



CITTA' DI ESTE
Provincia di Padova

PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

PEREQUAZIONE URBANISTICA E CREDITI EDILIZI

- INDIRIZZI APPLICATIVI -

Proposta della Giunta Comunale

ottobre 2014

**PEREQUAZIONE URBANISTICA E
CREDITI EDILIZI**

INDIRIZZI APPLICATIVI

1. INDIRIZZI APPLICATIVI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

1.1. DEFINIZIONE

Gli ambiti oggetto di perequazione urbanistica sono puntualmente indicati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T..

Anche se non esplicitamente definito nella normativa del P.A.T. il principio perequativo può essere esteso anche agli interventi soggetti ad Accordo Pubblico-Privato di cui all'art. 6 della L.R. n° 11/2004.

Il concorso di natura perequativa rappresenta un contributo integrativo 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.

Si definisce:

PLUS VALORE: $V_{\text{finale}} - V_{\text{iniziale}}$ ovvero la differenza tra il valore del terreno a seguito della nuova trasformazione/destinazione urbanistica ed il valore iniziale del terreno.

VALORE DEL TERRENO.

Per le Aree edificabili

Il valore iniziale del terreno e il valore del terreno a seguito della trasformazione/destinazione urbanistica operata con l'ultima variante del Piano degli Interventi, coincide con il valore dell'area edificabile. In presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica suoli, trasferimento di attività, presenza di particolari elementi di pregio e/o di criticità, opere di mitigazione ambientale correlate) si dovrà procedere con una stima analitica.

Il valore dell'area edificabile è quello determinato dalla più recente Delibera Comunale sui Valori delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento fiscale e determinazione dell'imposta sugli stessi comunque denominata, con i valori opportunamente convertiti in €/mq.

Per le aree non edificabili

Il valore iniziale del terreno corrisponde al VAM (valore agricolo medio) per tipo di coltura come stabilito annualmente dalla Commissione Provinciale di Padova per la Regione Agraria n. 5, alla quale appartiene il Comune di Este.

Si definiscono:

ZONA NON URBANIZZATA: la porzione di territorio priva delle principali opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso / marciapiedi / sottoservizi / parcheggi e verde primario).

ZONA URBANIZZATA: la porzione di territorio già dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso / marciapiedi / sottoservizi / parcheggi e verde primario).

1.2. PLUSVALORE

Il contributo integrativo è definito come quota parte del plus valore conseguito a seguito della trasformazione urbanistica prevista dall'ultima variante del Piano degli Interventi rispetto alla disciplina previgente, da destinarsi alla sostenibilità delle trasformazioni di pubblico interesse previste dal Piano stesso, ed è conferito al Comune nella misura minima del 45% declinabile con le seguenti modalità anche combinate fra loro:

- a) cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche, di pubblico interesse o per atterraggio crediti edilizi;
- b) realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse, compresi gli interventi di miglioramento ambientale;

- c) monetizzazione. I relativi importi inseriti in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche, in accordo con il Piano triennale delle opere pubbliche, come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.R. 11/2004. Il ricorso alla monetizzazione potrà avvenire solo per casi particolari in cui il contributo integrativo da corrispondere non sia sufficiente a garantire un'adeguata cessione di aree o la realizzazione di opere pubbliche funzionali;
- d) cessione di cubatura che potrà essere realizzata in sito o annotata nel registro dei crediti edilizi

1.3. CONDIZIONI PREMIALI

L'importo del contributo integrativo, come definito al punto 1.2., può variare in funzione degli aspetti di seguito precisati e dei relativi coefficienti:

1.3.1. Efficienza energetica

Al fine di agevolare la realizzazione di interventi miranti al contenimento dei consumi energetici ed impieganti fonti di energia rinnovabile, in linea con quanto previsto dal Regolamento Energetico, l'importo del contributo integrativo è ridotto del 10% , per una sola volta e nel rispetto delle seguenti ulteriori condizioni:

- a) l'utilizzo di fonti rinnovabili e/o il contenimento dei consumi energetici che portino l'edificio almeno ad una classe energetica più alta rispetto alla classe minima richiesta dalla normativa vigente al momento del rilascio del permesso a costruire;
- b) il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di idonea documentazione tecnica (relazioni, grafici, elaborati, schemi, ecc.) atta a dimostrare l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di riduzione e contenimento dei consumi. L'Ufficio Urbanistica costituirà un apposito registro.
- c) con la richiesta di agibilità andrà prodotta idonea documentazione atta a documentare l'avvenuto rispetto di quanto depositato col precedente punto b);
- d) sottoscrizione di apposita convenzione sulle caratteristiche necessarie per l'applicazione della riduzione del contributo e con la costituzione di una fidejussione pari all'importo detratto.

1.4. MODALITA' DI CORRESPONSIONE

1.4.1. CESSIONE DI AREE

Nel caso in cui il contributo integrativo sia corrisposto con cessione di aree, tale cessione dovrà avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire. Tutti gli oneri (frazionamenti, atti, ecc.) sono a carico del privato.

1.4.2. REALIZZAZIONE DI OPERE

Nel caso in cui il contributo integrativo sia corrisposto con realizzazione di opere, il rilascio del Permesso di Costruire sarà subordinato all'approvazione da parte del Comune del progetto esecutivo dell'opera pubblica ed alla presentazione di polizza fidejussoria bancaria o assicurativa pari al 100% dell'importo dei lavori a garanzia della realizzazione della stessa, con inserita specifica clausola di escussione a prima richiesta scritta senza beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con esplicita clausola di copertura degli interessi legali e moratori per ritardato pagamento.

