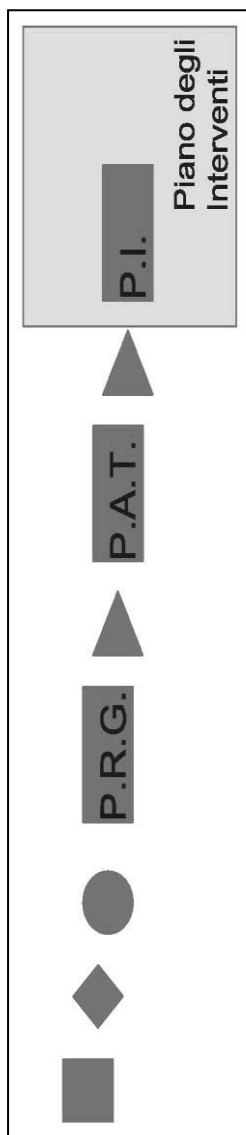


# Comune di Buttapietra

Provincia di Verona



## **PIANO DEGLI INTERVENTI**

**DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE**

**- DOCUMENTO DEL SINDACO -**

**artt. 17 - 18 della L.R. 11/2004 "Norme per il Governo del Territorio"**

MODIFICA PAG. 36. DOPO IL COMMA 2.5 SI INSERISCE IL COMMA 2.5.a

**Il Sindaco**

1	PREMESSA.....	3
2	DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE (DOCUMENTO DEL SINDACO).....	3
3	LA PROCEDURA.....	4
4	GLI OBIETTIVI E REQUISITI.....	4
5	I CONTENUTI.....	6
6	IL RUOLO DI ENTI, ASSOCIAZIONI E DEI PRIVATI.....	8
7	GLI STRUMENTI NORMATIVI: ACCORDI PUBBLICO - PRIVATO (ART. 6 L.R. 11/04) ...	9
	7.1 La procedura degli accordi .....	10
8	LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	10
9	LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE.....	11
10	IL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI BUTTAPIETRA.....	11
	10.1 prima fase .....	11
	10.2 fasi successive: .....	12
11	PROGRAMMAZIONE TEMPORALE .....	12
12	DIMENSIONAMENTO DEL PIANO COMFORMEMENTE AL PAT .....	12
13	VERIFICA SAU (SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE) .....	16
14	PRESCRIZIONI DAL PAT AL PI.....	17
15	QUADRO ECONOMICO: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE ..	17
16	BANCA DATI ALFANUMERICA.....	18
17	COMPATIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	18
18	ASPETTI NORMATIVI.....	19
19	AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	20
A)	INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	20
B)	AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE.....	21
C)	ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE:	21
D)	CREDITO EDILIZIO.....	22
20	MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE.....	23
21	ELABORATI DEL P.I .....	24
22	ALLEGATO: PEREQUAZIONE E ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI AI SENSI ART. 6 L.R.V n. 11/2004 - LINEE GUIDA SUGLI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO ART.6 L.R.V n.11/2004 E SULLA PEREQUAZIONE URBANISTICA ART.35 L.R.V. 11/2004	
23	ALLEGATO: SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO, AI SENSI DELL'ART. 6 L.r. 11/2004	

## **1 PREMESSA**

### ***Il P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e il PI (Piano degli Interventi)***

La nuova Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 sostituisce il Piano Regolatore Generale della L.R. 61/85 con il **Piano Regolatore Comunale** che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (P.A.T.) e in disposizioni operative, contenute nel piano degli interventi (P.I.):

- **il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)** è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale;
- **il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.)** è lo strumento di pianificazione intercomunale finalizzato a pianificare in modo coordinato scelte strategiche e tematiche relative al territorio di più Comuni;
- **il Piano degli Interventi (P.I.)** è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Comune di Buttapietra ha intrapreso il percorso di rinnovo della strumentazione urbanistica per il governo del territorio, in conformità alle disposizioni della L.R. 11/2004, arrivando alla definizione del Piano di Assetto del Territorio, adottato (ai sensi dell'art. 14 L.R. 11/2004) dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 49 del 21 dicembre 2015 e successivamente approvato con ratifica del Presidente della Provincia di Verona n. 164 del 18 novembre 2016 e pubblicata sul BUR n. 118 del 9 dicembre 2016.

A seguito approvazione del P.A.T. l'Amministrazione Comunale di Buttapietra, ha dato avvio alla predisposizione del Piano degli Interventi e il presente documento programmatico preliminare, detto anche **documento del Sindaco**, ai sensi degli artt. 17 e 18 della l.r. 11/2004, illustra gli obiettivi che l'amministrazione intende perseguire con tale strumento urbanistico.

## **2 - DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE (DOCUMENTO DEL SINDACO)**

Ai sensi dell'art. 18 della sopracitata L. R. n. 11/04 il Sindaco, prima della redazione ed adozione del PI, deve predisporre un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.

Con detto documento, e la relativa illustrazione al Consiglio Comunale, l'Amministrazione dà formale avvio alla procedura di approvazione del Piano a cui seguirà la stesura del progetto, che terrà conto delle attività di partecipazione e di consultazione già effettuate, nell'ambito del progetto P.A.T, con i soggetti istituzionali (Regione, Provincia, Comuni limitrofi, ULSS, Consorzio di

Bonifica, ecc.), con le Associazioni delle categorie economiche e con la cittadinanza.

Il Documento del Sindaco delinea i requisiti del Piano degli Interventi in coerenza con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e che troverà attuazione tramite Interventi Edilizi Diretti (IED) o Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

Nell'ambito degli indirizzi stabiliti dal PAT volti alla pianificazione comunale si inseriscono la riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, finalizzate alla sostenibilità dell'utilizzo di nuove risorse territoriali; in tale senso la relazione programmatica esprime la sostenibilità dei contenuti progettuali, nonché dei criteri stabiliti dallo stesso PAT, in riferimento alla Legge Regionale n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio".

Il P.I. dovrà pertanto attuare scelte operative in sintonia con il quadro di regole e di obiettivi strategici e di tutela definiti dal P.A.T.

### **3 - LA PROCEDURA**

Le fasi di approvazione sono regolamentate dall'art. 18 della L.R. 11/04:

- a) Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra [...] nel corso di un apposito consiglio comunale.*
- b) Il piano [...] è adottato e approvato dal consiglio comunale. [...]*
- c) Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato [...] per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. [...]*
- d) Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*
- e) Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.*
- f) Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.*
- g) Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio [...]*  
*[...]*

### **4 - GLI OBIETTIVI E REQUISITI**

Coerentemente con gli obiettivi e gli indirizzi del P.A.T, il P.I. è finalizzato a conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- salvaguardia e valorizzazione dei centri storici, del paesaggio rurale e delle aree naturalistiche;
- difesa dai rischi idrogeologici.

La nuova Legge Urbanistica Regionale fissa i contenuti che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio. Questi sono riconducibili ad alcune disposizioni e prescrizioni che regolano l'utilizzazione del territorio comunale ai fini urbanistici ed edilizi collegati alle attività di programmazione degli interventi pubblici e privati in esso previsti.

Premesso che la redazione del Piano degli Interventi si colloca all'interno dei disposti della Legge Urbanistica Regionale, rispetto alla quale rappresenta la seconda tappa del percorso operativo che porta alla totale revisione del Piano Regolatore Generale Comunale, il P.I. dovrà rispondere ad essenziali requisiti di natura generale, quali:

- **la coerenza**

Il Piano degli Interventi è lo strumento operativo del Piano di Assetto Territoriale P.A.T.; lo stesso deve essere pertanto coerente con le previsioni di tale piano strutturale.

- **la chiarezza**

Il Piano degli Interventi è lo strumento di governo delle trasformazioni urbanistiche, da attuare con il concorso di diversi soggetti operanti nel territorio, e come tale deve presentare una struttura ordinata ed un linguaggio non ambiguo, comprensibile nelle priorità di intervento, negli elaborati grafici e nelle norme tecniche.

- **la capacità di interagire con gli altri strumenti di governo comunali**

Il Piano degli Interventi dovrà essere in grado di recepire le indicazioni di altri strumenti di governo del territorio per fornire un quadro di breve periodo (5 anni), che verrà attuato progressivamente con la redazione dei Piani Urbanistici Attuativi (lottizzazioni, piani di recupero, etc.) e degli altri Interventi Edilizi Diretti (progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, riconversione dei volumi esistenti, etc.).

Esso potrà "dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori, con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica, al piano delle acque e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica"; inoltre dovranno sempre essere rispettate le previsioni ed i contenuti del Piano di Assetto del Territorio, in particolare gli aspetti strategici di salvaguardia e i limiti di gestione del territorio dettati da criteri di sostenibilità previsti dalla Valutazione Ambientale Strategica.

- **la coerenza con le scelte di governo sovracomunali**

Per tematiche che, per loro natura e dimensione territoriale, non possono essere circoscritte solamente entro i confini comunali (quali ad esempio viabilità, piste ciclopedonali, aree produttive, principali servizi, ecc.) dovranno essere coinvolti di concerto anche i relativi enti territoriali interessati. Per quanto concerne il tematismo **residenziale** si precisa che saranno privilegiati gli interventi che andranno a saturare/ricucire/ispessire il territorio urbanizzato o che vadano in continuità con l'edificato esistente e/o con l'indirizzo di nuove costruzioni per esigenze di carattere prevalentemente familiare.

Detto obiettivo è finalizzato ad una salvaguardia ambientale del territorio agricolo aperto, privilegiando la ricaduta sostenibile dell'edificazione di completamento e non estensiva.

Per quanto attiene il recupero/riconversione ai fini residenziali di edifici esistenti in zona agricola e non più funzionali al fondo, saranno preferenzialmente considerate solo le proposte di intervento rispondenti alle esigenze del nucleo familiare. In ogni caso si dovranno rispettare le caratteristiche e le tipologie formali ed architettoniche tipiche dell'edificato rurale esistente.

Per quanto attiene il recupero/riconversione di opere incongrue/elementi di degrado saranno preferenzialmente considerate le proposte di intervento comportanti richieste di credito edilizio da atterrare in zona propria entro gli ATO idonei del PAT (sistema insediativo), e sempre nel rispetto dei limiti delle NT dello stesso.

Per l'atterraggio dei crediti edilizi saranno altresì privilegiati interventi su lotti appositamente individuati a tale scopo all'interno di PUA.

Per qualsiasi trasformazione urbanistico-edilizia verranno applicati i criteri perequativi / compensativi così come meglio specificati nell'allegato "**perequazione e accordi pubblico/ privati ai sensi dell' art 6 L.R.V n. 11/2004 – Linee guida sugli accordi pubblico/ privati ai sensi dell' art 6 L.R.V n. 11/2004 e sulla perequazione urbanistica art.35 L.R.V. 11/2004**", riportato in calce al presente documento del Sindaco.

