



COMUNE DI NEGRAR

Provincia di Verona

PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE 4

Criteria Perequativi per la valutazione delle proposte di accordo ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004

Approvato con D.C.C.n.44 del 25.06.2018

Il sindaco

Roberto Grison

Assessore Urbanistica

Fausto Rossignoli

Il Responsabile del Settore Urbanistica e Patrimonio

Arch.Giorgia Ortolani

1. INTRODUZIONE ED INQUADRAMENTO NORMATIVO

Come descritto nel documento del sindaco i principali obiettivi della variante 4 al Piano Interventi sono le politiche di rigenerazione urbana e di qualificazione ambientale anche tramite l'uso di crediti edilizi da riconoscere o già riconosciuti.

“L'uso accorto della perequazione, l'impiego sistematico delle verifiche di fattibilità, una azione negoziale (per gli Accordi pubblici-privati) sorretta dalla visione lungimirante e strutturata della “Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale” che il nuovo Piano di Assetto del Territorio individua come il nuovo centro della propria operatività, possono portare risorse e condizioni di fattibilità per le politiche di rigenerazione urbana, ben valutate, negoziate e condivise.”

A tal proposito l'Amministrazione Comunale intende aprire a privati ed aziende operanti nel territorio la possibilità di presentare proposte di accordo, ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 al fine di valutarne l'effettiva rispondenza agli obiettivi di variante e l'eventuale inserimento nella pianificazione comunale.

E' necessario ricordare che il Comune di Negrar, nell'approcciarsi al Primo Piano degli Interventi, con deliberazione di Consiglio Comunale n.23 del 27.04.2012 ha approvato un documento denominato *“Perequazione, Contributo di solidarietà e Credito Edilizio – Documento per la presentazione delle manifestazioni di interesse”*. In tale documento oltre al metodo di calcolo proposto per la determinazione del plusvalore veniva indicata la percentuale di quest'ultimo che doveva essere riconosciuta al Comune, percentuale variabile tra il 25%-35% e tra il 15% e il 30% in caso di utilizzo di crediti edilizi.

Tale documento sconta oggi la necessità di modifica conseguentemente a due valutazioni necessarie, una di tipo normativo, l'altra di tipo economico e di opportunità amministrativa.

In relazione alle valutazioni economiche poste alla base del documento sulla perequazione del 2012 si evidenzia oggi come il mercato dell'edilizia sia già da diversi anni in una situazione stagnante dove i singoli casi di iniziative proposte non possano essere prese ad esempio di un andamento di mercato medio o delle prospettive di sviluppo del territorio generalizzato in quanto spesse volte espressione di singole esigenze famigliari o imprenditoriali isolate.

Ne è conferma che solo un terzo delle domande presentate a seguito del bando per l'acquisizione di manifestazioni di interesse del 2012 e successivamente confermate nella variante 3 al Piano Interventi, sono state effettivamente concretizzate nella sottoscrizione di un accordo pubblico provato ai sensi dell'articolo 6 della L.R.11/2004.

Dal punto di vista normativo, nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta nel Testo Unico Edilizia DPR 380/2001 e in particolare all'articolo 16, è stata inserita (per effetto delle integrazioni operate dal DL n. 133/2014) una nuova e ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione.

In particolare, all'art. 16, comma 4 del Dpr 380/2001 è stata aggiunta la lettera d-ter) che prevede “la valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la

realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo".

Il contributo straordinario si configura quindi come un ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso, richiamando altresì i concetti di perequazione espressi anche nella L.R.11/2004, all'articolo 35.

La competenza nell'approvare tali parametri è regionale ma il DPR determina che, nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedano, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.

L'Amministrazione Comunale quindi ritiene opportuno, per un criterio di equità e di controllo del carico urbanistico delle trasformazioni, introdurre il contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) su quelle trasformazioni introdotte dal Piano degli Interventi che generano un plusvalore, secondo i criteri in seguito esplicitati.

Resta salva la discrezionalità del provvedimento finale di accoglimento/rigetto delle richieste provenienti dai privati, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione, in quanto la valutazione complessiva dell'intervento verrà effettuata alla luce del quadro degli obiettivi perseguiti con la programmazione di carattere territoriale.

