- **le aree di trasformazione** sono caratterizzate dal completamento del disegno urbano esistente ovvero da trasformazioni del disegno stesso; questa tipologia di aree è rappresentata dalle linee preferenziali di sviluppo, dalle aree di riqualificazione e riconversione urbana e dagli ambiti di edificazione diffusa. Le differenti tipologie di aree di trasformazione previste dal PATI sono disciplinate nei diversi articoli delle NT:
 - le "linee preferenziali di sviluppo" che all'articolo 49 indicano le "direttrici che il PATI individua come strutturali per lo sviluppo residenziale del territorio" e all'articolo 50 le "direttrici che il PATI individua come strutturali per lo sviluppo del territorio, prevedendo specifiche funzioni di tipo produttivo, artigianale, direzionale e commerciale";
 - le "aree di riqualificazione e riconversione" (articolo 47) comprendono le "aree e/o edifici che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, degrado, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale [...] per le quali l'Amministrazione intende avviare un processo di riqualificazione e riconversione";
 - le "aree di edificazione diffusa" (articolo 45) includono le aggregazioni edilizie in contesto periurbano o rurale "caratterizzati dalla frammentazione fondiaria con destinazioni non

- agricole in prossimità delle strade e dall'edificazione non in funzione del fondo agricolo". Sono, altresì, da includere tra le trasformazioni operate dal PI le seguenti azioni:
- le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola (articolo 62).
 - la disciplina delle nuove attività produttive in zona impropria (articolo 73).

3.1.2.2 Dimensionamento

Il dimensionamento progettuale del PATI è il seguente. Il volume e le superfici di progetto definiti dal PATI non consideravano il volume e le superfici residue del previgente PRG, che pertanto vanno sommate nella disponibilità complessiva del PI.

Residenziale

ATO	Disposti del PAT				Interventi del PRIMO PI		SINTESI	
	Volume residuo	Volume progetto	DIM PAT	10% del volume PAT (max-min)	BILANCIO Interventi del PRIMO PI	CONGRUITA' in rapporto agli ATO	CORRETTIVO trasferimento*	VOLUME RIMANENTE
Tipo	[mc]	[mc]	[mc]	[mc]	[mc]		[mc]	[mc]
3	9.743	108.000	117.743	11.774	0	Si	0	117.743
4	38.929	60.000	98.929	9.893	0	Si	0	98.929
6b	0	0	0	0	0	---	0	0
7b	0	0	0	0	0	---	0	0
TOTALE	48.672	168.000	216.672	---	0	---	---	216.672

Produttivo

ATO	Disposti del PAT				Interventi del PRIMO PI		SINTESI	
	Superficie residua	Superficie progetto	DIM PAT	10% della superficie PAT (max-min)	BILANCIO Interventi del PRIMO PI	CONGRUITA' in rapporto agli ATO	CORRETTIVO trasferimento*	SUPERFICIE RIMANENTE
Tipo	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]		[mq]	[mq]
3	396.750	10.000	406.750	40.675	0	Si	0	406.750
4	105.474	130.000	235.474	23.547	0	Si	0	235.474
6b	0	0	0	0	0	---	0	0
7b	0	0	0	0	0	---	0	0
TOTALE	502.224	140.000	642.224	---	0	---	---	642.224

Direzionale

ATO	Disposti del PAT				Interventi del PRIMO PI		SINTESI	
	Superficie residua	Superficie progetto	DIM PAT	10% della superficie PAT (max-min)	BILANCIO Interventi del PRIMO PI	CONGRUITA' in rapporto agli ATO	CORRETTIVO trasferimento*	SUPERFICIE RIMANENTE
Tipo	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]		[mq]	[mq]
3	0	20.000	20.000	2.000	0	Si	0	20.000
4	0	40.000	40.000	4.000	0	Si	0	40.000
6b	0	0	0	0	0	---	0	0
7b	0	0	0	0	0	---	0	0
TOTALE	0	60.000	60.000	---	0	---	---	60.000

3.1.3 Fase decisionale

Con riferimento al modello perequativo proposto in fase di Piano Strutturale, di cui al precedente capitolo 2, definite le scelte urbanistiche operative attivate, anche in relazione alle esigenze maturate e manifestate, l'Amministrazione Comunale ha deciso di orientare la propria scelta verso un modello perequativo di secondo grado (perequazione integrata).