## **5 - I CONTENUTI**

I principali contenuti del P.I., sulla base di previsioni quinquennali, dovranno riguardare (art. 17 L.R. 11/04):

- la suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee;
- l'individuazione delle aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di P.U.A. o di comparti urbanistici, dettando criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei P.U.A.;
- la definizione dei parametri per la individuazione delle varianti ai P.U.A. di cui all'art. 20, comma 14 della L.R. 11/04;
- la individuazione delle unità minime di intervento (U.M.I.), le destinazioni d'uso e gli indici

edilizi;

- la definizione delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;
- la definizione delle modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;
- l'individuazione delle eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- la definizione e localizzazione delle opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché di quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n° 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;
- la individuazione e disciplina delle attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'art. 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. 11/04;
- la definizione di una specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli artt. 40, 41 e 43 della L.R. 11/04;
- la definizione della normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
- la definizione di eventuali minori distanze rispetto a quelle previste dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n° 1444 nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di P.U.A. planivolumetrici e nei casi di interventi disciplinati puntualmente.
- verifica delimitazione fascia di rispetto cimiteriale, se necessaria e per esigenze di pubblica utilità (come per legge);

## **6 - IL RUOLO DI ENTI, ASSOCIAZIONI E DEI PRIVATI**

Il Piano degli Interventi dovrà contenere la parte operativa e di attuazione del Piano Regolatore Comunale. Coerentemente con tale funzione il P.I. dovrà essere pensato come uno strumento flessibile che, nell'ambito degli indirizzi pianificatori generali dettati dal P.A.T., individui le trasformazioni destinate ad essere pianificate, approvate, ed avviate a realizzazione nel breve periodo (5 anni), pena la loro decadenza. Questa impostazione innovativa del Piano viene colta dall'Amministrazione Comunale che riconosce un ruolo significativo alle forme di partecipazione dei privati all'attuazione del Piano.

In tale contesto, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, il Piano degli Interventi potrà recepire, rispetto agli ambiti di intervento e agli obiettivi successivamente elencati, le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi

prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale.

Alcune proposte del privato potranno essere oggetto di accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi; a seguito di valutazione favorevole della proposta l'Amministrazione ed il privato sottoscriveranno l'accordo. L'accordo verrà recepito dal Consiglio Comunale e quindi inserito nel Piano degli Interventi.

L'accordo costituirà parte integrante dello strumento di pianificazione ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione (pubblicazione, deposito, controdeduzioni alle osservazioni). Infatti l'accordo verrà recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed sarà condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

Le proposte di iniziativa privata dovranno necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali ed in particolare con il Piano triennale delle opere pubbliche di cui dovranno rappresentare la principale risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

Nel periodo di validità del Piano degli Interventi potranno essere introdotte modifiche, a seguito di ulteriori bandi promossi dal Comune oppure su iniziativa dei soggetti privati, per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico.

Nel contempo il Piano degli Interventi potrà anche accogliere proposte di miglioramento e affinamento della sua struttura formulate da Enti ed Associazioni a garanzia di sua maggior flessibilità e capacità di interagire con il tessuto gestionale e socio-economico.

## **7 - GLI STRUMENTI NORMATIVI: ACCORDI PUBBLICO – PRIVATO (ART. 6 L.R. 11/04)**

Il P.I. riceverà le proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico presentate da soggetti privati quali elementi prioritari di attuazione delle previsioni urbanistiche a livello comunale. L'art. 6 della L. R. 11/04, rubricato "accordi tra soggetti pubblici e privati", ha introdotto nell'Ordinamento regionale l'istituto dell'accordo procedimentale (sostitutivo o integrativo del provvedimento amministrativo):

*"1. I comuni [...] possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.*

*2. Gli accordi [...] sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale [...]*

*3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione [...]. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato."*



Gli Accordi definiti dall'Articolo 6 della L.R. 11/2004 assumono una specifica caratterizzazione in base alle seguenti peculiarità:

1. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede*: questa prima parte del comma 3 suggella a pieno diritto la collocazione dell'Accordo nell'ambito dell'iter di adozione/approvazione dello strumento di pianificazione urbanistica: il Piano degli Interventi.

Questo significa che riguardo l'aspetto procedurale gli Accordi accompagnano la formazione dello strumento urbanistico fin dalla fase di adozione (che recepisce l'Accordo) e sono soggetti alle stesse forme di pubblicità e, in merito agli effetti giuridici, gli Accordi sono condizionati all'efficacia del PI e quindi alla sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.

2. *I comuni [...] possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico*: il comune ha, dunque, la possibilità di valutare quali progetti e/o iniziative siano di "rilevante interesse pubblico", tale da legittimare l'inserimento nel PI delle proposte avanzate da parte del privato.

Pertanto, a ragione si può sostenere che la legge regionale ha dato dignità definitiva agli accordi con i privati sulla base di alcuni presupposti.

Innanzitutto, le proposte di progetti e iniziative devono essere di rilevante interesse pubblico (il che esige una ponderazione particolare degli interessi in gioco).

L'oggetto degli accordi deve riguardare il livello cosiddetto operativo della pianificazione generale e ciò lo si arguisce dalla terminologia usata che parla di "proposte di progetti ed iniziative" (questi progetti, quindi, sembrano riguardare più il P.I. anziché il P.A.T., ma ciò non toglie che possano essere già concepiti con la precisazione che essi sono comunque accessori).

Il contenuto degli accordi deve essere discrezionale (di più, deve essere controverso e controvertibile per definizione) ma *non deve arrecare pregiudizio ai diritti dei terzi e deve rispettare le norme e la pianificazione sovraordinata*.

L'accordo deve sostanziarsi in un *atto scritto*. Tale atto, come si diceva, accede all'atto di pianificazione e deve essere recepito dal provvedimento di adozione, esso (l'accordo) deve essere già concluso con un'autonoma procedura, ma secondo parte della dottrina i suoi effetti devono considerarsi condizionati all'efficacia dello strumento urbanistico cui l'accordo accede.

#### **....7.1 La procedura degli accordi**

I tempi e le modalità per la conclusione degli accordi pubblico-privato sono i seguenti:

- l'Amministrazione Comunale ha già proceduto, in via preliminare, a mettere a conoscenza

della cittadinanza, attraverso un avviso pubblico della possibilità di assumere proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di strutture/infrastrutture di rilevante interesse pubblico;

- i privati (singoli o associati) presentano la proposta di accordo;
- l'Amministrazione Comunale raccoglie le proposte di accordo che, a seguito loro istruttoria/valutazione, quelle ritenute accoglibili saranno deliberate in Giunta Comunale, recepite nel PI con apposita scheda norma e sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale ( in sede di adozione del PI) per un esplicito giudizio di merito;
- le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante dello strumento urbanistico.

I progetti di iniziativa privata devono necessariamente coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali ed in particolare con il Piano pluriennale delle opere pubbliche di cui dovranno rappresentare la principale risorsa e contestualmente garantire il rispetto dei tempi necessari all'attuazione delle previsioni di Piano.

## **8 - LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA**

Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT e degli strumenti di pianificazione sovraordinata, individua gli interventi di tutela e valorizzazione e disciplina gli usi e le modalità di intervento sul territorio. In particolare il Piano degli Interventi, assieme al Piano di Assetto del Territorio, deve coordinarsi con due strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata: il P.T.R.C. della Regione Veneto (adottato nel febbraio 2009), ed il P.T.C.P. della Provincia di Verona (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 236 del 03 marzo 2015 e pubblicata sul B.U.R. n. 26 del 17 marzo 2015).

## **9 - LA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE**

Il Comune di Buttapietra è dotato di PRG approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 99, in data 23.11.1981, e con delibera di Giunta Regionale n. 742 del 9 febbraio 1983, pubblicato sul BUR n. 11 dell' 11.03.1983, s.m.i., il quale acquista la valenza di Piano degli Interventi per le parti non in contrasto con il PAT, conformemente a quanto stabilito dall'art. 48 comma 5bis della L.R. n. 11/04.

## **10 - IL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI BUTTAPIETRA**

Fermo restando che allo stato attuale il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Buttapietra riveste, come definito dalla nuova legge, "il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.", l'Amministrazione Comunale di Buttapietra ha ritenuto dar avvio alla predisposizione del Piano degli Interventi, finalizzato all'attuazione dello scenario di assetto del

territorio delineato dal P.A.T., per parti omogenee di territorio e/o per temi, sempre nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni, direttive ed obiettivi del P.A.T.

Il Piano degli Interventi, da predisporre nel corso del mandato di questa Amministrazione Comunale, anche attraverso più fasi o tematismi specifici, troverà attuazione attraverso:

**prima fase:**

Primo Piano degli Interventi che si dovrà occupare prioritariamente ed indicativamente dei seguenti tematismi:

- ▣ effettuare la sovrapposizione/allineamento delle indicazioni fornite dal P.A.T. con le previsioni del P.R.G. previgente, mantenendo la stessa zonizzazione di Z.T.O. Questo consentirà di avere una lettura più immediata della cartografia di Piano coerente con le N.T.A. che dovrà recepire le prescrizioni e i vincoli del P.A.T. al fine di acquisire gli effetti del primo P.I., detta elaborazione dovrà essere eseguita informaticamente in base a quanto previsto dalla L.R. 11/2004 e successivi atti di indirizzo in formato SHP;
- ▣ individuare le previsioni urbanistiche frutto di accordi pubblico-privato (art. 6 L.R. 11/2004) a seguito di indagini e relative manifestazioni di interesse dai soggetti promotori nell'ambito delle aree trasformabili. Le previsioni urbanistiche vanno identificate e verificate in conformità rispetto al P.A.T. (possibile verifica di assoggettabilità V.A.S. degli interventi);
- ▣ verificare errori/imperfezioni della cartografia di PRG e/o aggiornamenti a provvedimenti regionali intersorsi;
- ▣ verificare le manifestazioni di interesse relative allo stralcio di aree ora edificabili nel vigente P.R.G./P.I. al fine di riclassificarle in ambito agricolo o verde privato;
- ▣ verificare le aree edificabili nel PRG con interventi diretti per valutarne la disponibilità di standard e l'eventuale necessità di una pianificazione urbanistica attuativa (PUA);
- ▣ rettificare gli errori formali sull'individuazione e attribuzione del grado di protezione degli edifici nel centro storico per le unità edilizie oggetto di puntuale osservazione;
- ▣ aggiornare le attività produttive "fuori zona" con quelle oggetto di puntuale osservazione;
- ▣ verificare la dotazione dei servizi complessiva anche alla luce dei nuovi parametri relativi agli standards minimi relativi agli abitanti teorici insediabili e di quanto previsto nella suddetta prima variante al P.I., stabilendo gli interventi necessari per raggiungere lo standard dimensionale e qualitativo adeguato alla domanda esistente e potenziale;
- ▣ istituire il registro dei crediti edilizi, prevedendo il sistema tecnico/amministrativo che garantisce la gestione di tale nuovo istituto normativo conformemente ai criteri generali ed alla disciplina di cui alla L.R. 11/2004;
- ▣ redigere il prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale, coerentemente con le vigenti norme in materia del P.R.G.;
- ▣ adeguare le N.T.O. del PI con:

- il recepimento delle nuove disposizioni di legge e dei necessari adeguamenti dovuti anche alla realizzazione operativa delle fasi che precedono;
- la revisione e semplificazione della normativa edificatoria, in armonia con le norme del P.A.T. approvato;
- l'inserimento di modifiche regolamentari di cui sia stata evidenziata la necessità;
- il recepimento delle decisioni comunali in materia di programmazione dei piani di settore.

