



**COMUNE DI CORNEDO VICENTINO**  
PROVINCIA DI VICENZA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

N. **33** del **29/10/2013**

**OGGETTO:**

**PIANO DEGLI INTERVENTI: ATTO DI INDIRIZZO SUI CRITERI PEREQUATIVI AI SENSI DELL'ART. 71 DELLE N.T. A. DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO.**

L'anno **duemilatredici** il giorno **ventinove** del mese di **Ottobre**, nella Sede comunale - convocato dal Presidente del Consiglio comunale con apposita lettera di invito, regolarmente recapitata a tutti i componenti - si è riunito in sessione **straordinaria**, in seduta pubblica di **prima** convocazione, il Consiglio comunale nelle persone di:

	P	A		P	A
Montagna Martino Angiolo	X		Chilese Saverio	X	
Soldà Tullio	X		Maltauro Germano	X	
Gelai Giuseppe		Xg	Zarantonello Romeo	X	
Cabianca Luca	X		Guiotto Flavio		X
Tarquini Alessandra	X		Battilana Pierluca	X	
Canale Walter		X	Faccin Dario		X
Bertocchi Paola Maria	X		Urbani Enrico	X	
Cariolato Guido	X		Vigolo Lucio	X	
Pretto Marco	X		Grande Roberto	X	
Battilana Luca	X		Zaupa Adriano	X	
Roana Christian	X				

**CONSIGLIERI PRESENTI N. 17**

**CONSIGLIERI ASSENTI N. 4**

Assume la presidenza la dott.ssa Paola Maria Bertocchi e - riconosciuta legale l'adunanza - con l'assistenza del Segretario generale dott.ssa Caterina Tedeschi, invita il Consiglio comunale a discutere sull'oggetto sopra citato.

Introduce l'argomento il vice Sindaco Romeo Zarantonello e passa la parola al professionista arch. Lucato incaricato dal Comune per la stesura del documento "Atto di indirizzo sui criteri perequativi da applicarsi nel P.I."

ARCH. LUCATO. Si avvale di supporto informatico per illustrare i principi e le finalità della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione di cui alla L.R. n. 11/2004.

Fa presente che, a distanza di nove anni dall'entrata in vigore della legge regionale, la Regione Veneto non ha ancora emanato gli atti di indirizzo e che la materia urbanistica è oggetto di legislazione concorrente dello Stato e della Regione.

Spiega l'art. 71 del P.A.T. relativo alle modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica e le modalità di determinazione del plusvalore economico, distinguendo tra stima analitica (valore di mercato) e stima sintetica (valore aree edificabili sulla base delle Tabelle di riferimento).

ENTRA Canale – PRESENTI N. 18

L'arch. Lucato espone analiticamente il contenuto del documento sui criteri perequativi, allegato alla proposta di deliberazione.

ESCE il Sindaco alle ore 20.50 e rientra alle ore 20.55.

ESCONO Tarquini e Grande – PRESENTI N. 16

INTERVENTI

BATTILANA P. Chiede spiegazioni sul contributo integrativo che si aggiunge a quello previsto dalla legge.

VIGOLO. Evidenzia che l'argomento in discussione ha carattere strettamente tecnico. Trae alcune conclusioni personali dalla relazione svolta dall'arch. Lucato e ritiene che, con i criteri perequativi proposti, si introducano ulteriori oneri a carico di chi ha interesse ad avviare attività edilizia. Pone una semplice domanda: cosa si approva in questa seduta, visto che i criteri perequativi proposti sono legati ai valori delle aree edificabili e ad oggi non sono ancora stati rideterminati?"

ENTRA Tarquini – PRESENTI N. 17

BATTILANA P. Osserva che si tratta di criteri di difficile applicazione, la previsione di versamento dell'acconto del contributo integrativo nella misura del 50% non rappresenta un adempimento semplice per le persone. Condivide la considerazione del consigliere Vigolo sulla mancanza di valori adeguati delle aree edificabili. L'attuale valore delle aree edificabili delle contrade, per esempio, è eccessivo rispetto a quello reale di mercato. Conclude proponendo di prevedere "un aumento del 20% della riduzione per le imprese" in modo da incentivare le costruzioni in classe A o A+, senza che ciò vada ad incidere sul valore finale per l'acquirente.

VICE SINDACO. Conferma che la situazione attuale non è facile, ma comunica che è stato notevole l'interesse dei cittadini riguardo alla stesura del P.I., infatti sono pervenute circa 350 domande.

Sussiste, quindi, l'interesse a costruire, magari limitato a soddisfare esigenze personali, es. costruire l'abitazione per il figlio.

Conclude dicendo che, anche se il momento è difficile, l'obiettivo dell'Amministrazione è stato quello di dare risposte alle persone.

ARCH. LUCATO. Conferma che in questo momento il mercato non c'è, ma non si può star fermi e non considerare l'interesse a costruire per soddisfare esigenze di famiglia. Si incide, quindi, su quella parte del territorio che viene acquistata e che è priva della destinazione di edificabilità.