Con diretto richiamo alle NT del PATI, la perequazione di secondo grado è realizzata attraverso il "co-finanziamento della città pubblica"; il "vantaggio economico", da calcolarsi secondo la metodologia esposta nel presente studio, è stato determinato in misura non inferiore al 35%.

Per quanto riguarda le valutazioni di natura economica, la metodologia proposta attua il criterio estimativo del "valore di trasformazione", secondo il quale il valore del bene oggetto della trasformazione è ottenuto per via differenziale, sottraendo dal valore immobiliare finale il valore attuale dell'area. In relazione al livello di pianificazione/progettazione (Piano degli Interventi), il "valore di trasformazione" è stimato per via parametrica, cioè esprimendo i valori di mercato

prodotti con riferimento ai parametri utilizzati ai fini IMU. Questa metodologia è proposta per conseguire la richiesta omogeneità di valutazione.

Il modello perequativo scelto sarà applicabile alle aree di trasformazione, con esclusione, quindi, degli ambiti urbanizzati.

Le proposte di "carattere sociale", che trovano riscontro nella volontà della AC di rispondere alle esigenze emergenti, saranno trattate diversamente in relazione al loro carattere puntuale nel territorio, ma comunque compartecipi della corresponsione del "co-finanziamento della città pubblica". Gli interventi riconducibili a tali categoria sono:

- le nuove costruzioni negli ambiti di edificazione diffusa;
- le trasformazioni urbanistiche;
- le nuove attività produttive in zona impropria.

3.1.3.1 Determinazione dei valori di riferimento per la quantificazione del beneficio pubblico

La quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica di beni immobili e/o aree, per effetto di modifiche urbanistiche apportate in sede di Piano degli Interventi, da destinarsi alla sostenibilità economica delle trasformazioni è definita attraverso la realizzazione diretta di opere pubbliche di importo pari al 35% del vantaggio economico privato, da definirsi nell'ambito della convenzione e/o accordo ai sensi art. 6 LR n.11/2004; in alternativa, corresponsione al Comune di un contributo di pari entità.

Ai fini della quantificazione della contribuzione, il vantaggio economico privato è stimato dal Comune calcolando la differenza tra il valore dell'area trasformata ai fini IMU ed il Valore area attuale ai fini ICI per la percentuale di perequazione assegnata.

Dal confronto di tali valori deriva la determinazione della plusvalenza prodotta dall'intervento. La determinazione della plusvalenza avviene tramite il seguente algoritmo, approvato dall'Amministrazione Comunale e suscettibile di variazioni seguendo il medesimo iter amministrativo.

$$V_p = (V_t.IMU - V_a.IMU) \times I_p$$

dove:

V_p = Valore perequazione

$V_t.ICI$ = Valore area trasformata ai fini IMU.

per il Valore a mc si considera l'indice di zona o la volumetria assegnata

$V_a.ICI$ = Valore area attuale ai fini IMU

I_p = Indice di perequazione pari al 35%

Gli interventi di "carattere sociale", come definiti al precedente articolo, pur se da considerare oggetto di perequazione, saranno trattati in modo differenziato visto e considerato che esprimono una domanda capillare ad una esigenza familiare e/o artigianale.

Pertanto, la corresponsione del "vantaggio economico" è da intendersi quale contributo di sostenibilità per la realizzazione di opere pubbliche di rango urbano e per il miglioramento dei servizi connessi a tali tipologie di intervento. Il contributo sarà corrisposto nelle seguenti forme e modalità, previa sottoscrizione di un permesso di costruire convenzionato:

- 13 € per ogni nuovo metro cubo di residenza in Zona "C1/S";
- 21 € per ogni nuovo metro quadrato da Zona "E" a Zona "B" di Completamento Edilizio con indice 0,8 mc/mq.

In merito al contributo per gli interventi di carattere sociale a destinazione residenziale, ovvero le nuove costruzioni ammesse con volumetria assegnata negli ambiti di edificazione diffusa, il contributo richiesto è da intendersi quale costo forfettario per le dimostrate esigenze familiari. Nel caso in cui questo non sia comprovabile o la nuova abitazione sia alienata o locata nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare, l'intervento sarà parificato alla trasformazione attuata

da zona agricola a zona di completamento residenziale, calcolata nelle modalità sopraesposte, e dovrà essere corrisposta la differenza.

