

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
ISCRITTA AL N. 11 DELL'O.D.G. DELLA SEDUTA DEL 30/07/2014**

**MODIFICA ATTO DI INDIRIZZO DI CUI ALLA DCC N. 33 DEL 29/10/2013 RELATIVA A:
"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**

SU indirizzo del Sindaco, il quale ha dato indicazioni sugli indirizzi proposti dall'Amministrazione Comunale;

PREMESSO 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;

- con deliberazione del CC. n. 33 del 29/10/2013, veniva approvato l' "ATTO DI INDIRIZZO SUI CRITERI PEREQUATIVI AI SENSI DELL'ART. 71 DELLE N.T. A. DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO", cui seguivano la deliberazione del CC. n. 11 del 2/04/2014 " APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO PER LA CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO PREVISTO DALL'ART. 71 DELLE N.T.A. DEL P.A.T. A FRONTE DI RECUPERO RESIDENZIALE DI ANNESSI AGRICOLI", e la deliberazione del CC. n. 12 del 2/04/2014 "APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO TIPO PER LA CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO PREVISTO DALL'ART. 71 DELLE N.T.A. DEL P.A.T. A FRONTE DI RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE PRIVATE";

CONSIDERATO che:

- l'Amministrazione comunale come già previsto nel proprio programma elettorale, intende procedere a modificare in parte l'atto di indirizzo suindicato, al fine di rendere più equa e omogenea l'applicazione dei criteri perequativi in particolare per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo;

- che a tal fine l'Amministrazione ha dato disposizione al professionista incaricato della redazione del Piano degli Interventi dr. Urb. Fernando Lucato di redigere la modifica del predetto Atto di Indirizzo;

PRESO ATTO:

- che in data 22.07.2014 il dr. Urb. F. Lucato ha trasmesso via mail (prot. n. 2185 del 23.07.2014) la proposta di modifica dell'atto di indirizzo sui criteri perequativi ai sensi dell'art. 71 delle n.t. a. del piano di assetto del territorio, proposta che è stata esaminata dalla Giunta comunale nella seduta del 22.07.2014;

- che in data 23.07.2014 il dr. Urb. F. Lucato via mail (prot. n. 12201 del 23.07.2014) ha trasmesso i seguenti elaborati definitivi di modifica dell'atto di indirizzo suindicato:

- Relazione illustrativa dell'aggiornamento del luglio 2014 - Atto di Indirizzo Criteri perequativi da applicarsi nel PI Luglio 2014;

-Atto di Indirizzo Criteri perequativi da applicarsi nel PI - ottobre 2013 - aggiornamento luglio 2014;

ESAMINATA la suddetta relazione illustrativa di aggiornamento dell'atto di indirizzo redatta dal dr. Lucato nella quale sono indicate le motivazioni e illustrate le modifiche introdotte, così riportate (nei particolari evidenziate in giallo):

“Nella prima fase di applicazione dei criteri definiti nell’atto di indirizzo sviluppatasi nell’ambito della concertazione per la redazione del Piano degli Interventi, adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 13 del 02.04.2014, è emersa l’esigenza di semplificare e uniformare le modalità di corresponsione del contributo perequativo nei casi più frequenti della sua monetizzazione, nonché di incentivare ulteriormente il recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, a favore della residenza stabile in quanto riconosciuta la più idonea a garantire il necessario presidio del territorio anche in funzione della sua costante manutenzione.

L’aggiornamento 2014 dei criteri Perequativi da applicarsi nel Piano degli Interventi, pertanto, nel riaffermare le linee guida già adottate e coerenti con il sistema pianificatorio locale, introduce i seguenti aggiornamenti:

A) Condizioni premiali

Il punto 1.3.1 – Prima casa, viene modificato sostituendo la non applicazione del contributo perequativo sui primi 200mc per la realizzazione della prima casa, con l’applicazione del contributo ridotto del 50% sui primi 600mc: in questo modo si è inteso da un lato applicare alla generalità degli interventi la corresponsione di un contributo perequativo e, dall’altro, aumentare il vantaggio per gli interventi superiori a 400mc considerato che l’abitazione “tipo” di riferimento ha una cubatura di circa 600mc. Al contempo si è introdotta una penalizzazione (in analogia al terzo Piano casa regionale) nel caso in cui l’immobile per il quale si è ottenuta la riduzione per prima casa, fosse ceduto anzitempo.