1.4.3. MONETIZZAZIONE

Nel caso in cui il contributo integrativo sia corrisposto mediante monetizzazione, il corrispondente versamento al Comune dovrà avvenire, alternativamente, con le seguenti modalità:

- a) Pagamento dell'intero importo prima del rilascio del Permesso di costruire;
- b) Pagamento rateizzato:
 - 60% in sede di rilascio del Permesso di Costruire;
 - 40% (saldo)entro 2 anni dal rilascio del Permesso di Costruire e comunque prima della comunicazione di fine lavori.

A garanzia del saldo andrà presentata, in sede di rilascio del permesso di costruire, polizza fidejussoria bancaria o assicurativa con inserita specifica clausola di escussione a prima richiesta scritta senza beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con esplicita clausola di copertura dell'importo richiesto e degli interessi legali e moratori per ritardato pagamento.

1.4.4. CESSIONE DI CUBATURA

Nel caso in cui il contributo integrativo sia corrisposto mediante cessione di cubatura realizzabile in sito, ovvero all'interno dell'area oggetto di intervento, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla precisa individuazione dell'area o delle aree dove atterrerà la cubatura assegnata al Comune ed alla cessione mediante atto registrato e trascritto della capacità edificatoria identificata.

Nel caso in cui il contributo integrativo sia corrisposto mediante cessione di cubatura non realizzabile in sito, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla cessione mediante atto registrato e trascritto della capacità edificatoria identificata. Tale capacità edificatoria andrà annotata nel registro dei crediti edilizi a favore del Comune. Tutti gli oneri (frazionamenti, atti, ecc.) sono a carico del privato.

2. INDIRIZZI APPLICATIVI PER L'ASSEGNAZIONE DI CREDITI EDILIZI

2.1. MODALITA' DI FORMAZIONE

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. indicano le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a. riconversione e riqualificazione finalizzate al miglioramento della qualità urbana;
- b. demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
- c. riordino della zona agricola;
- d. cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica).

La lett. b) fa riferimento anche a tutti gli edifici e gli elementi presenti all'interno delle fasce di rispetto che, identificabili come incongrui in quanto non coerenti con le finalità di tutela previste dalla fascia di rispetto, sono soggetti a interventi di demolizione.

Per ognuna delle precedenti modalità il credito assegnato sarà commisurato al valore degli interventi proposti che sarà determinato sulla base dei seguenti parametri:

PARAMETRI QUANTITATIVI

- a. Valore dell'immobile ad esclusione dell'area (Valore dell'imposta comunale sull'immobile);
- b. Valore dell'attività insediata (se in essere);
- c. Valore dell'area ad esclusione dell'immobile (solo in caso di cessione);

- d. Costi di demolizione;
- e. Costi di realizzazione delle opere di mitigazione / riqualificazione ambientale (spianamenti, rinverdimenti, piantumazioni, opere di ingegneria idraulico/ambientale, ecc.);
- f. Spese tecniche incluso il contributo integrativo (% D+E);
- g. Costi di smaltimento (amianto);
- h. Costi di smaltimento (materiale vario);
- i. Oneri (diritti di segreteria, diritti ULSS, diritti e pareri di Enti ed ogni altra spesa non in precedenza elencata);
- j. IVA;

PARAMETRI QUALITATIVI

- a. Miglioramento / beneficio paesaggistico ambientale (%);
- b. Miglioramento / beneficio igienico sanitario (%);
- c. Miglioramento / beneficio sociale (%);
- d. Miglioramento / beneficio viabilità pubblica (%);

Il valore degli aspetti qualitativi, espresso in percentuale sul valore degli aspetti quantitativi, verrà stabilito in sede di Giunta Comunale, anche sulla scorta di una relazione tecnica degli Uffici competenti .

2.2. MODALITA' DI QUANTIFICAZIONE

Il valore unitario del credito edilizio, espresso in €/mc, corrisponde al valore indicato nella più recente Delibera comunale sui valori delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento fiscale e determinazione dell'imposta sugli stessi comunque denominata, con riferimento alla destinazione dell'area di partenza ovvero all'area di formazione del credito. Per le aree agricole il valore unitario del credito, espresso in €/mc, corrisponderà al 50% del valore stabilito per le aree ricomprese negli ambiti di edificazione diffusa comunque denominate.

2.3. AREE DI ATTERRAGGIO

I crediti edilizi vanno trasferiti nell'ambito dello stesso A.T.O. o anche in A.T.O. diversi nel rispetto del dimensionamento del P.A.T. e comunque all'interno degli ambiti identificati nel P.I.. A titolo esemplificativo e non esaustivo le aree di atterraggio possono essere identificate con:

- a) Aree di riqualificazione e/o riconversione;
- b) Aree ricomprese negli ambiti di edificazione diffusa comunque denominate;
- c) Z.T.O. B e C ad indice differenziato.

La possibilità di trasferimento in altri ambiti e/o A.T.O. comporta la conversione della capacità edificatoria generata mediante la matrice già utilizzata per il calcolo delle imposte comunali sul valore delle aree (IMU).