3.1.3.2 Quadro economico delle opere pubbliche da realizzare in rapporto ai diritti edificatori riconosciuti dal P.I.

Gli operatori privati contribuiranno alla realizzazione delle dotazioni territoriali in relazione al Quadro economico del Programma triennale delle opere pubbliche, secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PATI. Tali opere saranno realizzate in applicazione dei criteri perequativi e compensativi definiti dal P.I., in rapporto ai diritti edificatori riconosciuti ai soggetti privati proprietari delle aree di trasformazione.

L'elenco delle dotazioni territoriali previste, e i relativi importi, dovranno essere inseriti nei documenti di programmazione comunale (Bilancio pluriennale comunale, Programma triennale delle opere pubbliche) al fine di raccordare le previsioni urbanistiche con i documenti di programmazione economica.

4. CREDITI EDILIZI

4.1 Riconoscimento di crediti edilizi

Il credito edilizio, in base all'articolo 36, commi 3 e 4, della LR n.11/2004, è "una quantità volumetrica".

Nei principi per l'applicazione del credito edilizio, illustrati all'articolo 68 delle NT del PATI, si afferma che il "PI può individuare ulteriori immobili" sui quali rendere applicabile il credito edilizio per "gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola".

La verifica dell'appetibilità del "credito edilizio" per il proprietario del manufatto incongruo consiste nel determinare la quantità di "crediti edilizi" derivante dal rapporto tra il valore del manufatto allo stato attuale, incrementato dei costi che dovrà sostenere per la sua rimozione e la rinaturalizzazione del suolo, ed il valore unitario di mercato assunto dal "credito edilizio".

L'algoritmo si configura pertanto nel seguente modo:

$$Q_{ce} = (V_a + C_d) / V_{ce}$$

dove:

Q_{ce} = quantità del credito edilizio

V_a = valore totale attuale del manufatto (ragguagliato alle condizioni di degrado ed obsolescenza)

C_d = costo totale di demolizione, bonifica e rinaturalizzazione

V_{ce} = valore unitario del credito edilizio (corrispondente al valore d'incidenza area nella zona di atterraggio)

Il valore attuale (V_a) del manufatto incongruo si assume possa essere allineato con il valore di un qualsiasi manufatto al termine della propria vita utile.

4.2 Registro dei crediti edilizi

Il Registro è elemento costitutivo del Piano degli Interventi, ai sensi dell'articolo 17 della LR n.11/2004, e, quindi, è strumento funzionale all'attuazione degli interventi in esso previsti. Più in generale, il Registro è strumento funzionale al governo del territorio e, quindi, alle ulteriori attività del Comune di Castagnaro nei seguenti campi:

- informazione e pubblicità circa lo stato dei crediti edilizi riconosciuti e connessi alle proprietà immobiliari;
- piani attuativi e titoli abilitativi;
- imposta comunale sulle aree fabbricabili (IMU);
- indennità di espropriazione.

Il credito edilizio è riconosciuto dal Comune ed attribuito a singole particelle di terreno catastalmente identificate. I "crediti edilizi", in riferimento all'articolo 37 della LR n.11/2004, possono essere riconosciuti anche quali "compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo".

In base all'art. 36, comma 5, della L.R. n.11/2004, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in totale difformità dai titoli abilitativi, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Nel Registro sono annotati i seguenti elementi:

- a. dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i crediti edilizi;
- b. quantità e destinazione urbanistica dei crediti edilizi riconosciuti dal Comune alla particella catastale;
- c. quantità e destinazione urbanistica dei crediti edilizi, connessi ad una particella catastale, acquistati o ceduti;
- d. estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;
- e. volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni di crediti edilizi avvenute nel tempo.

L'annotazione dei crediti edilizi nel Registro ha pertanto natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio.

Nel Registro i crediti edilizi sono annotati in unità di volume. Qualora in origine siano espressi mediante parametri urbanistici diversi, in occasione della loro annotazione nel Registro essi sono convertiti in unità di volume.