1.3.1 Prima casa

Al fine di agevolare la realizzazione di interventi minori di nuova edificazione relativi alla cosiddetta "edilizia di necessità" (con esclusione di quelli ricadenti nelle nuove zone di espansione assoggettate a PUA), l’importo del contributo integrativo si applica, per una sola volta, **nella misura del 50% sui primi 600 mc** da destinare alla prima casa di abitazione (in riferimento alla definizione di cui all’interpretazione autentica recata all’art. 8 della L.R. n. 26/2009 s.m.i. e art. 1 bis alla LR 14/’09 introdotto dall’art. 2 della LR 32/’13) e subordinatamente alle seguenti ulteriori condizioni:

a) il rilascio del permesso di costruire è subordinato all’istituzione di un vincolo decennale decorrente dal rilascio dell’agibilità per la non variazione della destinazione d’uso assentita e per la non alienazione e la non locazione dell’edificio a società o enti di qualsiasi genere o a persone che non siano il coniuge, parenti o affini fino al IV° grado del titolare del permesso di costruire;

b) per gravi e sopravvenuti motivi, è consentito il trasferimento di proprietà dell’edificio in deroga ai vincoli di cui al punto a) previa autorizzazione del Comune al quale compete, inoltre, il diritto di prelazione ai costi di costruzione dell’edilizia residenziale pubblica vigenti al momento della cessione;

c) in alternativa a quanto previsto al punto b) il Comune può consentire l’applicazione del contributo integrativo sulla volumetria inizialmente esentata, nel rispetto delle modalità in vigore al momento della cessione, **maggiorato del 50% qualora il trasferimento di proprietà avvenga entro 42 mesi dal rilascio del certificato di agibilità.**

B) MODALITA’ DI PAGAMENTO

Al fine di semplificare ed uniformare il procedimento, si è ritenuto opportuno uniformare le modalità di corresponsione del contributo a seguito della riqualificazione degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo: si sono previste tre rate introducendo, tuttavia, l’obbligo della produzione di apposita polizza fideiussoria dopo il pagamento della prima rata, a garanzia del pagamento delle altre due (fatta salva, ovviamente, la possibilità di pagare l’intero contributo fin da subito). Resta confermata la possibilità di concordare con il Comune diverse modalità di pagamento, in presenza di importi rilevanti o conseguenti ad operazioni di particolari complessità.

2.2 Modalità di corresponsione

Nel caso in cui il valore del contributo integrativo sia monetizzato, il corrispondente versamento al Comune dovrà avvenire ordinariamente con le seguenti modalità:

| | generalità degli interventi |
|------------------|--|
| I° rata | 30% entro 30gg dalla sottoscrizione di accordo con il soggetto proponente (ovvero, ove possibile, di atto unilaterale d’obbligo), previa verifica di compatibilità con il PRC e presentazione di idonea polizza fideiussoria per gli importi di cui alle rate successive. |
| II° rata | 30% entro 30gg dall’approvazione del PI con le previsioni che determinano la plusvalenza; |
| III° rata | saldo al ritiro del Permesso di Costruire (o altro titolo abilitativo) con possibilità di rateizzazione, salvo quanto previsto al precedente punto 1.3.2 ultimo comma. |

Potrà essere concordata con il Comune, purché indicata espressamente nell'accordo/atto unilaterale d'obbligo, una diversa articolazione dei pagamenti, in particolare per il saldo, in presenza di importi rilevanti o conseguenti ad operazioni di particolari complessità.

C) CONTRIBUTO PER IL RECUPERO DEGLI ANNESSI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

Come ricordato in premessa, si è inteso favorire il recupero degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo, se finalizzati alla realizzazione di abitazioni stabili, attraverso la possibilità di applicare le condizioni premiali già ammesse nei casi di nuova costruzione:

- in riferimento al volume convenzionale o urbanistico secondo le definizioni introdotte dall'art. 31, punto 2.1 delle NTO del PI;
- precisando che l'ampliamento concesso dal PI comprensivo di eventuali ampliamenti ai sensi dell'art. 44 punto 5 della LR 11/ '04 e s.m.i., al fine di evitare ampliamenti impropri.

3.5.d annessi non più funzionali alla conduzione del fondo

Il recupero a fini residenziali (o ad usi comunque compatibili previsti dal PI) degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo individuati dal PI, è assoggettato ad un contributo integrativo calcolato con il criterio di cui al precedente punto 3.4 (€17,16/mc) rapportato al volume da riconvertire determinato ai sensi dell'art. 31, punto 2.1 delle NTO del PI (Volume Convenzionale o Volume Urbanistico) e riportato nella scheda di riferimento (Elab. 4.1 del PI) comprensivo di eventuali ampliamenti ai sensi dell'art. 44 punto 5 della LR. 11/ '04 e s.m.i..