Il contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) si configura quindi, per quanto sopra esposto come extraonere, ed è finalizzato a definire, con misura quantificata monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione nel contesto della predisposizione del PI.

E' dunque da intendersi che tale contributo deve essere versato dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione.

Il Contributo perequativo sarà da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione. Sarà l'Amministrazione a indicare quale debba essere utilizzata, sentita la proposta del privato proponente:

- la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PAT, proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico.
- La cessione diretta al Comune di aree a standard che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale.
- La cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/04.
- La monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato.

Nel caso di monetizzazione il Comune dovrà vincolare l'introito a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001.

2. DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

La formulazione del metodo generale di calcolo del plusvalore poggia sull'assunto che questo è dato dalla differenza tra il valore futuro delle aree o degli immobili trasformati e il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare.

Sotto il profilo dei valori immobiliari il beneficio conseguente alla trasformazione può essere determinato come differenza tra il valore dei beni immobili che il piano consente di realizzare e il valore dell'area prima della trasformazione indotta dal nuovo strumento urbanistico. In termini formali, potremo scrivere:

$$Pluspr = Vf - Vi$$

dove:

Pluspr costituisce il beneficio del soggetto privato dopo la trasformazione urbanistica;

Vf è il valore finale dei beni/immobili a seguito di variante urbanistica;

Vi è il valore dei beni/immobili allo stato attuale

Il criterio economico alla base della determinazione del plusvalore è stato valutato scegliendo un quadro di riferimento che consentisse, pure nella specificità di ogni accordo, di garantire un'equità di trattamento; proprio a tal proposito non si è ritenuto opportuno avvalersi di valori di mercato in quanto poco significativi a livello di uniformità territoriale o anche di singole ATO, vista anche la mancanza di dati riferiti a particolari casistiche oggetto della variante 4 (trasformazioni verso il turistico ricettivo, crediti edilizi...).

Il valore attuale delle aree o degli immobili da trasformare corrisponde al valore del bene allo stato anteriore alle opportunità di trasformazione determinate dal PI. Si evidenzia che le indicazioni strategiche del PAT sono riferite alle possibili trasformazioni urbanistico-territoriali e non determinano quindi l'attribuzione di alcuna nuova o diversa capacità edificatoria, prerogativa questa legata esclusivamente alle scelte operative effettuate dal PI.

Il valore del Contributo perequativo è calcolato in linea teorica sulla base del beneficio ottenuto a seguito della trasformazione urbanistica ed è ottenuto tramite verifiche di stima generale tradotte in criteri interpretativi e assunti come base per la definizione dei valori monetari di superficie e volumi nelle diverse categorie edificatorie. Ciò in forza della constatazione che le diverse casistiche non sono ripetibili, ma ciascuna presenta problematiche, condizioni e ripercussioni diverse.

Come valori iniziali e finali per la determinazione del plusvalore sono stati individuati quindi i Valori venali medi aree fabbricabili in comune commercio per l'anno 2018, tabella approvata con D.G.C.n.107 del 12.09.2017, specificando tali valori in base all'ATO individuata dalla variante n.1 al PAT ed in riferimento alle microzone ai fini IMU in particolare:

ATO 1-2-3-7-8-9

Valore area artigianale/commerciale € 136,00 al mq;

Valore area turistica¹ € 176 al mq;

Valore area residenziale/cambi d'uso € 180 al mc; in caso di impegno a realizzare edilizia convenzionata ai sensi dell'art.17-18 del DPR 380/2001 il valore è diminuito del 30%

Valore area agricola/non edificabile € 65 al mq²

Valore area per atterraggio crediti € 100 al mq³;

Allo stessa stregua vengono calcolati i valori negli ATO restanti:

ATO 4-5-6-10-11-12

Valore area artigianale/commerciale € 82,00 al mq;

Valore area turistica⁴ € 106 al mq;

Valore area residenziale/cambi d'uso € 109 al mc; in caso di impegno a realizzare edilizia convenzionata ai sensi dell'art.17-18 del DPR 380/2001 il valore è diminuito del 30%

Valore area agricola/non edificabile € 40 al mq⁵

Valore area per atterraggio crediti € 60 al mq⁶;

¹ Tale valore, non presente nelle tabelle dei valori venali, è stato calcolato quale apprezzamento del 30% al mq rispetto al valore del terreno artigianale.