I crediti edilizi sono liberamente commerciabili con richiamo all'articolo 36, comma 4, della LR n.11/2004. I Crediti Edilizi sono trasferiti da terreni identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri terreni anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile trascritto nei registri immobiliari.

Il Comune rilascia il Certificato di Conformità dei crediti edilizi che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione e alla destinazione urbanistica. L'efficacia del trasferimento, nei confronti del Comune, è inoltre subordinata all'avvenuta comunicazione al Comune stesso.

Poiché il Registro è istituito per dare attuazione al Piano degli Interventi, di cui costituisce uno degli elaborati tecnici, la commerciabilità dei crediti edilizi, nonché il loro utilizzo nell'ambito dei piani attuativi o dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, sono assoggettati alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi. Il Comune non riconosce i crediti edilizi trasferiti tra proprietà in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (PRC) e con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata.

La proprietà e la compravendita dei crediti edilizi sono sottoposti alle Leggi dello Stato in materia di pubblicità immobiliare, opponibilità ai terzi e di fiscalità immobiliare statale e comunale. Gli interessati qualora intendano conferire efficacia agli atti di compravendita nei confronti del Comune, sono tenuti a comunicare al Comune, nel rispetto delle leggi dello Stato, gli atti aventi implicazioni su di esse.

Il Comune, su richiesta delle parti interessate, espleta le attività tecniche di natura urbanistica ed estimativa necessarie affinché:

- l'annotazione dei crediti edilizi non sia in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (PRC) e con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata;
- le quantità dei crediti edilizi trasferiti e/o convertiti in altre destinazioni urbanistiche siano equivalenti a quelle precedentemente annotate.

Ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita della particella catastale cui i crediti edilizi sono annotati, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà dei crediti edilizi ad esso afferenti.

Tramite consultazione del Registro dei Crediti Edilizi del Comune le proprietà e gli interessati potranno ottenere informazioni sulle particelle catastali cui afferiscono crediti edilizi. Il Registro dei Crediti Edilizi riporta la successione delle modifiche che hanno riguardato la particella catastale ed i crediti edilizi ad essa afferenti.

La proprietà dei crediti edilizi riconosciuti dal Comune non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi e dei Piani Urbanistici Attuativi.

Il Comune di Castagnaro cura la conservazione del Registro tramite l'aggiornamento dell'apposito file formato excel, predisposto per il calcolo elettronico delle operazioni di riconoscimento e di trasferimento del credito. Una "schermata tipo" del Registro dei Crediti Edilizi è riprodotta tra gli elaborati collegati al P.I., allegati alla presente relazione.

Spett.le

AMMINISTRAZIONE COMUNALE
DI CASTAGNARO
via Dante Alighieri, 210
37043 CASTAGNARO (VR)

OGGETTO: richiesta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004.
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVE
ABITAZIONI IN EDIFICAZIONE DIFFUSA PER ESIGENZE FAMILIARI

Il Signor xxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxx C.F. xxxxxxxx, residente in xxxxxxxx (VR) via xxxxxxx, n. xxx, di qui in avanti indicata anche come "la Ditta";

Premesso:

- che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 31.07.2008, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, di qui in avanti denominato "PATI", ai sensi dell'articolo 15 della LR n.11/2004;
- che il PATI è stato approvato in data 02.11.2009 dalla Conferenza di Servizi di cui all'articolo 15 comma 6 della LR n.11/2004;
- che la Giunta Regionale con Deliberazione n. 2560 del 2 novembre 2010 ha ratificato, ai sensi dell'articolo 15, comma 6 della LR n.11/2004 l'approvazione del PATI di cui alla Conferenza dei Servizi del 02.11.2009;
- che in data 07.12.2010 il PATI è divenuto efficace, essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n.86 del 23.11.2010 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Regionale;
- che il PATI è strutturato come piano orientato e finalizzato alla costruzione della Città Pubblica e come strumento per integrare e coordinare le risorse private negli investimenti necessari per conseguire quell'obiettivo insieme a quelli di natura privatistica;
- che con atto del Deliberazione di Consiglio comunale n. 17 del 30.09.2011 è stato approvato il Documento del Sindaco su 1° Piano degli Interventi di cui all'art 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004;
- l'Amministrazione Comunale di Castagnaro sta redigendo il 1° Piano degli Interventi.
- che nel processo di formazione del PI il comune di Castagnaro si è indirizzato ad avvalersi della metodologia degli accordi, acquisiti ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, per le iniziative di rilevante valore strategico ai fini dell'assetto del territorio comunale, anche per assicurare le migliori garanzie di efficacia di governo e di trasparenza amministrativa nello sviluppo di suddette attività;
- che la ditta è proprietaria del terreno individuato catastalmente al Foglio xx mappale xxx (parte) ,xxx
- che le aree in proprietà della ditta ricadono nell'ATO xxxxxxxxxxxx in zona xxxxxxxx, in conformità con quanto previsto dal PATI approvato in conferenza dei servizi in data xxxxxxxx e successivamente ratificato dalla Giunta Regionale Veneto in data xxxxxxxx con delibera n. xxxxxx;

