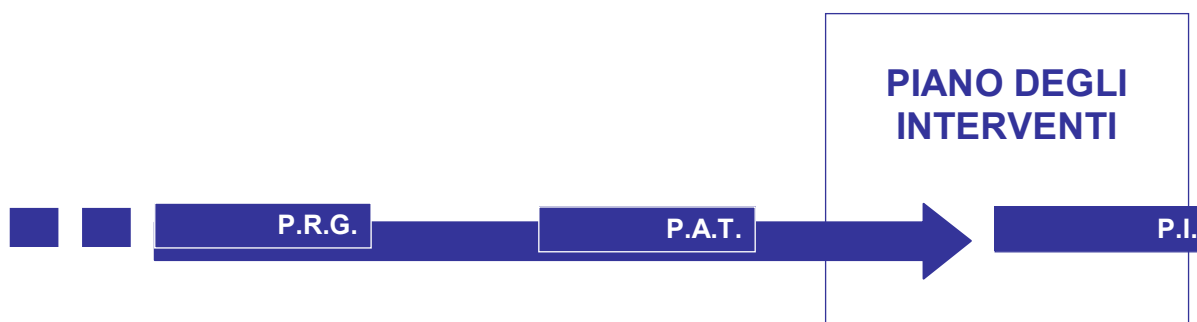


Comune di Cornedo Vicentino



Piano degli Interventi



Atto di Indirizzo
Criteri perequativi da applicarsi nel PI

ottobre 2013
aggiornamento luglio 2014

AUA URBANISTICA & AMBIENTE	Cod. comm.	Nome file	Rev	Data	Estensori	Ver	App
	CRD_02_PI	CRD_02_PI_criteri_perequazione_var_2014	00	15.07.2014	FL	FL	FL
		<i>Progetto</i> Piano degli Interventi, Comune di Cornedo Vic.no (VI)					

CRITERI PEREQUATIVI DA APPLICARSI NEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Introduzione

Considerato che:

- l'Amministrazione Comunale di Cornedo Vicentino intende predisporre il Piano degli Interventi per dare attuazione al PAT, applicando i principi della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione come stabiliti agli art. 35, 36 e 37 della L.r. 11/2004 e s.m.i.
- Negli strumenti urbanistici formati secondo principi perequativi, i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a condividerne i vantaggi con la collettività che ha reso possibili le scelte urbanistiche, partecipando in misura efficace alla costruzione della città pubblica attraverso l'utilizzo di parte del plusvalore, per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per l'attuazione di interventi d'interesse generale.
- Ai sensi del punto 1.1.3.3 dell'art. 71 delle NT del PAT *“per plusvalore economico si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica–edilizia operata dal PI ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistico–edilizia, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area”*.

Richiamato l'art. 71 delle NTA del PAT *“Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica”* il quale conferma 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;*

precisa che gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica sono:

- *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.*

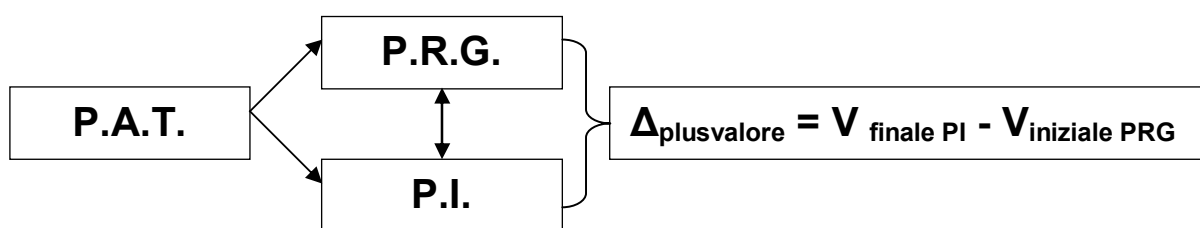
Considerato che *In sede di formazione del primo PI i criteri perequativi dovranno essere integralmente adeguati all'art. 71 delle NT del PAT, anche con riferimento agli interventi previsti dal previgente PRG non ancora attuati (pur tuttavia fino all'approvazione della prima variante al PI rimangono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

Atto di Indirizzo - Criteri perequativi da applicarsi nel Piano degli Interventi – agg. 2014

1. il vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica è determinato nel rispetto dei criteri di seguito indicati;
2. nel caso di monetizzazione, in alternativa alla realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree, o corrispondenti potenzialità edificatorie, i relativi importi saranno da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004.