**fasi successive:**

Definizione attuativa delle azioni strutturali significative previste dal P.A.T. negli A.T.O. del sistema Paesaggistico - Ambientale e del sistema Insediativo, nel rispetto degli obiettivi generali del P.A.T., con particolare riguardo a quelle finalizzate alla tutela e valorizzazione del Centro Storico del Capoluogo, dei Centri Storici Minori, del Territorio Rurale e alla riqualificazione delle periferie sia per quanto attiene l'edificato esistente che per le aree degradate.

In sede di tali fasi operative dovrà essere aggiornata la banca dati del quadro conoscitivo del P.A.T. così come, d'intesa con la Provincia di Verona, la Regione Veneto e l'ARPAV, dovrà essere attivata da parte dell'Amministrazione Comunale:

- la redazione del Piano delle Acque;
- la redazione del Piano di Monitoraggio delle varie azioni del P.I. provvedendo a redigere periodicamente uno specifico rapporto al fine di verificarne le azioni operanti nei confronti del Piano.

**11 - PROGRAMMAZIONE TEMPORALE**

Una componente di forte innovazione rispetto al precedente P.R.G. è data dalla necessità di individuare una programmazione temporale degli interventi prefigurati nel disegno di piano.

Oltre ad essa restano comunque salde alcune regole, in parte previgenti, che il P.I. rispetta:

- a) dalla data dell'adozione del P.I., fino all'entrata in vigore, si applicheranno le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "*Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori*" e successive modificazioni;
- b) l'approvazione del P.I. comporterà la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace;
- c) i vincoli preordinati all'esproprio definiti dal P.I. avranno durata di cinque anni e potranno essere reiterati una sola volta e per la stessa durata.

La novità più rilevante rispetto al P.R.G. è quella che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. decadranno le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a

strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della L.R. 11/04.

## 12 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO COMFORMEMENTE AL PAT

Il PAT ha diviso il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) per i quali è stato fatto corrispondere uno specifico quadro normativo caratterizzato da descrizione, dati identificativi, quali la denominazione, i limiti geografici, la superficie territoriale, la popolazione residente, i carichi urbanistici esistenti, le dotazioni di servizi; carico insediativo aggiuntivo, standard urbanistici, abitanti previsti.

La Tavola n. 4.1, "Carta delle Trasformabilità" evidenzia la suddivisione del territorio comunale in n. 6 A.T.O. così articolati:

### *Sottosistema ambientale "A1"*

A.T.O. A 1.1. Nord - Orientale;

A.T.O. A 1.2. Sud - Orientale;

A.T.O. A 1.3. Sud - Occidentale

### *Sottosistema ambientale "A2"*

A.T.O. A 2.1. Misto ambientale servizi-Bovolino;

### *Sistema residenziale "R"*

A.T.O. R 1.1. Sud - Capoluogo - Misto residenziale, economico produttivo;

A.T.O. R 1.2. Marchesino.

Ogni A.T.O. specifica il dimensionamento per quanto riguarda le varie destinazioni d'uso. Per la residenza e per i servizi si riportano la tabella di sintesi sottostante:

<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Volume PAT Residenziale previsto (mc)</b>	<b>di cui da PRG vigente (mc)</b>	<b>Volume insediativo/ aggiuntivo (mc)</b>	<b>Abitanti totali</b>
A1.1	Nord-Orientale	3.000	0	3.000	238+20
A1.2	Sud-Orientale	3.000	0	3.000	180+20
A1.3	Occidentale	2.164	0	2.164	102+14
A 2.1	Misto ambientale Servizi-Bovolino	1.500	0	1.500	72+10
R 1.1	Capoluogo Misto residenziale economico-produttivo	24.000	150.936	174.936	4.622+1166
R 1.2	Marchesino	20.700	9.500	30.200	1.845+201

Totale		<b>54.364</b>	<b>160.436</b>	<b>214.800</b>	<b>8.491</b>
--------	--	---------------	----------------	----------------	--------------

Per le attività compatibili con la residenza si riporta la tabella di sintesi sottostante:

<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Volume aggiuntivo PAT (mc) (214.800x10% = 21.480 mc)</b>	<b>Superficie lorda di pavimento per attività compatibili con residenza previste dal PAT (mq)</b>
A1.1	Nord-Orientale	1.500	500
A1.2	Sud-Orientale	0	0
A1.3	Occidentale	0	0
A 2.1	Misto ambientale Servizi-Bovolino	0	0
R 1.1	Capoluogo Misto residenziale economico-produttivo	13.000	4.333
R 1.2	Marchesino	6.980	2.327
<b>Totale</b>		<b>21.480</b>	<b>7.160</b>

Per le attività commerciali-direzionali si riporta la tabella di sintesi sottostante:

<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Superficie di zona PRG residuo (mq)</b>	<b>Superficie di zona prevista dal PAT (mq)</b>	<b>Totale superf. di zona complessiva prevista PAT (mq)</b>
A1.1	Nord-Orientale	0	1.500	1.500
A1.2	Sud-Orientale	0	0	0
A1.3	Occidentale	0	0	0
A 2.1	Misto ambientale Servizi-Bovolino	0	0	0
R 1.1	Capoluogo Misto residenziale economico-produttivo	57.300	-37.300	20.000
R 1.2	Marchesino	0	4.000	4.000
<b>Totale</b>		<b>57.300</b>	<b>-31.800</b>	<b>25.500</b>

Per le attività industriali - artigianali si riporta la tabella di sintesi sottostante:

<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Superficie di zona PRG residuo (mq)</b>	<b>Superficie di zona prevista dal PAT (mq)</b>	<b>Totale superf. di zona complessiva prevista PAT (mq)</b>
------------	---------------	--	---	---

A1.1	Nord-Orientale	0	0	0
A1.2	Sud-Orientale	0	0	0
A1.3	Occidentale	0	0	0
A 2.1	Misto ambientale Servizi-Bovolino	0	0	0
R 1.1	Capoluogo Misto residenziale economico-produttivo	29.000	-14.000	15.000
R 1.2	Marchesino	0	3.000	3.000
<b>Totale</b>		<b>29.000</b>	<b>-11.000</b>	<b>18.000</b>

Per le attività turistico-ricettive si riporta la tabella di sintesi sottostante:

<b>ATO</b>	<b>AMBITO</b>	<b>Volume previsto PAT (mc)</b>
A1.1	Nord-Orientale	0
A1.2	Sud-Orientale	0
A1.3	Occidentale	0
A 2.1	Misto ambientale Servizi-Bovolino	0
R 1.1	Capoluogo Misto residenziale economico-produttivo	5.000
R 1.2	Marchesino	0
<b>Totale</b>		<b>5.000</b>

Per quanto attiene gli standard, la nuova legge urbanistica stabilisce che devono essere rapportati a **30 mq** per abitante teorico incrementando quelli previsto dalla precedente LR 61/85 che erano pari a 27,5mq/ab. La legge non specifica la suddivisione interna tra le tipologie di standard (scuole, attrezzature comuni, verde-sport e parcheggi). La scelta è lasciata ai comuni nella redazione della strumentazione urbanistica, fermo restando, però i riferimenti “minimi” fissati dal Decreto Interministeriale del 1968 n.1444.

L’art.31 della LURV al punto 3, specifica che le “dotazioni minime di aree per servizi” devono essere almeno pari a: a) mq.30 per abitante teorico relativamente alla destinazione residenziale, b) mq.10 ogni 100mq di “superficie delle singole zone” relativamente alla destinazione artigianale-industriale, c) mq.100 ogni 100 mq. di “superficie lorda di pavimento” relativamente alla destinazione commerciale-direzionale.

La legge introduce anche novità importanti. Gli standard possono essere anche realizzati dai privati e convenzionati. Ciò permette di non procedere alla pratica dell’esproprio. Lo standard può inoltre essere ricavato in sede di “perequazione” con la cessione preventivata in sede di piano attuativo. Il comma 6 specifica che “il conseguimento degli standard (...) può essere in parte

assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata". Per la quantificazione numerica la legge riporta il concetto di "abitante teorico" rapportato ai 150mc. (detto anche abitante equivalente). Il calcolo degli abitanti teorici deve essere effettuato "sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso".

Per i Piani Attuativi sono fissate anche ulteriori regole. I PUA con destinazione residenziale di nuova formazione devono prevedere opere di urbanizzazione primarie: "spazi riservati a parco, gioco e sport" e "parcheggio" nella misura minima fissata dalle NTO per abitante teorico da insediare". Il conseguimento degli stessi è assicurato al Comune mediante "la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico". Qualora all'interno del PUA non sia possibile reperire le aree standard o lo sia solo parzialmente è consentita la "monetizzazione" oppure la compensazione, cioè la cessione dell'area da parte del privato in cambio di credito edilizio (art. 37 L.R. 11/2004).

Comunque in caso di PUA di aree di espansione residenziale dovrà essere garantita la previsione/dotazione di un posto macchina come area parcheggio ogni 200 mc. di volume residenziale urbanistico, fermo restando i 5 mq./abitante minimi di standard primario previsti per abitante insediabile.

La legge introduce anche una nuova definizione di standard. Sono considerati standard le attrezzature ed i servizi:

per l'istruzione,

- b) per l'assistenza, i servizi sociali e sanitari,
- c) per la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile,
- d) per le attività culturali, associative e politiche,
- e) per il verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero, lo sport, i parchi urbani, le aree boscate,
- f) per la libera fruizione per usi collettivi (le piazze, per es.)
- g) per i parcheggi, gli spazi di sosta, le attrezzature per la mobilità e la rete dei percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani.

Il calcolo del dimensionamento degli standard è stato attuato attraverso l'esplicitazione della Domanda e dell'Offerta. Per Domanda si intende il fabbisogno richiesto applicando l'indice per tipologia di standard per abitante teorico. L'Offerta è rappresentata dalle aree presenti e previste nel Piano. Gli abitanti di riferimento sono la somma di quelli insediati e di quelli insediabili rapportati al parametro di 150 mc/ab..

Rispetto al totale degli abitanti insediabili (abitanti esistenti e abitanti insediabili nelle aree di nuova previsione o residue del PRG vigente) viene verificato il fabbisogno delle aree a standard secondo quanto previsto dalla normativa vigente (L.R. 11/2004 e D.M. 1444/68) e da quanto definito dal



PAT, rapportato al parametro di mc/ab per abitante teorico insediabile, privilegiando nelle aree di espansione, la realizzazione di standard a parcheggio, concentrando le superfici per il verde in aree maggiormente estese, centrali e già previste nella pianificazione urbanistica previgente.

Le aree libere di completamento con superficie maggiore a mq 2000 saranno soggette a PUA.