- che la ditta proprietaria delle aree sopra descritte propone un accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 che contemperì l'interesse pubblico a fronte delle esigenze del privato;
- che l'Amministrazione Comunale può ravvisare la sussistenza di un rilevante interesse pubblico nella stipula di un accordo che a fronte dello sviluppo insediativo e dei relativi servizi, consente di concordare con la parte privata la corresponsione di un importo finalizzato alla realizzazione di un'opera pubblica o di particolare interesse pubblico;
- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue:
.....
.....
- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PATI e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- che al punto di vista urbanistico e ambientale la proposta appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT in quanto
- che dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi in quanto
- dal punto di vista patrimoniale, comporta un introito da parte del Comune di Castagnaro, per un valore economico significativo;
- che il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

Visti:

- la L.R. n. 11/04, che attribuisce al PATI la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'articolo 6 della LR n. 11/2004, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede.

Dato atto che:

1. la ditta è proprietaria piena ed esclusiva degli immobili – di qui in avanti indicati come "Immobili" - siti in Comune di Castagnaro identificati catastalmente al foglio n. xxx, mapp. Xxxx avente una superficie catastale di mq xxxx;
2. che per i suddetti Immobili il PATI prevede quanto segue:
.....
.....
3. che la proposta presentata dalla Ditta contiene quanto segue:
 - a) planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate ed elenco dei proprietari con dichiarazione delle disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
 - b) relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati cartografici e fotografici, con indicazione del limite tra la parte che si propone di destinare all'intervento privato e quella oggetto di cessione gratuita al Comune e della tempistica di realizzazione degli interventi edilizio/urbanistici in essa contenuti con specificati riferimenti delle opere pubbliche;

Tutto ciò premesso

Il Ditta in qualità di proprietaria del terreno individuato catastalmente al Foglio xxx mappale xxx, d'ora innanzi definito, propone all'Amministrazione Comunale di Castagnaro di concludere il seguente accordo ai sensi della L.R. 11/2004 art. 6:

Le premesse vengono condivise, acquisite ed approvate quale parte integrante del presente atto.

Art. 2

La ditta proponente fornisce la più ampia garanzia della piena proprietà delle aree oggetto del presente accordo, nonché della libertà delle stesse da oneri, servitù e vincoli di ogni genere.

Art. 3

La ditta proponente contribuirà all'esecuzione di opere pubbliche (asfaltatura di strade e/o parcheggi comunali, rotonde, marciapiedi, pubblica illuminazione, ...) tramite il versamento al comune di Castagnaro dell'importo onnicomprensivo di € xxxxxx,00 (euro xxxxxxxxxx/00) affinché il Comune provveda all'esecuzione delle opere.

Art. 4

L'importo di cui al precedente Art. 3, definito in base all'art. xx delle N.T.O. del P.I. è così calcolato:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLO STATO FINALE			
EDIFICABILITA' DIFFUSA			
Destinazione attuale zona E			
Destinazione futura zona B1			
	Vol. trasf.	Valore attr.	Prequazione
zona propria	mc	x	€ -

Art. 5

La ditta proponente si impegna a versare al Comune di Castagnaro l'importo di € xxxxxx,00 (euro settemilaottocento/00) di cui al precedente Art. 4, entro 45 gg dall'adozione del Piano degli Interventi da parte del Consiglio Comunale;

Successivamente, l'Amministrazione Comunale provvederà ad approvare il Piano degli Interventi con la riclassificazione dell'area individuata nella planimetria nell'allegato 1) con la lettera A), individuata catastalmente al Foglio xxxxxx mappale xxxxxx, da zona "E" Agricola a zona "C1S" Residenziale con indice di edificabilità fondiario di 1 mc/mq.

