

COMUNE DI MUSSOLENTE

Provincia di Vicenza

P.R.C.

Elaborato

6

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE PARZIALE N. 7

Integrazione ai Criteri perequativi per il Piano degli Interventi



Sindaco:
Elena Bontorin

Assessore Urbanistica
Michele Ferronato

Ufficio del PAT e del PI
dott. Massimo Baggio (coordinatore)
dott.ssa Giulia Piva

Progettista
Roberto Sartor architetto

DATA Gennaio 2025

Il P.A.T. assume come principio fondamentale della pianificazione urbanistica a scala comunale la "perequazione urbanistica" intesa come equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio e ne promuove l'attuazione con il Piano degli Interventi, nei Piani Urbanistici Attuativi, nei Programmi Complessi, nei comparti urbanistici e negli atti di programmazione negoziata. In tal senso tutte le aree di trasformazione urbanistica, indipendentemente dal loro grado di trasformazione, devono contribuire anche alla realizzazione delle dotazioni territoriali in termini di cessione di aree a servizi e/o di realizzazione di opere pubbliche commisurate al valore della edificabilità concessa.

L'art. 38 delle Norme Tecniche del P.A.T. demanda al Piano degli Interventi il compito di definire i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica a partire dagli indirizzi in esso contenuti con esplicito riferimento al valore dell'edificabilità concessa dal P.I. medesimo.

In tal senso le Direttive dell'art. 38 precisano che la perequazione potrà attuarsi attraverso:

a) la cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie da utilizzare prioritariamente:

- *per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale;*
- *per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;*
- *per la compensazione di soggetti interessati da provvedimenti di esproprio;*
- *per la formazione di sistemi ecologici (fasce boscate, bacini di laminazione, ...) anche ad integrazione di analoghi sistemi esistenti.*

b) la realizzazione diretta e/o il contributo per la realizzazione di opere pubbliche programmate all'esterno della zona interessata o la cessione di aree a standard eccedenti i limiti di dimensionamento stabiliti dal P.A.T.

In alternativa il P.I. potrà consentire la monetizzazione di tutta o parte della quota perequativa a favore del Comune secondo un principio di equivalenza del valore economico delle stessa determinato sulla base delle apposite tabelle deliberate dal Consiglio Comunale.

Modalità perequative diverse potranno essere definite nel contesto degli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui agli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11/2004.

Inoltre si faccia riferimento all'**Allegato A alla DGR 263/2020** "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" redatto dalla Direzione Pianificazione Territoriale Regionale.

1. Valori economici di riferimento

Considerato che le Direttive del P.A.T. riferiscono la quota perequativa al "*valore dell'edificabilità*" concessa dal P.I., si provvede innanzitutto a definire tale quota nella misura di (valori da aggiornare annualmente con riferimento agli indici ISTAT - aggiornamento giugno 2022) **16,50 €/mc per nuove edificazioni ad uso residenziale.**

Nell'ambito degli Accordi tra soggetti pubblici e privati di cui agli articoli 6 e 7 della legge regionale n.11/2004 potranno essere in ogni caso sempre concordati valori economici diversi risultanti da una stima analitica sia dei valori di mercato (iniziale e finale) dell'area che degli effettivi costi di trasformazione previsti (demolizioni con eventuali bonifiche preliminari, costi di realizzazione, oneri urbanizzazione, costi per le opere di mitigazione, spese tecniche,...).

2. Modalità di determinazione della quota perequativa in rapporto alle categorie intervento

In conformità agli indirizzi definiti dall'art. 38 delle Norme Tecniche del P.A.T. si provvede a dettagliare di seguito la quota perequativa che dovrà essere corrisposta al Comune in rapporto alle specifiche classi di trasformazione urbanistica previste dall'art. 6 delle N.T.O. del P.I.

2.1 Nuove edificazioni in aggiunta a quanto già ammesso dal P.R.G.

Nel caso di trasformazione di terreni agricoli, aree a verde privato o comunque non edificabili in zone residenziali con attuazione diretta ovvero di incremento degli indici fondiari previsti dal P.R.G., la quota perequativa da corrispondere al Comune è determinata moltiplicando la volumetria riconosciuta (indipendentemente da suo effettivo utilizzo) eccedente i 600 mc, per il valore di riferimento di 16,50 €/mc.

$$\text{- Quota perequativa = Volumetria lorda fuori terra concessa (> 600 mc) x 16,50€/mc}$$

La franchigia di 600 mc non è computabile nel caso la trasformazione urbanistica comporti consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017.

2.2 Zone di espansione dell'edificato individuate in aggiunta a quelle già previste dal P.R.G. vigente

Nel caso di trasformazione di terreni agricoli, aree a verde privato, o comunque non edificabili in zone residenziali subordinate a P.U.A., la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 15% della superficie territoriale dell'area:

$$\text{- Quota perequativa = 15% x S.T. dell'area}$$

2.3 Cambio d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

Per il recupero a fini residenziali (~~o ad usi comunque compatibili previsti dal P.I.~~) degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo puntualmente individuati dal P.I. e ricadenti in zona agricola, la quota perequativa da corrispondere al Comune è determinata moltiplicando la volumetria dell'edificio di cui viene consentito il cambio d'uso per il valore di riferimento di 20,00 €/mc e per i parametri correttivi di seguito evidenziati.

Oltre all'epoca di costruzione del fabbricato, rapportata all'entrata in vigore delle disposizioni legislative di riferimento emanate dalla Regione, si ritiene in fatti di tener conto anche della destinazione ammessa dal P.I..