### 13 - VERIFICA SAU (SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZABILE)

Il P.A.T. ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile a favore di zone con destinazione diversa da quella agricola, ottenuto dal rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo quanto previsto dalla L.R. 11/2004 articolo 50, comma 1, lett. c)

Secondo quanto stabilito dalle vigenti disposizioni, non concorrono al consumo di superficie:

- le aree già inserite nel P.R.G. con destinazione diversa dalla ZTO E, qualora le stesse siano confermate in sede di approvazione;
- le superfici esistenti a standard;
- gli ambiti di edificazione diffusa, se non per il solo sedime delle nuove edificazioni;
- gli ampliamenti in zona agricola;
- il cambio colturale anche in boschi di pianura;
- gli interventi dovuti a legislazione di livello superiore (es. superstrada pedemontana e opere accessorie);
- i parchi di interesse comunale;
- gli interventi agricoli previsti da apposito piano aziendale ai sensi dell'art. 44 della L.R. 11/04;
- tutte le aree a standard che possono avere utilizzi similari a quelli agricoli escluse le nuove edificazioni;
- tutte le aree interessate da ambiti: "pertinenze scoperte da tutelare" e "Indirizzi e criteri per i contesti figurativi dei complessi monumentali e delle ville venete" delle norme del P.A.T.;
- ambiti di scarico dei crediti edilizi previa trasformazione in SAU dell'area individuata.

Conseguentemente il P.A.T. ha determinato il limite quantitativo massimo della superficie agricola trasformabile SAT.

Si riporta il calcolo S.A.U.:

<p>Superficie Agricola Utilizzata (SAU) comunale rilevata da foto aree 2012, aggiornamento C.T.R. Dicembre 2014 = 12,3315 kmq</p>	<p>Superficie Territoriale Comunale (STC)= 17,1808 kmq</p>
<p>Rapporto SAU/STC = 71,77% &gt; 61,3%</p>	<p>Superficie SAU massima trasformabile nel decennio = 12.331.556 x 1,30% = 160.310 mq</p>

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito delle proprie scelte e valutazioni sullo sviluppo insediativo per il prossimo decennio, intende prevedere l'utilizzo ulteriore del 10% della SAU massima trasformabile pari a complessivi 176.341 mq (160.310 mq. + 16.031 mq).	
Non si considera trasformazione di zona agricola l'individuazione di zone per la disciplina delle attività individuate come opere incongrue, di cui all'art. 33 delle NT del PAT, assieme alle aree di previsione della pianificazione vigente confermata dal PAT.	
Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della zona agricola massima trasformabile sopra definita potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al PAT.	

#### **14 - PRESCRIZIONI DAL PAT AL PI**

Il Piano degli Interventi dovrà garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale.

Il Piano comunale di zonizzazione acustica dovrà essere adeguato in relazione alle previsioni attuative del Piano degli Interventi.

In sede di monitoraggio, dando applicazione alle modalità e criteri contenuti nel parere VAS e dovranno essere misurati gli effetti cumulativi nonché quelli derivanti dalle scelte di Piano per verificare gli effetti previsti in relazione agli *obiettivi* descritti nel Rapporto Ambientale.

#### **15 - ECONOMICO: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE**

La legge regionale 11/04 introduce l'obbligo di rapportarsi con il bilancio pluriennale e con il programma triennale delle opere pubbliche e conseguentemente con la quantificazione delle risorse finanziarie occorrenti per le espropriazioni degli immobili vincolati dal P.I. con relativa definizione dei criteri e delle modalità per provvedere alla copertura dei relativi oneri finanziari.

Dette previsioni sono soddisfatte dalla stipulazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04 che comporteranno i relativi introiti desunti dall'interesse pubblico dell'intervento perequativo.

Per la definizione del quadro economico si rimanda al programma triennale delle opere pubbliche.

Va ricordato infine che il P.I. dovrà raccordarsi con il programma triennale delle opere pubbliche in modo da migliorare ed adeguare le infrastrutture pubbliche presenti sul territorio comunale.

#### **16 - BANCA DATI ALFANUMERICA**

La prima variante al Piano degli Interventi dovrà essere costruita utilizzando ed aggiornando il quadro conoscitivo predisposto per il P.A.T., sempre mediante l'utilizzo del software "Gis". In conformità alle disposizioni contenute nella L.R. n. 11/2004 e nei collegati Atti di Indirizzo previo

aggiornamento delle seguenti classi di informazioni:

- base cartografica CTRN: dovranno essere aggiornate sia le informazioni relative alla viabilità, con l'inserimento – come si è già avuto modo di evidenziare - di alcune opere pubbliche e delle strade realizzate nell'ambito di P.U.A., che quelle dei fabbricati utilizzando allo scopo le ortofoto digitali e/o le mappe catastali aggiornate fornite dalla Agenzia del Territorio;
- vincoli e tutele: alla luce delle verifiche effettuate con i competenti uffici comunali e delle modifiche della zonizzazione introdotte dal Piano dovranno essere aggiornati alcuni dei temi relativi ai vincoli (fasce di rispetto stradale, allevamenti, cimiteri);
- zonizzazione di piano: si dovrà provvedere ad aggiornare il tema della classificazione di zona del PAT con quanto modificato dal P.I. .

## **17 - COMPATIBILITÀ DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Il Piano degli Interventi sarà il risultato di un'attività di trasposizione e coordinamento delle indicazioni del P.R.G. vigente con i contenuti del P.A.T. e, per quanto riguarda le modifiche alla zonizzazione, della valutazione e del recepimento delle richieste presentate dai privati (Manifestazioni di Interesse) in conformità agli obiettivi dichiarati nel presente Documento Programmatico.

Le modifiche che verranno apportate dal P.I., rispetto all'attuale P.R.G. dovranno risultare conformi sia alle indicazioni del PAT e alle sue NTA sia per quanto concerne il consumo di S.A.U. che per l'utilizzazione della capacità insediativa aggiuntiva prevista dal P.A.T..

Si tratterà infatti in prevalenza di ambiti di dimensioni contenute situati in continuità con gli insediamenti esistenti, e che costituiranno il naturale completamento e/o consolidamento, che non dovranno contrastare – pur con qualche evidente forzatura - con gli obiettivi di tutela definiti dal P.A.T. in conformità alle richiamate disposizioni delle Norme Tecniche del P.A.T. medesimo che consentono al Piano degli Interventi (anche in conseguenza del dettaglio di scala e al fine di consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio), la possibilità di operare modesti scostamenti dei perimetri delle zone individuate funzionali “al riconoscimento di fabbricati residenziali esistenti con relative aree di pertinenza” e/o all'individuazione “di eventuali lotti di completamento o di integrazione degli insediamenti, posti in contiguità con il tessuto edificato esistente”.

In tal senso si ritiene opportuno ribadire come le scelte che verranno operate nella redazione del Piano si porranno in continuità con gli indirizzi e gli obiettivi generali definiti dal P.A.T., ed indicati come prioritari nel Documento Programmatico, ma anche dallo stesso Piano Regolatore vigente e non altereranno in alcun modo l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate nella Valutazione Ambientale Strategica. Vale la pena ricordare che il P.I. subordinerà gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo,

all'accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edificatorio mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

Alle Norme Tecniche Operative si accompagnerà inoltre il Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale che costituirà un primo strumento (che potrà essere successivamente integrato ed ampliato) per promuovere il miglioramento della qualità urbana ed ambientale. Gli stesi elaborati saranno redatti nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 17 della L.R. n. 11/2004 edelle direttive e prescrizioni previste dal P.T.C.P. della Provincia di Verona e del P.T.R.C.

## **18 - ASPETTI NORMATIVI**

Il testo delle Norme Tecniche (ora Norme Tecniche Operative) sarà aggiornato pur conservando la precedente impostazione in particolare per quanto attiene la disciplina degli interventi relativi alle diverse zone territoriali con la sola esclusione, come detto, di quelle agricole. Saranno introdotte le finalità, l'efficacia del Piano degli Interventi ed il suo rapporto con i diversi strumenti di pianificazione precisando le modalità applicative della perequazione urbanistica, del credito edilizio, della compensazione urbanistica e degli accordi tra soggetti pubblici e privati.

Il Prontuario avrà efficacia su tutto il territorio comunale e si applicherà sia nei nuovi interventi che in quelli di recupero del patrimonio edilizio esistente nonché agli interventi ricadenti all'interno delle zone rurali e quelli riguardanti il sistema del verde con particolare riferimento agli ambiti di invariante paesaggistica ed ambientale individuati dal P.A.T.

L'apparato normativo del nuovo Piano degli Interventi si completerà con il Registro dei crediti edilizi, anch'esso previsto dalla L.R. n.11/2004, ove dovranno essere annotati i crediti edilizi che saranno attivati nell'attuazione del P.I..

## **19 - AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Il P.I. detta le linee ed i criteri inerenti:

### *A) INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA*

1. A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 gli ambiti che saranno individuati dal Piano degli Interventi potranno essere assoggettabili a perequazione; seguiranno i criteri e le modalità per l'applicazione dell'istituto 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 territoriali.

2. A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.
3. Faranno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del P.I..
4. Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata.
5. Resterà in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione della quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione edella "convenienza pubblica", considerato che la integrale cessione a titolo gratuito, la realizzazione di opere o la monetizzate delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta obbligatoria.
6. La "convenienza pubblica", in linea generale e di principio, verrà determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.).
7. Ai sensi dell'Art. 17, c. 4, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., potranno essere individuate, con varianti al PI aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione da attivare mediante procedure di 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 P.A.T.; in questo caso l'Amministrazioni comunale seleziona la proposta di accordo pubblico-privato più idonea a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana indicati nell'avviso pubblico, da attuarsi mediante P.U.A..
8. La procedura si concluderà con le forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

*B) AREE OGGETTO DI PEREQUAZIONE:*

1. L' "area oggetto di perequazione" costituirà ambito di attuazione degli accordi negoziali.
2. Il Comune utilizzerà le aree cedute, qualora non già attrezzate, per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale, per la ricollocazione di volumetrie o attività trasferite da altre zone o le assegna ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio

per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento.

3. Nelle aree oggetto di perequazione il Comune promuoverà la formazione di sistemi ecologici ambientali mediante la sistemazione orientata delle aree private e l'utilizzazione delle aree cedute.
4. I proprietari dei suoli potranno partecipare pro-quota alla divisione delle volumetrie costruibili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo.
5. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune potrà procedere nella trasformazione urbanistica mediante formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
6. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'area oggetto di perequazione.