Detti contenuti si intendono inseriti nel PI all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 6

La ditta proponente assume gli obblighi di cui al presente accordo per sé, successori ed aventi causa anche a titolo particolare e comunque si impegna, in caso di alienazione o costituzioni di diritti reali relativi alle aree oggetto del presente accordo, a trasferire a corpo, pro quota, agli aventi causa tutti gli obblighi derivanti dall'accordo medesimo, che all'atto del trasferimento non fossero, in tutto o in parte, adempiuti, rimanendo comunque sempre obbligate in solido nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Art. 7

Il Ditta, consapevole che l'Amministrazione Comunale di Castagnaro potrà intraprendere azioni legali, anche risarcitorie, nei confronti dell'alienante in caso di dichiarazioni mendaci, si obbliga a non alienare e a non locare la 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 appartenenti al suo nucleo familiare.

Nel caso in cui si manifesti tale esigenza, il beneficiario si impegna a corrispondere la differenza tra il contributo corrisposto nella modalità forfettaria di cui al precedente punto 4 ed il valore ragguagliato alla trasformazione da zona agricola a zona di completamento residenziale, nelle quantità e nelle modalità di calcolo stabilite dal PI.

Tale obbligo si intende vincolante non solo per l'attuale proprietario ma anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, conseguentemente viene assunto specifico obbligo di curare l'inserimento degli impegni di cui al presente atto in ogni contratto di alienazione in genere del fabbricato da realizzare.

(Sono per le zone C1/S) La Ditta dovrà costituire un vincolo, registrato e trascritto nelle forme di legge, che preveda:

- i. inalienabilità del fabbricato, ad esclusione di parenti in linea retta e collaterale fino al 4° grado e coniugi, prima che siano trascorsi anni 5 dall'avvenuta agibilità dell'edificio;
- ii. inalienabilità del lotto inedito, ad esclusione della vendita in linea retta e collaterale fino al 4° grado oltre ai coniugi, nei successivi anni 5 dall'approvazione del primo piano degli interventi;
- iii. in caso di necessità di alienazione del fabbricato, prima che siano trascorsi 5 anni dalla dichiarazione di agibilità dello stesso, il venditore dovrà versare al Comune la quota di 1/3 (un terzo) del valore di terreno edificato determinato in base al valore tabellare definito dal Consiglio Comunale ai fini tributari con riferimento alle tabelle vigenti al momento della vendita

Art. 8

La ditta proponente non eserciterà rivalsa o pretesa alcuna nei confronti dell'Amministrazione Comunale per tutte le spese sostenute qualora l'iter di approvazione del Piano degli Interventi non fosse completato secondo quanto indicato nella presente proposta.

Inoltre la presente proposta di accordo è effettuata senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Art. 9

Ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004 decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi e del presente accordo, decadono le previsioni stesse, riferite alle aree in oggetto, per le quali non sia stata presentata relativa istanza e viene ripristinata la situazione urbanistica precedente la modifica.

Castagnaro li

la ditta proponente

.....

Spett.le
AMMINISTRAZIONE COMUNALE
DI CASTAGNARO
via Dante Alighieri, 210
37043 CASTAGNARO (VR)

OGGETTO: richiesta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER LA REALIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI
PRODUTTIVI.