L'importo così calcolato viene moltiplicato per la somma dei valori degli indicatori temporali e localizzativi di seguito indicati (omissis)"

DATO ATTO che la proposta di modifica riguarda esclusivamente i seguenti punti dell'atto di indirizzo approvato con la deliberazione di C.C. n. 33 del 29.10.2013:

- condizioni Premiali (prima casa, nella misura del 50% sui primi 600 mc, definizione di prima casa);
- modalità di pagamento (modalità unica di rateizzazione per la generalità degli interventi, in tre versamenti);
- contributo per il recupero degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo (precisazioni sulle modalità di calcolo);

RITENUTO:

- di far proprie le considerazioni e le motivazioni espresse nella suddetta relazione illustrativa;
- di approvare le modifiche dell'atto di indirizzo succitato, proposte dal dr. Urb. F. Lucato come riportate negli elaborati allegati alla presente proposta:
- *Relazione illustrativa dell'aggiornamento del luglio 2014 - Atto di Indirizzo Criteri perequativi da applicarsi nel PI - Luglio 2014;*
- *Atto di Indirizzo Criteri perequativi da applicarsi nel PI - ottobre 2013 - aggiornamento luglio 2014;*

EVIDENZIATO che conseguentemente alla approvazione delle predette modifiche dell'atto di indirizzo dei criteri perequativi, risulta necessaria la modifica degli schemi di atto d'obbligo approvati con le seguenti deliberazioni per adeguarli alle medesime, nelle parti non più conformi all'Atto di Indirizzo:

- deliberazione del CC. n. 11 del 2/04/2014 " *APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO PER LA CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO PREVISTO DALL'ART. 71 DELLE N.T.A. DEL P.A.T. A FRONTE DI RECUPERO RESIDENZIALE DI ANNESSI AGRICOLI*";
- la deliberazione del CC. n. 12 del 2/04/2014 " *APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO TIPO PER LA CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO PREVISTO DALL'ART. 71 DELLE N.T.A. DEL P.A.T. A FRONTE DI RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE PRIVATE*";

RITENUTO di demandare a successivo provvedimento della Giunta Comunale l'adeguamento degli schemi di atto d'obbligo approvati con le deliberazioni del C.C. n. 11 del 2/04/2014 e n. 12 del 2/04/2014, per introdurre i necessari adeguamenti alle parti non conformi alle parti modificate dell'Atto di indirizzo sui criteri perequativi;

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);

VISTI i seguenti documenti:

- Relazione illustrativa dell'aggiornamento del luglio 2014 - Atto di Indirizzo Criteri perequativi da applicarsi nel PI Luglio 2014;
- Atto di Indirizzo Criteri perequativi da applicarsi nel PI - ottobre 2013 - aggiornamento luglio 2014; allegato sub A) e sub B) 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** le modifiche ai criteri definiti nel documento “*ATTO DI INDIRIZZO SUI CRITERI PEREQUATIVI AI SENSI DELL'ART. 71 DELLE N.T. A. DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO*” approvato con deliberazione del C.C. n. 33 del 29/10/2013 come riportate nell'elaborato “*-Atto di Indirizzo Criteri perequativi da applicarsi nel PI - ottobre 2013 -*

aggiornamento luglio 2014” allegato sub B) e come illustrate nell’elaborato “*Relazione illustrativa dell’aggiornamento del luglio 2014 - Atto di Indirizzo Criteri perequativi da applicarsi nel PI - Luglio 2014*” ; allegato sub A) quale parti sostanziali ed integranti del presente provvedimento, redatto dal tecnico incaricato, dott. urbanista Fernando Lucato, secondo quanto previsto dall’art. 71 delle NT del PAT Vigente;

2. di demandare alla Giunta Comunale l’approvazione dell’adeguamento degli schemi di atto d’obbligo approvati con:
 - la deliberazione del CC. n. 11 del 2/04/2014;
 - la deliberazione del CC. n. 12 del 2/04/2014,per introdurre i necessari adeguamenti alle parti non conformi alle parti modificate dell’Atto di indirizzo sui criteri perequativi approvato con il presente provvedimento;

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 23/07/2014

OGGETTO: modifica atto di indirizzo di cui alla DCC n. 33 del 29/10/2013 relativa a: “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 23.07.2014

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

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

li 23.07.2014

Il Responsabile dell'Area Contabile
dott. Andrea Bruni