Occorre calcolare bene le esigenze dei privati e l'interesse pubblico, sicuramente la situazione sarebbe peggiore se non ci fosse il Piano degli interventi. Un tempo la famiglia pensava di costruire la casa al figlio che aveva 10 anni, oggi, invece, la richiesta del cittadino deve rispondere ad una esigenza immediata, si valuta al meglio la qualità del progetto e degli interventi. C'è anche qualcuno che chiede di mutare la destinazione dell'area: da edificabile ad agricola.

ESCE il Sindaco – PRESENTI N. 16

CARIOLATO. Dichiaro di non voler polemizzare con il consigliere Vigolo riguardo alla frase pronunciata: “Diamo una mazzata ai cittadini” con i criteri perequativi proposti.

ENTRA il Sindaco – PRESENTI N. 17

CARIOLATO. Dà lettura della prima parte della proposta di deliberazione che definisce il documento in argomento uno strumento tecnico.

VIGOLO. Dice che l'intervento è stato frainteso, spiega la propria opinione e dice che in questo momento si pagano gli oneri di urbanizzazione, un domani si pagheranno gli oneri ed il contributo integrativo. Comprende la volontà del tecnico di spiegare questi concetti, ma basta guardarsi intorno per vedere che a Cornedo non si costruisce più.

BATTILANA P. Concorda con l'arch. Lucato che con il Piano degli interventi migliora il procedimento per costruire, spera che si incentivi anche l'interesse a costruire.

Preannuncia il voto contrario per la mancanza dei valori delle aree edificabili.

VIGOLO. Preannuncia il voto contrario e concorda sulle osservazioni del consigliere Battilana.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**VISTA** l'allegata proposta di deliberazione concernente l'oggetto;

**UDITI** gli interventi dei Consiglieri sopra riportati;

**RITENUTO** di approvare la suddetta proposta;

**DATO ATTO** che la proposta è corredata dai pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267 del 18/08/2000 resi sulla proposta;

**VISTO** l'esito della votazione, espressa per alzata di mano, che dà il seguente risultato:

Presenti	n. 17
Assenti	n. 4 (Gelai, Guiotto, Faccin, Grande)
Astenuti	n. /
Votanti	n. 17
Favorevoli	n. 13
Contrari	n. 4 (Battilana, Urbani, Vigolo, Zaupa)

### **DELIBERA**

di approvare la proposta deliberativa in oggetto, nel testo che si allega al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale.

ESCE Cariolato alle ore 21.20 – PRESENTI N. 16

\*\*\*\*\*

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE  
ISCRITTA AL N. 2 DELL'O.D.G. DELLA SEDUTA DEL 29/10/2013**

**PIANO DEGLI INTERVENTI: ATTO DI INDIRIZZO SUI CRITERI PEREQUATIVI AI  
SENSI DELL'ART. 71 DELLE N.T. A. DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO.**

**IL Responsabile dell'Area Tecnica  
Settore urbanistica-edilizia privata-sportello unico e ambiente**

**PREMESSO** che:

- il "Comune di Cornedo Vicentino" è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R.V. n. 1949 dell'11.04.1989, successivamente modificato con variante generale approvata con le deliberazioni della Giunta Regionale del Veneto n. 1693 del 30.05.2006 e n. 519 del 06.03.2007, quest'ultima pubblicata nel B.U.R. n. 30 del 27.03.2007;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 02.05.2007 il Comune ha approvato gli elaborati di P.R.G. adeguati alle modifiche deliberate dalla Giunta regionale del Veneto;
- il Comune di Cornedo Vicentino è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato in conferenza dei servizi in data 21.06.2013, ai sensi dell' art. 15, comma 6 della L. R. 23.04.2004 n. 11;
- la Provincia di Vicenza, con deliberazione del commissario straordinario nell'esercizio dei poteri della Giunta Provinciale di Vicenza, ha ratificato con deliberazione n. 131 del 02.07.2013 l'approvazione del P.A.T. del Comune di Cornedo Vic.no e, ai sensi dell'art. 15 comma 7 della L.R. 23.04.2004 n. 11, l'approvazione e la ratifica del P.A.T., sono state pubblicate sul B.U.R. n. 71 del 16/08/2013;
- il comma 7 dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 recita testualmente che: *"Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel BUR del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della giunta provinciale da effettuarsi a cura della provincia ed ha validità a tempo indeterminato"*, pertanto il piano di Cornedo Vicentino è divenuto efficace dal 01.09.2013;
- con l'approvazione del P.A.T., ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della L. R. 23.04.2004 n. 11 *" il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi"*;