Definizione dei criteri omogenei per tipologie di trasformazione da applicarsi in sede di Piano degli Interventi

Precisato che il concorso di natura perequativa rappresenta un contributo diverso e aggiuntivo rispetto alla realizzazione e alla cessione delle dotazioni territoriali obbligatoriamente prescritte dalla normativa vigente in relazione al tipo e all'entità dell'intervento di trasformazione da attuarsi (che rappresentano una voce da considerare tra i costi delle trasformazioni), si definiscono i criteri omogenei per tipologie di trasformazione da applicarsi in sede di Piano degli Interventi, secondo il seguente schema:



1. Valori economici di riferimento

Fatta salva la possibilità di concordare con il Comune, in sede negoziale, valori economici diversi frutto di una disamina analitica dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica dei suoli, trasferimento di attività, particolari elementi di pregio e/o detrattori, opere di compensazione/mitigazione correlate...), la determinazione del plusvalore è quantificata in rapporto ai valori economici di seguito indicati riferiti alla data di sottoscrizione della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004 o, in loro assenza, alla data di approvazione dell'intervento di trasformazione.

Dal confronto di tali valori deriverà la determinazione dell'entità della plusvalenza (*capital gain*) prodotta dall'intervento che, nelle proporzioni precisate dal PI in applicazione degli indirizzi e dei criteri indicati dal PAT e/o nella misura pattuita mediante l'accordo con i soggetti interessati, dovrà essere posta a disposizione del Comune per la realizzazione dei propri programmi e interventi in campo urbanistico e infrastrutturale.

I valori economici di riferimento potranno essere determinati ordinatoriamente attraverso una stima sintetica o, in alternativa o in particolari situazioni, attraverso una stima analitica.

1.1 Valori di riferimento (nel caso di stima sintetica):

a) **valore area agricola**: si assume il valore di riferimento di **16,0 €/mq**.

Il valore di riferimento corrisponde al VAM (valore agricolo medio) più elevato per coltura di vigneto doc stabilito dalla *Commissione provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza* (art. 41 del D.P.R 08/06/2001, n. 327) nel 2013 per la regione agraria n. 5, Colline dell'Agno, alla quale appartiene il comune di Cornedo; si ritiene che tale valore sia rappresentativo dell'effettivo valore di mercato dell'area agricola prima della trasformazione, tenuto conto anche della localizzazione e delle caratteristiche che ne hanno reso possibile la previsione di trasformabilità. Tale valore sarà aggiornato in adeguamento alla delibera provinciale.

Atto di Indirizzo - Criteri perequativi da applicarsi nel Piano degli Interventi – agg. 2014

In sede negoziale potrà essere concordato un diverso valore in riferimento a specifiche situazioni (caratteristiche dei terreni e delle colture, costo di sottrazione aziendale, ecc.);

b) **valore area edificabile:** si assume il valore in riferimento alla più recente Delibera comunale sui *Valori delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento dell'imposta municipale unificata (IMU)*, con i valori opportunamente convertiti in €/mc per le aree residenziali sulla base dei parametri edificatori della zona. Si precisa, inoltre, che:

- Zona non urbanizzata: si definisce non urbanizzata la porzione di territorio priva delle principali opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso, marciapiedi, sottoservizi, parcheggi e verde primario, ecc.) la cui edificazione sia assoggettata dal PI a strumento urbanistico attuativo.
Nel caso in cui si rendesse necessaria l'integrazione o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e il PI ammettesse il completamento edilizio tramite intervento edilizio diretto, deve essere prevista l'integrazione delle opere di urbanizzazione a carico dell'interessato; diversamente la zona è considerata urbanizzata.
- Zona urbanizzata: si definisce urbanizzata la porzione di territorio già dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e dei sottoservizi, o dei quali sia già prevista la realizzazione, attuabile tramite intervento edilizio diretto.
- Nel caso non intervenga una modifica nella classificazione di zona ma soltanto una variazione delle potenzialità edificatorie, la plusvalenza da porre a base del contributo perequativo è calcolata nel **50%** del valore IMU rapportato al mc, non sommabile con quanto previsto al punto 1.3.3. Quando vi sia una variazione delle funzioni ammesse, si considera l'intera differenza di valore IMU.