Il Signor xxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxx, C.F. xxxxxxx, per se ed in qualità di Amministratore della ditta xxxxxx con sede in xxxx (VR) via xxxxx, n. xxx, P. IVA xxxxxxxx, di qui in avanti indicata anche come "la Ditta";

Premesso

- che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 31.07.2008, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, di qui in avanti denominato "PATI", ai sensi dell'articolo 15 della LR n.11/2004;
- che il PATI è stato approvato in data 02.11.2009 dalla Conferenza di Servizi di cui all'articolo 15 comma 6 della LR n.11/2004;
- che la Giunta Regionale con Deliberazione n. 2560 del 2 novembre 2010 ha ratificato, ai sensi dell'articolo 15, comma 6 della LR n.11/2004 l'approvazione del PATI di cui alla Conferenza dei Servizi del 02.11.2009;
- che in data 07.12.2010 il PATI è divenuto efficace, essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n.86 del 23.11.2010 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Regionale;
- che il PATI è strutturato come piano orientato e finalizzato alla costruzione della Città Pubblica e come strumento per integrare e coordinare le risorse private negli investimenti necessari per conseguire quell'obiettivo insieme a quelli di natura privatistica;
- che con atto del Deliberazione di Consiglio comunale n. 17 del 30.09.2011 è stato approvato il Documento del Sindaco su 1° Piano degli Interventi di cui all'art 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004;
- l'Amministrazione Comunale di Castagnaro sta redigendo il 1° Piano degli Interventi.
- che nel processo di formazione del PI il comune di Castagnaro si è indirizzato ad avvalersi della metodologia degli accordi, acquisiti ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, per le iniziative di rilevante valore strategico ai fini dell'assetto del territorio comunale, anche per assicurare le migliori garanzie di efficacia di governo e di trasparenza amministrativa nello sviluppo di suddette attività;
- che la ditta è proprietaria del terreno individuato catastalmente al Foglio xx mappale xxx (parte) ,xxx
- che nel processo di formazione del PI il comune di Castagnaro si è indirizzato ad avvalersi della metodologia degli accordi, acquisiti ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, per le iniziative di rilevante valore strategico ai fini dell'assetto del territorio comunale, anche per assicurare le migliori garanzie di efficacia di governo e di trasparenza amministrativa nello sviluppo di suddette attività;
- che le aree in proprietà del richiedente ricadono nell'ATO xxxxxxxxxxxx in zona xxxxxxxxxxxx, in conformità con quanto previsto dal PATI approvato in conferenza dei servizi in data xxxxxxxx e successivamente ratificato dalla Giunta Regionale Veneto in data xxxxxxx con delibera n. xxxxxx;
- che la ditta proprietaria delle aree sopra descritte propone un accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 che contemperi l'interesse pubblico a fronte delle esigenze del privato;
- che l'Amministrazione Comunale può ravvisare la sussistenza di un rilevante interesse pubblico nella stipula di un accordo che a fronte dello sviluppo insediativo e dei relativi servizi, consente di concordare con la parte privata la corresponsione di un importo finalizzato alla realizzazione di un'opera pubblica o di particolare interesse pubblico;

- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue:
.....
- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PATI e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che la Ditta si è fatta carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;¹
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi.
- che al punto di vista urbanistico e ambientale la proposta appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT in quanto
- che dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi in quanto
- dal punto di vista patrimoniale, comporta un introito da parte del Comune di Castagnaro, per un valore economico significativo;
- che il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

Visti:

- la L.R. n.11/04, che attribuisce al PATI la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'articolo 6 della LR n11/2004, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede.

Dato atto che:

1. Il Signor xxxxxxx nato a xxxxxxx il xxxxxxx, C.F. xxxxxxx, per se ed in qualità di Amministratore della ditta xxxxxx con sede in xxxx (VR) via xxxxx, n. xxxx, P. IVA xxxxxxxx, è proprietaria piena ed esclusiva degli immobili - di qui in avanti indicati come "Immobili" - siti in Comune di Castagnaro identificati catastalmente al foglio n. xx, mapp.le xxx avente una superficie catastale di mq xxxxx;
2. che per i suddetti Immobili il PATI prevede quanto segue:
.....
.....
3. che la proposta presentata dalla Ditta contiene quanto segue:
 - a) planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate ed elenco dei proprietari con dichiarazione delle disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
 - b) relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati cartografici e fotografici, con indicazione del limite tra la parte che si propone di destinare all'intervento privato e quella oggetto di cessione gratuita al Comune e della tempistica di realizzazione degli interventi edilizio/urbanistici in essa contenuti con specificati riferimenti delle opere pubbliche;
 - c) descrizione dell'assetto planivolumetrico della parte che si propone di destinare all'intervento privato, teso a mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere ed a fornire la rappresentazione visiva e numerica degli standard della progettazione (parcheggi, verde, ecc.), con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza della edificazione proposta; valutazione delle convenienze del programma proposto, comprendente la determinazione del valore aggiunto conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. In caso di cessione di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

4. che le Parti danno atto che in sede di approvazione del PI l'accordo mantiene la sua validità nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, sulle modalità attuative senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali.