PARAMETRI CORRETTIVI		COEFFICIENTI
1. EPOCA COSTRUZIONE	<i>prima del 18.09.1978 (L.R. n. 58/78)</i>	<i>0,2</i>
	<i>dopo il 18.09.1978 e prima del 23.03.1985 (L.R. n. 24/85)</i>	<i>0,4</i>
	<i>dopo il 23.03.1985 e prima del 22.10.2004 (L.R. n. 11/04)</i>	<i>0,8</i>
	<i>dopo il 22.10.2004 ma prima del 30.11.2011 (adozione del P.A.T.)</i>	<i>1,0</i>
2. DESTINAZIONE	<i>Residenziale</i>	<i>1,0</i>
	<i>Altro</i>	<i>0,7</i>

- Quota perequativa = Volumetria lorda fuori terra concessa x 20,00€/mc x Parametri correttivi

2.4 Cambio d'uso di edifici produttivi o rustici

Per il recupero a fini residenziali (o ad usi comunque compatibili previsti dal P.I.) di fabbricati produttivi o degli annessi rustici ricompresi dal P.I. in zona residenziale, la quota perequativa da corrispondere al Comune è determinata moltiplicando la volumetria dell'edificio di cui viene consentito il cambio d'uso eccedente i 600 mc, per il valore di riferimento di 16,50 €/mc.

- Quota perequativa = Volumetria lorda fuori terra concessa (> 600 mc) x 16,50€/mc

Per il recupero a fini commerciali o direzionali o per servizi (o ad usi comunque compatibili previsti dal P.I. o da specifica deliberazione del Consiglio Comunale come da art. 6 e 44 delle NTO) di fabbricati produttivi o degli annessi rustici ricompresi dal P.I. in zona agricola, la quota perequativa da corrispondere al Comune è determinata moltiplicando la superficie lorda di pavimento (prevista nello stato di progetto) per la parte eccedente i 600 mq, per il valore di riferimento di 30,00 €/mq.

- Quota perequativa = Sup. Lorda di pavimento concessa (> 600 mq) x 30,00€/mq

2.5 Interventi di ampliamento dei fabbricati residenziali esistenti

Nel caso di interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti la quota perequativa da corrispondere al Comune è determinata moltiplicando la volumetria riconosciuta (indipendentemente da suo effettivo utilizzo) eccedente i 600 mc, per il valore di riferimento di 16,50€/mc.

- Quota perequativa = Volumetria lorda fuori terra concessa (> 600 mc) x 16,50€/mc

2.6 Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Considerato che il P.A.T. persegue come obiettivo prioritario il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, non è previsto alcun contributo perequativo per gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti, né per le modifiche dei gradi di protezione degli edifici oggetto di tutela.

Analogamente gli interventi di recupero con riconversione in loco delle opere incongrue non sono soggetti a perequazione ritenendosi compensato l'interesse pubblico con il recupero parziale delle volumetrie esistenti e la riqualificazione delle aree pertinenziali.

Qualora la trasformazione producesse un credito edilizio, annotato nell'apposito registro, il contributo perequativo è determinato in rapporto al valore I.M.U. corrispondente alla zona di atterraggio del credito.

Qualora gli interventi di recupero prevedano, previa predisposizione di uno specifico P.U.A., una complessiva ristrutturazione urbanistica mediante la demolizione e ricomposizione dei volumi preesistenti, la riorganizzazione delle aree di pertinenza e/o il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati, andrà corrisposta una quota perequativa da concordare con il Comune in relazione alle trasformazioni previste secondo le modalità definite al punto successivo.

3. Modalità di corresponsione della quota perequativa

Qualora sia prevista la monetizzazione della quota perequativa determinata ai sensi dei punti precedenti, l'importo corrispondente dovrà essere corrisposto al Comune di Mussolente secondo le modalità previste per gli oneri concessori.

4. Note conclusive

Nell'ambito degli Accordi tra soggetti pubblici e privati di cui agli articoli 6 e 7 della L.R. n. 11/2004 le modalità individuate dal Comune nei punti precedenti potranno assumere anche declinazioni differenti rispetto a quelle illustrate, in rapporto alle

diverse realtà territoriali e alle specifiche strategie definite dal P.A.T. e dal P.I. ma, in ogni caso, dovranno essere assicurate le finalità e le funzioni proprie di ciascuno strumento, oltre al rispetto dei principi di trasparenza, di partecipazione e di efficacia delle azioni della pubblica amministrazione, secondo l'esplicito dettato dell'art. 2 della L.R. n. 11/2004.

Per ogni altra destinazione e/o cambio d'uso, nonché perequazione e riqualificazione ambientale, si faccia riferimento agli stessi valori usati nelle tabelle a pag. 35 e 36 dell'Allegato A alla DGR 263/2020.

5. Alloggi con soggetti disabili

In tutte le ipotesi di cui agli articoli precedenti, ovvero nella realizzazione di alloggi sia di nuova costruzione, sia di ristrutturazione o di recupero di edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, destinati ad ospitare disabili facenti parte del nucleo familiare proprietario dell'immobile o che costituiscono autonomo nucleo familiare, la quota perequativa da corrispondere al Comune è determinata sulla volumetria eccedente i 1200 mc. L'unità abitativa dovrà essere in proprietà del soggetto disabile oppure a favore dello stesso dovrà essere costituito un diritto reale di godimento (uso, usufrutto, abitazione).

In alternativa a favore del soggetto disabile potrà essere costituito un comodato d'uso gratuito avente durata non inferiore ad anni 10. La disabilità deve essere opportunamente certificata a norma di Legge.
(modifica introdotta con DCC n. 47 del 10/11/2017).