1.2 Valori di riferimento (nel caso di stima analitica)

Nel caso di stima analitica, i valori immobiliari prima e dopo la variazione urbanistica sono acquisiti tramite indagine di mercato, perizia ecc.; i costi e le spese di trasformazione considereranno, a titolo ricognitivo, almeno le seguenti voci:

- costi di eventuali demolizioni e bonifiche: costi di sondaggi e rilievi, demolizioni e sgombero, bonifiche e riporti, ecc.;
- costo di costruzione / trasformazione / cambio destinazione d'uso degli immobili: in relazione al tipo di intervento, costo di costruzione di strutture, finiture e impianti;
- costo di costruzione opere di urbanizzazione: costi per la realizzazione di strade, marciapiedi, parcheggi, fognatura, rete idrica, cavidotti e cabine elettriche, rete di distribuzione del gas, impianto di pubblica illuminazione, aree verdi e opere di arredo urbano, ecc.
- spese tecniche: spese per progettazione, direzione lavori, pratiche edilizie e catastali, calcoli strutturali, oneri per la sicurezza, ecc.
- oneri finanziari e imprevisti: spese per esposizione finanziaria, fidejussioni, spese di gestione, commercializzazione, imposte, ecc.
- contributo di costruzione;
- rischio di impresa / profitto imprenditoriale: determinato sulla base dei rendimenti realizzabili in investimenti analoghi per rischiosità e durata sul mercato di riferimento.

1.3 Condizioni premiali e compensative

Il valore perequativo calcolato ai sensi dei precedenti punti 1.1 e 1.2, è moltiplicato per i coefficienti di seguito precisati:

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. 1bis 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.

1.3.2 Classificazione energetica globale dell'edificio (D.M. 26.06.2009 e s.m.i.)

Al fine di incentivare la realizzazione di edifici con un migliore rendimento energetico coerentemente ai criteri di sostenibilità assunti dal PAT, il contributo integrativo calcolato secondo le modalità di cui al presente atto di indirizzo, è ridotto per tutti gli interventi:

- a) del **20%** per gli edifici che conseguono la classificazione energetica globale in classe A o A+;
- b) del **10%** per gli edifici che conseguono la classificazione energetica globale in classe B.

La riduzione viene calcolata sulla quota perequativa prevista a saldo al momento del ritiro del titolo abilitativo (c.fr. punto 2.2) in riferimento alla classe energetica dell'edificio (D.L. 4.06.2013 n. 63 art. 7): in tal caso il Comune potrà richiedere idonea polizza fideiussoria da valersi fino alla presentazione dell'Attestato di Qualificazione Energetica contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, riservandosi di verificare in corso d'opera o entro il termine di cui all'art. 8 della L. 192/05 e s.m.i., la corrispondenza tra quanto previsto nelle relazioni di cui all'art. 7 del D.L. 4.06.2013 n. 63 e le opere in corso di realizzazione.

1.3.3 Consumo di Superficie Agricola Utilizzabile (SAU)

Quando l'intervento comporta un saldo negativo nel consumo di SAU (verificata nella tavola allegata al PAT), il contributo perequativo è aumentato del **50%**.

2. Modalità di applicazione dei criteri perequativi (art. 71 delle NT del PAT) alle tipologie di interventi di trasformazione

2.1. Entità del contributo integrativo

La quota parte del vantaggio conseguito a seguito della trasformazione urbanistica prevista dal Piano degli Interventi rispetto alla disciplina previgente, da destinarsi alla sostenibilità delle trasformazioni di pubblico interesse previste dal Piano stesso, è conferita al Comune nella forma di contributo integrativo rapportato al 26% della plusvalenza generata, declinabile nelle forme richiamate in premessa per:

- cessione delle aree per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse;
- realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse compresi gli interventi di miglioramento ambientale espressamente previsti dal piano;
- cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie.

2.2 Modalità di corresponsione

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

	<i>generalità degli interventi</i>
<i>I° rata</i>	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.
<i>II° rata</i>	30% entro 30gg dall'approvazione del PI con le previsioni che determinano la plusvalenza;
<i>III° rata</i>	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.

2.3 Proprietà pubbliche

I contenuti e le modalità perequative su immobili di proprietà pubblica (Provincia, Regione, Istituzioni religiose, ecc.) o destinati a funzioni di interesse generale (sedi di rappresentanza politica o sindacale, servizio postale, ecc.) sono regolate da apposito protocollo d'intesa e/o convenzione a garanzia delle finalità dell'intervento.

3. ESEMPLIFICAZIONE DELLE MODALITA' APPLICATIVE

Si descrivono di seguito a titolo esemplificativo alcune tra le più frequenti modalità applicative per la coerente attuazione dei criteri perequativi; per i casi non contemplati si opera per analogia.