*C) ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI SOGGETTI A PEREQUAZIONE:*

1. L'urbanizzazione e l'edificazione saranno attuate mediante:
  - a) P.U.A. di iniziativa pubblica o privata, che potranno interessare, nel rispetto delle disposizioni specifiche:
    - I. l'intero ambito perequativo;
    - II. un comparto all'interno dell'ambito perequativo;
    - III. più ambiti perequativi discontinui.
2. Nel caso l'intervento sia limitato ad un comparto (unità minima di intervento), ovvero escluda parte dell'ambito perequativo, lo strumento attuativo dovrà essere inquadrato all'interno di una "progettazione coordinata" estesa all'intero ambito.
3. Gli accordi stipulati ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 11/2004 potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi nei modi e nelle forme consentite dalla legislazione vigente.
4. Gli aventi diritto, sulla base di una convenzione, potranno partecipare pro-quota alla divisione delle volumetrie edificabili e alla cessione di aree o realizzazione di servizi, indipendentemente dalla localizzazione del proprio fondo. La convenzione è parte integrante dell'eventuale P.U.A.
5. Qualora non vi sia intesa tra gli aventi diritto, il Comune potrà procedere alla formazione di P.U.A. di iniziativa pubblica.
6. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione.

7. Gli standard urbanistici richiesti saranno calcolati e collocati all'interno dell'ambito perequativo definito dalle NTO.
8. L'edificabilità è subordinata alla cessione al Comune e/o al vincolo ad uso pubblico delle aree identificate come destinate a servizi o delle opere pubbliche.

*D) CREDITO EDILIZIO:*

1. Il PI individuerà le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. Il Consiglio Comunale può procedere alla individuazione di ulteriori immobili sui quali rendere applicabile il credito edilizio.
2. La demolizione di opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determinano un credito edilizio.
3. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, 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 difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
5. Gli ambiti in cui sarà consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT per gli ATO, saranno zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
6. L'entità del credito sarà determinata con disposizione del Consiglio Comunale secondo criteri che partendo dal volume edilizio rilevato prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto:
  - a) della tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
  - b) dell'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.
7. Con l'attivazione degli ambiti di cui al punto 5 verrà attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I Crediti edilizi saranno liberamente commerciabili.

## **20 - MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE**

1. La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), sulla base di quanto disposto dalla direttiva comunitaria 42/2001, prevede l'applicazione di misure di mitigazione e compensazione per ridurre e bilanciare gli eventuali effetti negativi significativi sull'ambiente.
2. In particolare l'allegato al Rapporto Ambientale alla V.A.S. del P.A.T.I. – "Calcolo delle misure di mitigazione e compensazione" ha delineato le prescrizioni da attuarsi contestualmente agli interventi che determinano un aumento del carico urbanistico all'interno del territorio comunale del P.A.T.. Tale allegato costituirà norma integrativa alle del NTO del P.I..
3. Per le restanti misure di compensazione non quantificabili (es. realizzazione di piste ciclabili che inducano la riduzione dell'uso degli autoveicoli) si rimanda a quanto riportato nell'allegato al Rapporto Ambientale del PAT "Calcolo delle misure di mitigazione e compensazione".
4. Da quanto premesso si specifica che i singoli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una quota parte di quanto sopra riportato, in misura proporzionale al proprio specifico carico urbanistico e la relativa normativa di attuazione;
5. La localizzazione delle misure stesse dovrà essere stabilita in sede di P.U.A. ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/04, che prevede alla lettera m) la convenzione urbanistica, la quale disciplinerà i rapporti tra la Pubblica Amministrazione e il privato interessato e alla lettera l) dell'articolo citato il prontuario per la mitigazione ambientale.
6. Si demanda ad apposito atto di Giunta Comunale la definizione delle modalità operative di dettaglio per la ripartizione delle incombenze sopra riportate tra le aree di progetto, nel rispetto delle disposizioni generali che saranno determinate dall'Amministrazione.

## **21- ELABORATI DEL P.I.**

1. Tav. 1 - Zonizzazione Intero territorio comunale sc. 1:5.000
2. Tav. 2 - Zonizzazione zone omogenee sc. 1:2.000
3. Relazione programmatica che indichi i tempi, le priorità operative e il quadro economico degli interventi contenuti nel P.I.;
4. Norme tecniche operative;
5. Prontuario della qualità architettonica e mitigazione ambientale
6. Registro dei crediti edilizi
7. Fascicolo schede progetti-accordi
8. Ecc.



**SCHEMA****PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) ART. 18 L.R. 11/04**

<b>LR 11/04 ART 18 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi"</b>			
Sindaco predispone documento e lo illustra al Consiglio Comunale	PRIORITA'		
	TRASFORMAZIONI URBANISTICHE		
	INTERVENTI		
	OPERE PUBBLICHE		
	EFFETTI ATTESI		
Forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con	ENTI PUBBLICI		
	ASSOCIAZIONI ECONOMICHE		
	ASSOCIAZIONI SOCIALI		
approvazione VCI			
<b>CONSIGLIO COMUNALE <b>ADOTTA</b> IL PI CON APPROVAZIONE VCI</b>			
	<b>8 GG</b>		<b>MAX 128 GG</b>
	DEPOSITO DEL <b>PI</b> A DISPOSIZIONE DEL PUBBLICO	30 GG	
	CHIUNQUE PUO' FORMULARE <b>OSSERVAZIONI</b>	30 GG	
	<b>entro 60 GG</b>		
	CONSIGLIO COMUNALE decide sulle osservazioni ed <b>APPROVA</b> il PI		
Dopo 15 gg. pubblicazione nell'albo pretorio il Piano diventa efficace			
Decorsi 5 anni decadono	aree di	trasformazione	con PUA non approvati
		espansione	
	nuove infrastrutture		con Progetti Esecutivi non approvati
	aree per servizi		
vincoli preordinati all'esproprio		art. 34	

**22 - ALLEGATO: PEREQUAZIONE E ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI AI SENSI ART. 6 L.R.V. N. 11/2004 - LINEE GUIDA SUGLI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO (art. 6 L.R.V. n. 11/2004) E SULLA PEREQUAZIONE URBANISTICA (art. 35 L.R.V. n. 11/2004)**

**PREMESSA**

I criteri di seguito esplicitati costituiscono le linee guida a cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nel calcolo e nell'applicazione della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35, comma 2 della L.R.V. n. 11/2004.

**INDIRIZZI E CRITERI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

L'Amministrazione comunale ritiene opportuno che, ai fini di definire la quota di plusvalore di cui beneficiano le proprietà private che deve essere restituita alla collettività nei casi di previsioni di trasformazioni urbanistiche del territorio dal contenuto discrezionale previste nel P.A.T. e da attuarsi con il successivo P.I., venga introdotto uno specifico contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, definito "Contributo perequativo", da versare dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione.

Tale contributo perequativo è da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione:

- 1) la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscono alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal P.A.T., proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
- 2) la cessione diretta al Comune di aree/strutture eccedenti i minimi di legge (standards) che, per la loro localizzazione o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;
- 3) la cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria, individuate come aree per l'atterraggio dei crediti edilizi;
- 4) la monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato, il cui importo dovrà essere legato all'utilizzo a fini di interesse pubblico per opere di urbanizzazione e dotazioni urbanistiche o finalizzarlo alla realizzazione di opere aventi come finalità il beneficio pubblico.

L'Amministrazione Comunale, viste le azioni e obiettivi del P.A.T. con relative direttive per la formazione del Piano degli Interventi (P.I.), intende assumere come criterio generale l'applicazione

del contributo perequativo, a favore del Comune, alle seguenti **Tipologie di Trasformazione Urbanistica** del territorio dal contenuto discrezionale:

- **T.U.01** Trasformazione area agricola, con superficie fino a 2.000 mq. in area edificabile ad uso residenziale, con Intervento Diretto qualora sia dimostrata l'esistenza delle opere di urbanizzazione, in caso contrario tramite P.U.A., con cessione e realizzazione di aree standard;
- **T.U.02** Trasformazione area agricola, con superficie maggiore di 2.000 mq fino a 5000 mq, in area edificabile per nuovi insediamenti di espansione residenziale, tramite P.U.A.;
- **T.U.03** Trasformazione area agricola, con superficie maggiore di 5.000 mq, in area edificabile per nuovi insediamenti di espansione residenziale, tramite P.U.A.;
- **T.U.04** Trasformazione area agricola, con superficie max. fino a 3.000 mq, in area edificabile ad uso commerciale / artigianale / industriale / direzionale, con Intervento Diretto qualora sia dimostrata l'esistenza delle opere di urbanizzazione ( in caso contrario tramite P.U.A.) con obbligo di cessione e/o assoggettamento ad uso pubblico di aree a standard;
- **T.U.05** Trasformazione area agricola con superficie maggiore a 3.000 mq. in area edificabile, ad uso commerciale / industriale / direzionale / artigianale, tramite P.U.A.;
- **T.U.06** Trasformazione area agricola, in area edificabile ad uso turistico/recettivo tramite P.U.A.;
- **T.U.07** In riferimento all'art. 29 delle N.T. del P.A.T., attuazione di:
  - ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti;
  - aree di riqualificazione e riconversione;
  - interventi di riqualificazione e riconversione.
- **T.U.08** Riconversione di aree a servizi, non ancora attuate, in aree edificabili ad uso residenziale / produttivo / commerciale, previa verifica degli standards urbanistici richiesti e/o reperimento di pari o analoghi standards in zone assimilabili, e comunque: tramite Intervento Diretto se la superficie da riconvertire è minore di 2.000 mq, qualora sia dimostrata l'esistenza delle opere di urbanizzazione, e tramite P.U.A. se la superficie da riconvertire è superiore a 2.000 mq;
- **T.U.09** Riconversione con cambio d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, nell'osservanza delle direttive di cui all'art. 21 delle N.T. del P.A.T. e/o edifici da riconvertire;
- **T.U.10** Riconferma trasformazione area agricola, già programmata nella previgente programmazione urbanistica come area di espansione residenziale C2 ante L.R.

11/2004, in area edificabile per nuovi insediamenti di espansione residenziale, tramite P.U.A.

- **T.U.11** Riconferma trasformazione area agricola, già programmata nella previgente programmazione urbanistica come area di espansione residenziale C2 e o C2/PIRUEA post L.R 11/2004, in area edificabile per nuovi insediamenti di espansione residenziale, tramite P.U.A.
- **T.U.12** Trasformazione edilizia area/edificio che soddisfi esigenze familiari, con obbligo di mantenimento del vincolo per 10 anni.
- **T.U.13** Trasformazione di aree che ricadano in ambiti di pregio ambientale quali zone F6 e F7 del P.R.G.
- **T.U.14** Trasformazione area/edificio che dimostri vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo (es. risanamenti e bonifiche ambientali, riqualificazioni ambientali, risoluzioni di problematiche di natura igienico-sanitaria, valorizzazione della vocazione turistica del territorio, miglioramenti della viabilità e della rete ciclopedonale).

Le sopracitate Tipologie di Trasformazione Urbanistica potranno essere ampliate con l'aggiunta di ulteriori casistiche da valutarsi a seconda della richiesta e in ogni caso sono da ritenersi obbligatoriamente soggette alla stipula di un Accordo ai sensi art. 6 L.R.V. n. 11/2004 che stabilisca, in particolare, l'ammontare e le modalità di elargizione del Contributo perequativo, l'eventuale modifica urbanistica e/o l'elaborazione di uno strumento urbanistico attuativo (P.U.A.), dovendo rimanere le stesse soggette ad una valutazione puntuale dell'Amministrazione comunale al fine di verificare la definizione del disegno urbano e degli standard necessari.