**CONSIDERATO** che:

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è lo strumento urbanistico che delinea le scelte strategiche per il governo e lo sviluppo del territorio e necessita, per la sua attuazione, di uno strumento con contenuti operativi, ossia il Piano degli Interventi (P.I.);
- il passaggio successivo, al fine di concretizzare le scelte strategiche contemplate nel P.A.T., in attuazione degli obiettivi di sviluppo in esso previsti, è quello di dotare il Comune di Cornedo Vic.no di un nuovo strumento urbanistico operativo procedendo alla redazione del Piano degli Interventi (P.I.) con forme e contenuti adeguati alla L. R. 23.04.2004 n. 11, in particolare mediante l'applicazione dell'art. 6 che disciplina Accordi tra soggetti Pubblici e Privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico;
- il Piano degli Interventi (P.I.) rientra tra gli obiettivi fondamentali dell'Amministrazione Comunale, in quanto consente di dare attuazione alla riqualificazione, valorizzazione e sviluppo del territorio;
- si rende opportuno, quindi, al fine di concretizzare le scelte strategiche del "Piano di Assetto del Territorio", dotare il Comune di un nuovo strumento urbanistico operativo, procedendo alla redazione del "Piano degli Interventi" con forme e contenuti adeguati alla L.R. 23/04/2004, n. 11, anche per dare risposta alle aspettative del territorio dal punto di vista urbanistico, ambientale e di realizzazione di opere pubbliche;

**DATO ATTO** che nella seduta di Consiglio comunale del 26.09.2013 il Sindaco ha illustrato il "Documento Programmatico del Piano degli Interventi", che esplicita i temi progettuali e gli obiettivi di trasformazione del territorio, in coerenza con il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), dando avvio al

procedimento di partecipazione e concertazione sullo strumento urbanistico in formazione (P.I.), di cui all'art. 18, comma 2 della L.R. 23/04/2004, n. 11.

**RICHIAMATI** i contenuti del “Documento Programmatico del Piano degli Interventi”, illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 26.09.2013;

**RICHIAMATO** l'art. 71 delle NTA del PAT “Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica”, ove si prevede tra l'altro che:

< • 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 dalle dotazioni territoriali;

• il Piano degli Interventi (P.I.), i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione 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...>;

**CONSIDERATO** che il medesimo art. 71 delle NTA del PAT fissa le direttive per la formazione del P.I. e precisa che gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica sono i seguenti:

- gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
- gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (Artt. 6 e 7 L.R. n.11/2004 – accordi di programma);
- gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- gli interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativo;
- gli interventi di modifica della destinazione d'uso degli immobili non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli;

**CONSIDERATO** che in sede di formazione del primo P.I. i criteri perequativi dovranno essere integralmente adeguati all'art. 71 delle NT del PAT, anche con riferimento agli interventi previsti dal previgente PRG non ancora attuati (pur tuttavia fino all'approvazione della prima variante al P.I. rimangono in essere le norme vigenti);

**VISTO** il documento “*ATTO DI INDIRIZZO-CRITERI PEREQUATIVI DA APPLICARSI NEL P.I.*” allegato sub A) alla presente proposta, predisposto dal tecnico progettista incaricato della redazione del P.I., dr. urb. Fernando Lucato;

**RICHIAMATA** la seguente legislazione ed indirizzi di riferimento:

- Legge Regionale 23.04.2004 n. 11 e, in particolare, l'articolo 18, comma 1;
- gli atti di indirizzo di cui all'articolo 50 della medesima Legge Regionale n. 11/2004;

**VISTI:**

- il Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267 e succ. mod. ed int.;
- l'art. 3 della L. n. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni;

### **PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE**

1. di approvare i criteri definiti nel documento “Atto di Indirizzo - Criteri perequativi da applicarsi nel Piano degli Interventi” che si allega sub A) quale parte sostanziale ed integrante del presente provvedimento, redatto dal tecnico incaricato, dott. urbanista Fernando Lucato, secondo quanto previsto dall'art. 71 delle NT del PAT Vigente.

Inoltre, stante l'urgenza di dare attuazione al presente provvedimento,

**PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE**

di dichiarare la presente deliberazione di immediata esecutività ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

**PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 22/10/2013**

**OGGETTO:** PIANO DEGLI INTERVENTI: ATTO DI INDIRIZZO SUI CRITERI PEREQUATIVI AI SENSI DELL'ART. 71 DELLE N.T.A. DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO.

---

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi art. 49, comma 1 T.U. n. 267/2000.

li 22.10.2013

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Settore urbanistica-edilizia privata-sportello unico e ambiente  
Arch. Giampaolo Tonegato

---

Parere in ordine alla regolarità contabile ai sensi art. 49, comma 1 T.U. n. 267/2000 NON DOVUTO.

---

**IL PRESIDENTE**  
F.to dott.ssa Paola Maria Bertocchi

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to dott.ssa Caterina Tedeschi

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Si attesta che copia del presente provvedimento viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi a partire da oggi e fino al 03/12/2013.

Li, 18/11/2013

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
F.to dott.ssa Caterina Tedeschi

---

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi del D. Lgs. 18/8/2000, n. 267:

- il giorno \_\_\_\_\_ in quanto dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4)  
 il giorno \_\_\_\_\_, dopo il decimo giorno dalla pubblicazione (art. 134, comma 3)

Il Funzionario incaricato

Li, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

- 
- E' copia conforme all'originale.

Il Funzionario incaricato

Li, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

---