3.1 Trasformazione di area agricola in zona non agricola (residenziale, produttiva, commerciale/direzionale ecc.) con attuazione diretta:

Il contributo integrativo base (in opere, area o contributo economico) equivale al **26 %** del plusvalore determinato dalla variazione dello strumento urbanistico (PI) calcolato sull'intera superficie con il seguente metodo:

$$\begin{aligned} \text{Contributo} &= \Delta \text{valore} \times 26\% \\ &= [\text{V area trasf.} - \text{V area agricola}] \times 26\% \\ &\quad \text{(mc/mq} \times \text{valore IMU)} \quad \quad \quad \text{(mq} \times \text{VAM)} \end{aligned}$$

3.2 Trasformazione di area agricola in zona non agricola (residenziale, produttiva, commerciale/direzionale ecc.) tramite PUA:

L'entità del contributo integrativo, calcolata come al precedente punto 3.1, viene prioritariamente declinata per:

- cessione al Comune di aree e corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.r. 11/04 e dell'art. 1, c. 258, 259 della L. 244/07;
- realizzazione e/o contributo per la realizzazione delle opere pubbliche programmate e/o per la cessione al comune delle corrispondenti aree.

3.3 Zone "A" (centro storico e nuclei storici) o zone di riqualificazione urbanistica

Considerato l'obiettivo prioritario del recupero e riqualificazione dei centri storici e delle altre aree degradate, il contributo integrativo relativo alle ulteriori volumetrie viene ridotto (sommandosi alla riduzione di cui al punto 1.3.3) nella seguente misura:

- 50% se contestuale ad interventi di recupero, con conservazione dei manufatti di pregio, del patrimonio edilizio esistente compresi i cambi d'uso, di volumetrie non inferiori al 50% dei nuovi volumi;
- del 25% se contestuali ad altri interventi di recupero e riqualificazione.

Nel caso di incremento di volume in assenza di contestuali interventi di recupero e riqualificazione il contributo integrativo è quantificato con il criterio generale per il volume in ampliamento.

3.4 Trasformazione in ambiti di edificazione diffusa o assimilabili mediante indicazione puntuale di P.I.

Nel caso di attribuzione di un indice edificatorio fondiario, di un'indicazione puntuale di PI o di attribuzione aggiuntiva di una potenzialità edificatoria, si applica il criterio definito al precedente punto 3.1) dove il valore della plusvalenza € **17,16** / mc (equivalente al 26% del valore ICI dell'edificazione in zona agricola).

3.5 Recupero di crediti edilizi e cambi d'uso

Tra gli obiettivi del PAT vi è il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione del territorio attraverso la rimozione delle opere incongrue con il contesto insediativo, ambientale e paesaggistico; tuttavia il PAT non ha individuato le opere incongrue e gli elementi di degrado demandando tale ricognizione al Piano degli Interventi. Il recupero dei manufatti non più funzionali alla conduzione del fondo, è ammesso nei limiti degli indirizzi e dei criteri richiamati dall'art. 33, lett. D) delle NT del PAT.

In attuazione delle diverse fattispecie sopra richiamate, il contributo integrativo viene così declinato:

3.5.a. recupero dei manufatti senza cambio d'uso e nessun incremento volumetrico o di SLP

Non è previsto alcun contributo integrativo ritenendosi compensato l'interesse pubblico con il recupero delle volumetrie esistenti.

3.5.b credito edilizio a seguito di recupero delle opere incongrue

3.5.b.1 La sostituzione edilizia con riconversione in loco (se ammessa dal P.I.) fino al 20 % della s.l.p. legittimamente esistente, non è soggetto a quota perequativa ritenendosi compensato l'interesse pubblico con il recupero parziale delle volumetrie esistenti. Nel caso di recupero con riconversione oltre il 20% della s.l.p. il contributo integrativo è determinato in rapporto al valore IMU corrispondente al volume riconvertito.

3.5.b.2 Qualora la trasformazione producesse un credito edilizio, annotato nell'apposito registro, il contributo integrativo è determinato in rapporto al valore IMU corrispondente alla zona di atterraggio del credito.

3.5.b.3 Nel caso il credito edilizio sia speso in un ambito di edificazione diffusa si applica il criterio di cui al precedente punto 3.4.