## **APPLICAZIONE DEGLI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO (L.R.V. N. 11/2004)**

### **1. Finalità delle proposte di accordo pubblico/privato**

L'Amministrazione Comunale ha scelto di dare priorità alle politiche finalizzate a potenziare la dotazione del territorio di opere e attrezzature di interesse collettivo e intende riqualificare e tutelare il territorio urbanizzato e non, in conformità a quanto previsto dal P.A.T. e dalla V.A.S..

Per giungere all'operatività dei progetti e delle trasformazioni, l'Amministrazione ritiene utile dare importanza agli strumenti che consentono di attivare la cooperazione tra il soggetto pubblico e i proprietari/operatori privati.

In tal senso l'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 prevede per i Comuni la possibilità di concludere accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Detti accordi costituiranno parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accederanno (P.I.) e saranno soggetti alle stesse forme di pubblicità e partecipazione; saranno recepiti con il

provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e saranno condizionati alla conferma delle loro previsioni nel provvedimento di approvazione dello stesso; qualora fossero assunti a P.I. vigente, costituiranno variante allo stesso adottando di conseguenza le opportune procedure previste dalla L.R.V. n. 11/2004.

Per individuare le aree nelle quali prevedere con il P.I. la realizzazione delle trasformazioni urbanistiche dal contenuto discrezionale programmate nel P.A.T., il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica tramite appositi bandi pubblici, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, al fine di raccogliere le proposte di accordo pubblico-privato che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal P.A.T..

Eventuali bandi sviluppati in tal senso avranno comunque carattere esclusivamente ricognitivo non impegnando in nessun modo l'Amministrazione Comunale a dar seguito alle attività istruttorie ed ai conseguenti adempimenti amministrativi, potendo l'Amministrazione valutare comunque proposte di accordo pervenute al di fuori del bando stesso.

## **2. Caratteristiche e requisiti per le manifestazioni di interesse/proposte di accordo**

L'interesse pubblico è la condizione necessaria per la formazione dell'accordo e sarà valutato per ogni proposta in funzione:

- a) degli obiettivi di sostenibilità ambientale;
- b) di uno sviluppo equilibrato e sostenibile;
- c) della riqualificazione del territorio con miglioramento della qualità urbana e la contestuale tutela degli aspetti paesaggistici ed ambientali del territorio stesso;
- d) di una ripartizione equilibrata del valore aggiunto tra interessi pubblici e privati, che la proposta stessa determina;
- e) delle priorità dell'Amministrazione Comunale;
- f) della qualità degli interventi proposti sotto i profili urbanistico, architettonico, della sostenibilità energetica e ambientale.

Indicativamente sono da ritenersi di rilevante interesse pubblico le proposte che perseguono i seguenti obiettivi:

- g) realizzazione delle opere incluse nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- h) realizzazione di infrastrutture viarie (strade, piste ciclabili, marciapiedi, ecc.);
- i) cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche;
- j) cessione di aree per l'atterraggio dei crediti edilizi;
- k) recupero e riuso di aree dismesse, degradate;
- l) riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale;
- m) riordino degli insediamenti esistenti;

- n) ammodernamento, rinnovo e/o completamento delle urbanizzazioni;
- o) sistemazioni dell'arredo urbano;
- p) recupero e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, paesaggistico e ambientale.

In particolare la proposta di accordo deve soddisfare le seguenti prescrizioni:

- q) essere compatibile con la disciplina del P.A.T., con la V.A.S. ad esso allegata, con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali, delle infrastrutture previsti da provvedimenti o piani sovraordinati alla pianificazione comunale;
- a) riferirsi ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica, da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta stessa;
- b) prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o la monetizzazione degli stessi nella previsione di ripartizione del plus valore a favore del Comune. Nel caso di cessione di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard di legge richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti;
- c) nel caso di urbanizzazione di aree inedificate, essere inerenti ad aree ubicate in contiguità con l'urbanizzazione esistente e/o ad ambiti già previsti in trasformazione dal P.A.T..

La proposta del Privato dovrà essere redatta soddisfacendo i seguenti criteri:

- d) equa ripartizione dei vincoli e delle servitù, eventualmente gravanti sull'area, tra la parte da destinare ad intervento privato e la parte destinata a servizi;
- e) utilizzabilità piena e funzionale dell'area destinata a Servizi che si propone di cedere al Comune;
- f) razionale distribuzione delle opere di urbanizzazione eventualmente necessarie all'edificazione, che di norma non potranno interessare l'area destinata a servizi, salvo diversa e motivata esigenza espressa dal Comune;
- g) individuazione, di concerto con il Comune, delle aree per la realizzazione delle eventuali opere di interesse pubblico, da realizzare e/o monetizzare da parte dei Privati, che potranno essere individuate anche fuori dall'area oggetto di intervento e/o in ATO diversa da quella in cui le aree stesse si trovano;
- h) garanzia di realizzazione e/o monetizzazione di eventuali opere di interesse pubblico da parte dei Privati nei tempi e modi previsti dal Comune.

### **3. Iter procedurale**

Al fine della raccolta di manifestazioni di interesse per accordi di pianificazione ai sensi art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 potranno essere promosse procedure di evidenza pubblica attraverso la

pubblicazione di avvisi negli spazi previsti, Albo pretorio e sito web comunale; l'Amministrazione potrà valutare comunque proposte di accordo pervenute al di fuori dei termini fissati nei bandi e indipendentemente dalla pubblicazione di eventuali bandi.

In ogni caso tutti i Privati proprietari di aree che intendano sottoporre al Comune una proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, il cui contenuto sia di rilevante interesse pubblico, possono avviare il processo di concertazione con la Giunta Comunale per giungere alla definizione della proposta progettuale.

Per l'avvio della concertazione i Privati redigono una proposta per:

1. la realizzazione di un nuovo Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A);
2. la realizzazione di un intervento di nuova edificabilità;
3. il cambio di destinazione d'uso di superfici/volumi esistenti;
4. l'individuazione di un edificio non più funzionale alla conduzione del fondo;
5. l'individuazione di attività produttiva fuori zona con riordino e riqualificazione ambientale;
6. la realizzazione di strutture per attività ricettive;
7. una idonea risoluzione di problematiche territoriali.

La proposta di accordo può contemplare la realizzazione di un'opera pubblica quale contropartita per il Comune o la monetizzazione per equivalente ristoro economico.

La proposta di accordo deve essere redatta omogeneamente mediante idonea rappresentazione urbanistica e chiara esposizione dello stato di fatto e dei parametri urbanistici della richiesta in modo che sia evidente il vantaggio economico per il privato e il corrispettivo per il Comune.

L'iter procedurale prevede i seguenti passaggi:

- la Giunta Comunale valuta ogni singola proposta di accordo, redatta secondo un modello unitario, previa istruttoria del competente Settore;
- la Giunta Comunale esprime parere favorevole all'accoglimento delle proposte di accordo ritenute coerenti con gli obiettivi indicati negli strumenti urbanistici;
- le proposte di accordo sono sottoscritte tra le parti previa elargizione del Contributo perequativo, in toto o in parte, o fornitura di eventuali opportune garanzie economiche finanziarie; medesime garanzie sono richieste anche nel caso in cui si stabilisca che il contributo perequativo venga corrisposto mediante l'attuazione diretta di opere pubbliche o mediante la cessione di opere o beni;
- gli "Accordi pubblico/privato" ai sensi art. 6 L.R.V. n. 11/2004 sono poi sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico e recepiti con il provvedimento di adozione del PI, del quale costituiscono parte integrante e sono soggette alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;

- gli “Accordi pubblico/privato” ai sensi art. 6 L.R.V. n. 11/2004 sono approvati dal Consiglio Comunale, previa corresponsione definitiva del Contributo perequativo previsto o attivazione delle garanzie fideiussorie previste nell’Accordo stesso.

L’Accordo, completo degli elaborati urbanistici necessari da allegare al Piano degli Interventi, sarà recepito dal Consiglio Comunale, il quale potrà manifestare le proprie considerazioni in merito. L’Accordo, unitamente al provvedimento di adozione del Piano degli Interventi, sarà sottoposto alle stesse forme di pubblicità e partecipazione previste dalla vigente legislazione urbanistica e le sue previsioni saranno confermate nel PI approvato.

Divenuto efficace il Piano degli Interventi, l’attuazione dell’intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai Privati e previsti nello stesso accordo pubblico/privato (ad es. stipulazione dell’atto di cessione al Comune delle aree o degli immobili; costituzione di fidejussioni a garanzia della realizzazione degli interventi di interesse pubblico e del ripristino dei manufatti e proprietà comunali manomessi per gli allacciamenti ai sottoservizi e per la realizzazione della viabilità di lottizzazione; versamento delle monetizzazioni previste).

I Privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione dei progetti ed alla realizzazione delle opere e inoltreranno le richieste per il rilascio dei nulla osta, pareri, autorizzazioni, permessi di costruire previsti dalla normativa vigente.

#### **4. Presentazione manifestazioni di interesse finalizzate all’accordo: contenuti minimi.**

La manifestazione di interesse può essere presentata dai soggetti titolari del diritto di proprietà di immobili e/o da operatori economici che abbiano la disponibilità degli immobili per effetto di documentati accordi con i loro proprietari o soggetti muniti di procura.

Nel caso di contitolarità del diritto di proprietà la proposta deve essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura.

In capo ai soggetti proponenti, già al momento della presentazione della proposta, non devono sussistere impedimenti di legge che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.

La manifestazione di interesse deve avere i seguenti **contenuti minimi**, eventualmente da affinare in sede di tavolo tecnico privati/amministrazione:

- a) opportuni elaborati grafici esplicativi dell’oggetto della manifestazione di interesse;
- b) relazione tecnico-economica di sintesi della proposta di accordo con: individuazione degli ambiti di intervento su stralcio Tav. 4 del P.A.T., su stralcio del P.R.G. e su planimetria catastale; indicazione dei dati catastali con dimostrazione della piena titolarità e disponibilità da parte del Proponente; indicazione dei dati di progetto e dei parametri dimensionali;
- c) descrizione dettagliata delle eventuali opere pubbliche proposte o delle aree previste da corrispondere al Comune quale contributo perequativo;



d) indicazione dei tempi, modalità e garanzie per l'attuazione dell'accordo;

L'evidenza del beneficio economico pubblico verrà successivamente riferita ai valori di contributo perequativo calcolati in forma monetaria secondo i "Criteri per la definizione del contributo perequativo minimo".

Se l'elargizione del contributo perequativo viene legata alla realizzazione diretta da parte del Proponente privato di opere e/o servizi, questi dovranno riferirsi alle opere pubbliche elencate nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche oppure ad interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal P.A.T. o ad interventi approvati dalla Giunta Comunale. Manifestazioni di interesse con caratteristiche diverse da quelle sopra esposte dovranno essere adeguatamente motivate dal soggetto proponente.