RITENUTO

- che la proposta della Ditta rivesta un rilevante interesse pubblico per il Comune in quanto:
 - a) dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PATI in quanto
 - b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi in quanto
 - c) dal punto di vista patrimoniale, comporta un introito da parte del Comune di Castagnaro, per un valore economico significativo;
 - d) altro
- che il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

Tutto ciò premesso

Articolo 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Articolo 2 - Finalità

La Ditta si impegna con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) la Ditta si impegna:

- a destinare la quota parte pari al 35% del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dal PI, da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale, per la realizzazione di opere pubbliche, quale contributo perequativo, come previsto dalla direttive di cui all'articolo xx del PATI e dall'atto di indirizzo (RIF) disciplinante la perequazione urbanistica, pari ad € , come risultanti dal seguente calcolo.....

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLO STATO FINALE					
valore catastale attuale area				€	-
valore catastale futuro area				€	-
plusvalenza				€	-
valore attuale area	mq	x	€/mq	€	-
valore futuro area	mq	x	€/mq	€	-
plusvalenza				€	-
valore attuale area	mq	x	€/mq	€	-
valore futuro area	mq	x	€/mq	€	-
plusvalenza				€	-
PARAMETRI					
a intervento di riqualificazione	€	0,00	x	35,00% =€	0,00
b variazione zona	€	0,00	x	35,00% =€	0,00
b variazione zona	€	0,00	x	35,00% =€	0,00
Quota Perequativa				€	0,00

Articolo 3 - Obiettivi

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente accordo sono i seguenti:

a) La Ditta:

.....
Articolo 4 – Termini per il versamento della perequazione

La Ditta si impegna a versare al Comune di Castagnaro l'importo di € xxx,00 (euro xxxxxxxxx/00) di cui precedente Art. 3, entro 45 gg dall'adozione del Piano degli Interventi da parte del Consiglio Comunale; Successivamente, l'Amministrazione Comunale provvederà ad approvare il Piano degli Interventi con la riclassificazione dell'area individuata nella planimetria nell'allegato 1) con la lettera A), individuate catastalmente al Foglio xx mappale xxx (parte), xxx, da zona Zona D/3 Commerciale di Completamento; Detti contenuti si intendono inseriti nel PI all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Articolo 5 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.
In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

Articolo 6 – Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'articolo 11 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Articolo 7 – Obbligazioni di carattere generale

La Ditta assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.
Qualora alla Ditta dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

Articolo 8 – Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs 2.7.2010 n. 104 allegato 1 art.7.
Sottoscrivono per conferma e accettazione:

....., li

IL COMUNE

.....

LA DITTA

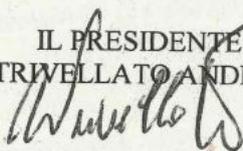
.....

Si allega:

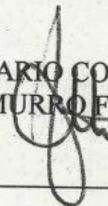
.....

Letto, confermato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE
TRIVELLATO ANDREA



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. MONTEMURRO FRANCESCO

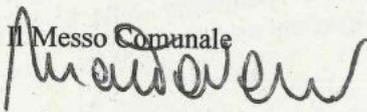


RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Art. 124, comma 1 Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267

Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che l'avanti esteso verbale viene pubblicato, a cura del Messo Comunale, il giorno 01/07/2013 all'Albo Pretorio on-line del Comune, ove resterà esposto per 15 giorni consecutivi

Il Messo Comunale



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. MONTEMURRO FRANCESCO



Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

- che la presente deliberazione

E' stata affissa a questo albo pretorio on-line per quindici giorni consecutivi dal _____ al _____ senza reclami.

E' stata comunicata ai capigruppo consiliari, ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267, il 01/07/2013 con nota prot. n. 8008.

- che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il giorno _____

avendone dichiarato l'immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

Dalla Residenza Comunale, li _____



IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. MONTEMURRO FRANCESCO