3.5.c cambio di destinazione d'uso

Per il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, il contributo integrativo sarà ordinariamente negoziato di volta in volta sulla base dell'effettiva plusvalenza generata e delle mitigazioni richieste dal Piano, pur essendo consentita, nei casi più semplici e in corrispondenza di variazione di zona, la quantificazione del contributo integrativo nella misura del 50% della differenza del valore IMU tra le due zone:

Contributo (Δ valore x 50%):

$$\begin{array}{r} \mathbf{V \text{ zona PI}} \quad - \quad \mathbf{V \text{ zona PRG}} \quad \mathbf{x \ 50\%} \\ \text{(mq/mq x valore IMU)} \quad \text{(mq/mq x valore IMU)} \end{array}$$

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:

1 indicatore temporale	Data di rilascio del titolo abilitativo	A) prima del 18.09.1978 (L.R. 58/78)	B) Dopo il 18.09.1978 e prima 23.03.1985 (LR 24/85)	C) Dopo il 23.03.1985 e prima 22.10.2004 (LR 11/04)	D) Dopo il 22.10.2004 ma prima del 7.03.2012 (adozione del PAT) e sia finito almeno al grezzo	E) Dopo il 7.03.2012 (adozione del PAT) e sia finito almeno al grezzo
	Fattore moltiplicativo	0,1	0,6	1,2	1,8	2,1
2. indicatore localizzativi	Localizzazione	1. Zona residenziale di completamento	2. Ambito di edificazione diffusa	3. Zona agricola	4. Zona agricola compresa in vincolo paesaggistico (D.lgs 42/2004)	5. Ricadente nella porzione collinare (da sommarsi ai precedenti valori di riga)
	Fattore moltiplicativo	0	0,2	0,5	0,8	0,2

3.6 Ambiti produttivi di riqualificazione

Considerando la particolarità e le necessità che contraddistinguono ogni attività produttiva, il Comune perseguendo i criteri generali dati dal PAT concorderà valori economici frutto di una più approfondita analisi dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica dei suoli, trasferimento attività, particolari elementi di pregio e/o detrattori...).

3.7 Attività e zone produttive (commerciali, direzionali, produttive)

Per l'ampliamento o l'insediamento di singole attività produttive, con l'esclusione della previsione di nuovi insediamenti produttivi assoggettati a PUA che dovranno essere oggetto di appositi accordi, il contributo integrativo è calcolato con i criteri generali di cui al punto 3.1 precedente. L'importo così calcolato viene moltiplicato, in sequenza, per i seguenti 4 indicatori:

INDICATORI			
1 attività	La tipologia dell'attività : • commerciale con specifica localizzazione; • commerciale compatibile; • non commerciale;	tipologia attività commerciale con superficie di vendita > 1.500mq	tipologia attività altra attività
	Fattore moltiplicativo	1,2	1,0
Nel caso di variazione di attività esistente non commerciale in commerciale con sv > di 250mq (compatibile), il contributo dovuto è aumentato di 20%			
2. intervento	Il tipo di intervento	Modifica parametri edificatori (senza variazione della superficie di zona)	Ampliamento attività esistente (con ampliamento di zona)
	Fattore moltiplicativo (F.M.) (%)	F.M. Altezza= %incremento altezza*RCF F.M. RCF= % incremento RCF	0,8
3. dimensioni	La dimensione è riferita alla superficie fondiaria (SF) in aumento	Per i primi 1.500mq	da 1.501mq a 5.000mq
	Fattore moltiplicativo	0,6	0,8
4. RCF	L'indicatore di copertura è tarato sul RCF = 0,5mq/mq; densità superiori comportano un fattore di moltiplicazione >1; densità inferiori < 1	I.copertura = RCF*100/50	

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 o di sue parti a società o enti di qualsiasi genere o a persone diverse dal titolare del permesso di costruire o dal locatario da almeno 2 anni (al momento del rilascio del permesso di costruire), se non previa integrazione del contributo integrativo nel rispetto delle modalità in vigore al momento della variazione, se dovuto.

3.8 Diverse modalità applicative

Le modalità applicative descritte nei punti precedenti, potranno assumere declinazioni diverse in rapporto a particolari realtà territoriali e alle specifiche strategie definite dal PAT e dal PI ma, in ogni caso, dovranno essere assicurate le finalità e le funzioni proprie di ciascuno strumento, oltre al rispetto dei principi di trasparenza, di partecipazione e di efficacia delle azioni della pubblica amministrazione, secondo l'esplicito dettato dell'art. 2 della LR 11/04.

Tali eventuali diverse modalità di declinazione delle forme perequative da adottare in sede negoziale, dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Giunta Comunale.