Gli elaborati grafici presentati a corredo della manifestazione di interesse, al fine di poter essere valutati come schemi grafici progettuali vincolanti, saranno affinati in sede di tavolo tecnico privati/amministrazione prima del passaggio in Giunta Comunale, sviluppando eventuali approfondimenti grafici e/o relazionali ritenuti essenziali dall'Amministrazione comunale a descrivere compiutamente l'oggetto dell'accordo.

PEREQUAZIONE E ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI AI SENSI ART. 6 L.R.V. N. 11/04

## **CRITERI DA ADOTTARE PER LA QUANTIFICAZIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO MINIMO E RELATIVE MODALITÀ DI CORRESPONSIONE**

### **1. PREMESSE GENERALI**

**1.1** Le trasformazioni del territorio, in attuazione delle azioni del P.A.T e delle previsioni del Piano degli Interventi, sono soggette ad un contributo perequativo che il soggetto attuatore dell'intervento corrisponderà al Comune.

**1.2** L'Amministrazione Comunale, in applicazione dei disposti degli artt. 6 e 35 della L.R.V. n. 11/2004 - "Accordi tra soggetti pubblici e privati" e "Perequazione Urbanistica" e dei contenuti del P.A.T., provvede ad adottare i seguenti criteri perequativi in base alle Tipologie di Trasformazione Urbanistica del territorio (T.U.n. ...), da definire in sede di Piano degli Interventi e da usare per il calcolo del valore economico del "Contributo Perequativo" da corrispondere al Comune. Si rimanda in tal senso "ESEMPI PRATICI DI CALCOLO DEL VALORE CONTRIBUTO PEREQUATIVO MINIMO" di cui al punto 3.

Tali valori e criteri possono essere revisionati e aggiornati mediante appositi provvedimenti di Giunta comunale sia in relazione all'andamento del mercato che ad iniziative di intervento

rispondenti ad ulteriori Tipologie di Trasformazione Urbanistica.

**1.3** Il Contributo Perequativo minimo, quantificato in termini monetari nella misura definita dai presenti criteri e finalizzato a definire l'incremento di valore o plusvalore di cui beneficiano i soggetti proponenti le iniziative di trasformazione, dovrà essere corrisposto all'Amministrazione Comunale a seguito di preciso accordo pubblico/privato in base all'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004.

**1.4** Negli accordi pubblico/privato, art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, l'Amministrazione Comunale ed i privati proponenti dovranno concordare, sulla base dei presenti criteri ed indipendentemente dalle opere e dagli standards urbanistici minimi previsti dalla normativa vigente, la quota di tale valore o plusvalore che sarà corrisposta alla comunità locale attraverso il finanziamento privato diretto alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico o attraverso il versamento del corrispettivo monetario calcolato, in equilibrio tra gli interessi pubblici e privati che la proposta di trasformazione urbanistica determina sul territorio comunale.

**1.5** Il presente atto di indirizzo si configura come riferimento per l'Amministrazione nell'applicazione della Perequazione Urbanistica e il calcolo del contributo di sostenibilità degli interventi di trasformazione richiesti.

**1.6** Come già riportato nell'Allegato n. 1, l'Amministrazione Comunale, viste le azioni e gli obiettivi del P.A.T. e le direttive per la formazione del Piano degli Interventi (P.I.), intende assumere come criterio generale l'applicazione di un contributo perequativo alle Tipologie di Trasformazione Urbanistica del territorio, non precludendo la possibilità di ulteriori valutazioni caso per caso.

## **2. MODALITA' DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO**

**2.1** La modalità di calcolo assunta per la quantificazione del Contributo Perequativo si basa sulla determinazione del plusvalore delle aree e/o volumetrie oggetto di richieste di trasformazione.

**2.2** Tale plusvalore è dato dalla differenza tra il **Valore Futuro** delle aree o delle volumetrie trasformate e il **Valore allo stato Attuale** delle stesse.

Il Valore allo stato Attuale delle aree o delle volumetrie da trasformare deve corrispondere al valore delle stesse allo stato antecedente alle ammissibilità di trasformazione stabilite dal P.A.T. e determinate dalle previsioni del P.I.; a tale proposito si sottolinea che le indicazioni strategiche del P.A.T. sono riferite all'ammissibilità di possibili trasformazioni urbanistico-territoriali che non rivestono pertanto alcun carattere conformativo e quindi non determinano l'attribuzione di alcuna capacità edificatoria, prerogativa questa da stabilirsi esclusivamente con il P.I..

Quindi il valore iniziale delle aree o delle volumetrie oggetto di trasformazione mediante accordo pubblico/privato, con riferimento alle azioni e obiettivi del P.A.T., è privo di qualsiasi attribuzione di diritto edificatorio fino a quando il P.I. non abbia determinato le effettive trasformazioni urbanistico-territoriali.

**2.3** Il valore allo stato attuale e il valore futuro delle aree o delle volumetrie trasformate viene riferito alla tabella per il calcolo del Valore IMU 2017 come da Delibera Giunta Comunale n. 1/2017 del 10.01.2017..

Il valore del contributo perequativo viene calcolato sulla base del beneficio ottenuto dal proponente a seguito della trasformazione urbanistico dell'area o volumetria di proprietà, ed è ottenuta dalla differenza tra il valore area fabbricabile e/o volumetria trasformata ai fini IMU e il valore dell'area agricola o fabbricabile prima della trasformazione ai fini IMU (tipo valore delle aree edificabili e agricole sul territorio comunale D.G.C. n° 1/2017 del 10.01.2017) per l'Indice Perequativo fissato in percentuale dall'Amministrazione Comunale.

**2.4** Nello specifico per le Tipologie di Trasformazione Urbanistica si calcola l'importo di perequazione a mq o a mc a seconda della casistica indicata e con l'utilizzo dei seguenti parametri:

**V.p. = (V.IMU post - V. IMU ante) x I.P. o (V.M. post - V.M. ante) x I.P.**

**Qualora non sia possibile ricondurre il caso specifico ad un valore individuato nella tabella di cui alla D.G.C. 01/2017, si farà riferimento al più probabile valore di mercato (V.M.post - V.M. ante) x I.P.**

**V.p.** = Valore contributo perequativo da versare al Comune

**V.IMU ante** = Valore delle aree fabbricabili ante trasformazione da tabella valori IMU

**V.IMU post** = Valore delle aree fabbricabili post trasformazione da tabella valori IMU

**V.A.M.** = Valore agricolo medio delle aree agricole come da tabella provinciale per l'indennità di esproprio

**V.M. ante** = Valore di mercato ante trasformazione di edifici di cui si chiede trasformazione volumetrica. Valore ricavato dalle quotazioni immobiliari medie dell'Agenzia Entrate (ultimi dati disponibili), per gli edifici:

1. annessi rurali, magazzini, capannoni agricoli, cantine, ex opifici, etc. valore compreso tra 300 e 700 €/mq, di sup. lorda anche su più piani

2. abitazioni non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo: valore compreso all'incirca tra 500/1000 € mq. di superficie lorda anche su più piani;  
\* NB: l'importo esatto dei valori di cui sopra viene definito considerando la vetustà del fabbricato, la tipologia costruttiva e lo stato di manutenzione.

**V.M. post** = Valore di mercato finale edifici a seguito trasformazione volumetrica. Valore ricavato dalle quotazioni immobiliari medie dell'Agenzia Entrate (ultimi dati disponibili), per gli edifici:

3. residenziali: pari a circa €/mq. 1500
4. commerciali: pari a circa €/mq. 1200
5. terziari: pari a circa €/mq. 1200
6. produttivi/di servizio: pari a circa €/mq. 600

**I.P.** = Indice Perequativo fissato in percentuale dal Comune:

***(tale indice può essere fissato dal minimo 10% al 50%)***

All'indice perequativo fissato va applicato un aumento o una riduzione in percentuale a seconda che l'intervento:

- 1) soddisfi esigenze familiari;
- 2) ricada in zona di pregio ambientale;
- 3) dimostri di produrre vantaggi di tipo sociale e/o di interesse collettivo (es. risanamenti o bonifiche ambientali, riqualificazione ambientale, risoluzione di problematiche di natura igienico - sanitaria, valorizzazione turistica del territorio, miglioramenti della viabilità e della rete ciclopedonale, uso di tecniche di bioedilizia ed efficienza energetica, ecc.) a seconda dell'entità dei vantaggi;

**2.5** Per il punto T.U.10 l'indice perequativo depurato sarà pari al 16% ~~va calcolato sulla base del valore IMU dell'area depurata del 16%.~~

**2.5.a** L'indice "depurato" di cui al punto 2.5, è abbattuto di un ulteriore 1% annuo di "presenza" dell'area con destinazione "espansione residenziale" nel PRG previgente, a partire dal 2004, fino alla data di inserimento dell'area all'interno del PRG comunale, e comunque non oltre la data di istituzione dell'ICI, ovvero l'anno 1993. Il valore richiesto, ricalcolato con le modalità sopra individuate, non potrà essere comunque inferiore ad € 1.000,00.

**2.6** Per il punto T.U.11 l'indice perequativo depurato sarà pari al 33% ~~va calcolato sulla base del valore dell'area IMU depurato del 33%.~~

### 3. DETERMINAZIONE DELL'INDICE PEREQUATIVO MINIMO

	Indice perequativo di partenza	Incidenza costi trasformazione		Indice perequativo depurato
<b>T.U.01</b>	50%	Cessione e realizzazione aree a standard (minimo 10% del lotto)	- 30%	20%
<b>T.U.02</b>	50%	Standard urbanistici incrementati del 10% ( o più) del valore minimo dovuto per abitante	- 10 %	40%
<b>T.U.03</b>	50%	Standard urbanistici incrementati del 10% (o più) del valore minimo di legge	- 5%	45%
<b>T.U.04</b>	50%	Riqualificazione ambientale	-15%	35%
<b>T.U.05</b>	50%	Riqualificazione ambientale	-10%	40%
<b>T.U.06</b>	50%			50%
<b>T.U.07</b>	50%	Riqualificazione e riconversione	-20%	30%
<b>T.U.08</b>	50%	Interesse pubblico nella riqualificazione	-10%	40%
<b>T.U.09</b>	50%	Riconversione con cambio d'uso	- 15%	35%
<b>T.U.10</b>	Vedi nota paragrafo precedente. .2.5			

<b>T.U.11</b>	Vedi nota paragrafo precedente. .2.6			
<b>T.U.12</b>	50%	Necessità del nucleo familiare	-35%	15%
<b>T.U.13</b>	50%	Particolare pregio ambientale - paesaggistico		50%
<b>T.U.14</b>	50%	Importanza intervento	Sino a massimo -10%	40%

#### **4. MODALITÀ' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO**

Il Contributo Perequativo stabilito dall'accordo può essere erogato:

1. con monetizzazione diretta a favore del Comune;
2. con attuazione diretta di opere pubbliche di pari importo;
3. con cessione diretta al Comune di aree o beni sempre di pari importo.

**3.1) Nel caso di monetizzazione diretta**, il pagamento dovrà essere versato:

- 1 25% alla sottoscrizione dell'accordo pubblico/privato;
- 2 25% entro 30 giorni dall'adozione del Piano degli Interventi;
- 3 25% entro 30 giorni dall'approvazione del Piano degli Interventi;
- 4 saldo, restante 25%, alla presentazione del progetto e/o P.U.A. e comunque entro e non oltre 180 giorni dall'approvazione del Piano degli interventi.

La terza e la quarta rata, dovranno essere coperte da garanzia fideiussoria valida fino al completo pagamento del Contributo di Perequazione.

Nel caso in cui non vengano rispettate le rateizzazioni secondo le tempistiche sopra previste, le previsioni urbanistiche di trasformazione legate all'accordo saranno rigettate.

L'attuazione di aree C2 di espansione residenziale entro la validità del PI e comunque di ogni area soggetta a PUA dalla previgente programmazione urbanistica è subordinata al contributo perequativo di cui alle presenti "linee guida", che dovrà essere versato: 50% entro 30 giorni dall'approvazione del PUA; saldo restante 50% alla stipula della convenzione.

**3.2) Nel caso di erogazione del contributo tramite attuazione diretta di opere pubbliche o cessione diretta di aree o beni**, il pagamento dovrà essere coperto da stima relativa al valore dell'opera o del bene oggetto di realizzazione/cessione e da garanzia fideiussoria pari all'importo del contributo perequativo, valida sin dal momento di sottoscrizione dell'accordo; l'opera dovrà essere realizzata prima del collaudo del P.U.A. e/o dell'agibilità dell'edificio oggetto di accordo pubblico/privato.

In ogni caso la garanzia fideiussoria dovrà essere emessa da Agenzia Bancaria o Assicurativa abilitata secondo i requisiti, le condizioni ed i contenuti previsti per i contratti pubblici ai sensi del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i..

PIANO DEGLI INTERVENTI (PI)  
PEREQUAZIONE E ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI AI SENSI ART. 6 L.R. 11/2004

**23 - SCHEMA DI "ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R.11/2004"**

(da compilare e firmare - congiuntamente al rappresentante del Comune - dopo il passaggio in Giunta Comunale della proposta di accordo e prima del passaggio in Consiglio Comunale di adozione del PI)

---

**ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R.11/2004**

tra

IL COMUNE DI BUTTAPIETRA

e il/i

SIG./SIG.RI \_\_\_\_\_

Il/La Sottoscritto/a \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Buttapietra, presso la Sede Municipale, il quale interviene in questo atto nella sua qualità di \_\_\_\_\_ del Comune e interviene ed agisce in rappresentanza dell'esclusivo interesse del: "COMUNE DI BUTTAPIETRA" , (codice fiscale e partita Iva.....) con sede in Buttapietra (VR), Piazza Roma, n. 2, incaricata con decreto del Sindaco n. ....del \_\_\_\_\_, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

- Il/La Sottoscritto/a \_\_\_\_\_, nato/a \_\_\_\_\_  
provincia di \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_,  
(CAP \_\_\_\_\_) via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ in qualità di  
\_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ di qui in avanti  
indicato/a come "Proponente", dall'altra parte;  
(generalità da ripetere per ogni proprietario)

PREMESSO CHE

- Con Deliberazione del Presidente della Provincia di verona n. 164 del 18/11/2016, pubblicata nel B.U.R. n. 118 del 09/12/2016, è stata ratificata ai sensi dell'art. 15 - comma 6 - della L.R. 11/2004



l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio del Comune di Buttapietra, di qui in avanti denominato "PAT";

- con deliberazione di presa d'atto del Consiglio Comunale n.....del.....è avvenuta l'illustrazione e l'approvazione del "*DOCUMENTO DEL SINDACO*" e allegate "*linee guida per il Piano degli Interventi sulla perequazione ai sensi dell'art. 35 della LR n. 11/2004 e sugli accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR n. 11/2004*" oltre che dell'allegato "*schema di accordo*", attinenti al Piano degli Interventi, "*DOCUMENTO DEL SINDACO*" che contiene, tra le altre priorità, il raggiungimento di una prima operatività delle trasformazioni proposte sotto forma di Accordo da parte dei privati ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/04;
- il Proponente ha presentato in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ una "Manifestazione di interesse" affinché venga assunta nel primo PI del Comune una iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico;
- la "Manifestazione di interesse" avanzata risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- la suddetta "Manifestazione di interesse" è risultata a seguito della deliberazione di Giunta Comunale n..... del .....come meritevole di condivisione ed è stata pertanto tradotta nel presente "Accordo";

#### PERCISATO CHE

- il presente accordo è comunque sottoposto al verificarsi della condizione del suo recepimento da parte del Consiglio Comunale con il provvedimento di adozione del PI e della sua conferma con il provvedimento di approvazione del PI stesso, dopo di che risulta cogente per l'Amministrazione comunale stessa;
- il presente Accordo sarà sottoposto all'approvazione finale da parte del Consiglio Comunale previa ultimazione della corresponsione di un Contributo perequativo previsto (*in caso di monetizzazione fino a euro*);
- il presente Accordo sarà sottoposto all'approvazione finale da parte del Consiglio Comunale, dando atto che il Proponente ha prodotto polizza fidejussoria n....., rilasciata da....., a garanzia della cessione di aree/realizzazione diretta dell'opera pubblica descritta nel successivo punto. (*in caso di perequazione a mezzo cessione di aree/realizzazione diretta dell'opera pubblica*).
- in sede di approvazione del PI l'Accordo mantiene la sua validità anche nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni, solo se le stesse lasciano inalterate le caratteristiche urbanistiche generali ed il calcolo dei benefici pubblici previsti dall'Accordo, ovvero decadrà totalmente se le modifiche introdotte in sede di approvazione del PI siano di natura diversa dalle suddette e vengano respinte dal proponente con comunicazione scritta da far pervenire al Comune entro 30 giorni dalla data di efficacia del PI.
- l'Accordo diverrà attuabile a livello edilizio previo rilascio delle opportune ordinarie autorizzazioni edilizie; i Privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e/o dei progetti edilizi per le richieste dei relativi Permessi di Costruire.

#### DATO ATTO CHE

- il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) degli immobili siti in Comune di Buttapietra aventi una superficie complessiva di circa \_\_\_\_\_mq. e identificati

catastalmente al foglio n. \_\_\_\_\_, mapp.li \_\_\_\_\_ di qui in avanti indicati unitariamente come "l'Area";

- per tale Area il PRG prevede la destinazione urbanistica di \_\_\_\_\_, mentre il PAT vigente individua l'area come \_\_\_\_\_;
- La Proposta come rappresentata negli elaborati ..... esplicativi, prevede per l'Area di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione pubblico/privato, l'iniziativa di \_\_\_\_\_

---

*(riportare in modo puntuale e preciso l'iniziativa sia rispetto alle aspettative private, sia rispetto al beneficio pubblico che potrà derivare dal suo accoglimento);*

Le parti si impegnano, con riferimento alle proprie aspettative 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) il **Proponente**, a garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti: *(tenere le parti del caso):*

1. (1° caso, di realizzazione di opera pubblica) si impegna a titolo di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, a realizzare entro \_\_\_\_\_ giorni a partire dal rilascio del permesso di costruire delle stesse, ed a cedere al Comune entro \_\_\_\_\_ di collaudo, le opere pubbliche \_\_\_\_\_ meglio identificate negli elaborati allegati al presente accordo, dal valore di .....€ come da stima allegata: a copertura presenta in allegato la garanzia fidejussoria emessa da \_\_\_\_\_ *(indicare l'ente o l'impresa di emissione: la fidejussione dovrà avere i requisiti, le condizioni ed i contenuti previsti per i contratti pubblici ai sensi del decreto Legislativo 163/2006 e s.m.e.i. in quanto applicabili)* a garanzia del 100% del costo dell'opera da realizzare; il rilascio del permesso di costruire per le opere edili private oggetto del presente accordo è subordinato alla preventiva realizzazione del .....% dell'opera pubblica perequativa; secondo le indicazioni contenute nell' allegato cronoprogramma;

2. (2° caso, di cessione di aree o immobili) si impegna a titolo di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, a cedere al Comune entro \_\_\_\_\_ giorni a partire dall'approvazione definitiva del PI l'area/immobile \_\_\_\_\_ con destinazione \_\_\_\_\_ identificato catastalmente an NCT al fg, \_\_\_\_\_ mapp. \_\_\_\_\_ meglio identificato negli elaborati \_\_\_\_\_ allegati al presente Accordo, del valore di .....€ come da stima allegata al presente Accordo. A copertura presenta in allegato garanzia fidejussoria emessa da \_\_\_\_\_ *(indicare l'ente o l'impresa di emissione: la fidejussione dovrà avere i requisiti, le condizioni ed i contenuti previsti per i contratti pubblici ai sensi del decreto Legislativo 163/2006 e s.m.e.i. in quanto applicabili)* dell'ammontare pari all'importo del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione quantificato;

3. (3° caso, di pagamento totale prima dell'approvazione del PI, per importi sino a ..... €) presenta in allegato la ricevuta di versamento al Comune del pagamento del .....% del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione pari all'importo di .....€, impegnandosi a pagare il rimanente.....% entro l'approvazione definitiva di PI; decorso il termine che precede le previsioni urbanistiche operative di trasformazione legate all'Accordo riportate nel PI adottato, saranno rigettate, e in sede di approvazione definitiva del PI all'immobile saranno applicate solo le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti al PI stesso;

4. (4° caso, importi superiori a ..... €, con rateizzazione del pagamento fino ad un max. di 4 rate) presenta in allegato la ricevuta di versamento al Comune del pagamento della prima rata del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione pari all'importo di .....€

impegnandosi a pagare la seconda rata di .....€ entro l'approvazione definitiva del PI; nonchè presenta, sempre in allegato, garanzia fidejussoria emessa da

\_\_\_\_\_ (indicare l'ente o l'impresa di emissione: la fidejussione dovrà avere i requisiti, le condizioni ed i contenuti previsti per i contratti pubblici ai sensi del decreto Legislativo 163/2006 e s.m.e.i. in quanto applicabili) dell'ammontare di € \_\_\_\_\_

pari all'importo delle rimanenti n° \_\_\_\_\_ rate del contributo perequativo non versate, dando impegno di corrispondere tali rate con scadenza trimestrale dalla data di sottoscrizione del presente Accordo (salvo diversa determinazione dell'Amministrazione);

5. (sa tenere nel caso di realizzazione di opere da cedere all'Amministrazione) si impegna ad uniformarsi a quanto stabilito dal codice dei Contratti nell'esecuzione di tutte le opere da cedere all'Amministrazione Comunale, siano esse di urbanizzazione o da realizzarsi a riconoscimento del beneficio pubblico od a altro titolo:

6. altro: \_\_\_\_\_;

b) Il **Comune** si impegna:

1. a rendere operativi, nei limiti dei poteri di sua competenza, i contenuti urbanistici della Proposta presentata dalla Ditta Proponente;