² Tale valore, non presente nelle tabelle dei valori venali, è stato calcolato aumentando del 30% il valore agricolo medio pari ad € 50,00 al mq per terreni vitati in quanto, all'interno del consolidato occorre riferirsi al contesto urbano che ne determina un apprezzamento rispetto alla sua natura agricola/no edificabile .

³ Tale valore, non presente nelle tabelle dei valori venali, è stato calcolato quale apprezzamento del 60% circa rispetto al valore del terreno agricolo/non edificabile.

⁴ Tale valore, non presente nelle tabelle dei valori venali, è stato calcolato quale apprezzamento del 30% al mq rispetto al valore del terreno artigianale.

⁵ Tale valore, non presente nelle tabelle dei valori venali, è stato calcolato diminuendo del 20% il valore agricolo medio pari ad € 50,00 al mq per terreni vitati in quanto, vista la zona montana si presuppone un minor valore rispetto alla media di mercato.

⁶ Tale valore, non presente nelle tabelle dei valori venali, è stato calcolato quale apprezzamento del 60% circa rispetto al valore del terreno agricolo/non edificabile.

TABELLA RIASSUNTIVA CONTRIBUTO PEREQUATIVO CASISTICHE PREVALENTI

		Vf	Vi	Plusvalore mq/mc	Percentuale	E/mq o mc
ATO 1-2-3-7-8-9	trasformazione area da artigianale-commerciale a turistico	176	136	40	55	22
	trasformazione area da artigianale/commerciale a residenziale	180	136	44	60	26.4
	cambi d'uso verso residenziale/turistico	180	136	44	50	22
	atterraggio credito edilizio in zona già trasformata per aumento indice edificabilità	valore forfettario per compensazione aumento indice		20	50	10
	atterraggio credito edilizio in zona agricola da trasformare	100	65	35	50	17.5
	trasformazione area da agricola a residenziale	180	65	115	60	69
	trasformazione area da agricola a turistico	176	65	111	60	66.6
ATO 4-5-6-10-11-12	trasformazione area da artigianale-commerciale a turistico	106	82	24	55	13.2
	trasformazione area da artigianale/commerciale a residenziale	109	82	27	60	16.2
	cambi d'uso verso residenziale/turistico	109	82	27	50	13.5
	atterraggio credito edilizio in zona già trasformata per aumento indice/edificabilità	valore forfettario per compensazione aumento indice		15	50	7.5
	atterraggio credito edilizio in zona agricola da trasformare	60	40	20	50	10
	trasformazione area da agricola a residenziale	109	40	69	50	34.5
	trasformazione area da agricola a turistico	106	40	66	50	33

I casi sopra descritti rappresentano la maggioranza delle probabili trasformazioni oggetto di accordo; in caso di proposte diverse da quelle sopra esposte l'Amministrazione si riserverà di stabilire una quota perequativa rifacendosi alle casistiche più simili tra quelle sopra elencate, tenendo conto dell'aspetto negoziale che è implicitamente contenuto nel meccanismo dell'accordo pubblico privato.

L'amministrazione Comunale inoltre valuterà le richieste di proroga degli accordi ex articolo 6 L.R.11/2004 già stipulati, previo versamento di un contributo determinato nella misura massima dell'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU, come indicato dall'articolo 18 della L.r.11/2004. Detto contributo dovrà essere stabilito, con apposito provvedimento, prima dell'adozione della variante al Piano e sarà corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione.

3. MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

Il proponente presenterà uno specifico Atto unilaterale d'obbligo che, in caso di valutazione tecnico ed amministrativa favorevole, verrà recepito nell'adozione del Piano degli Interventi. L'Atto unilaterale d'obbligo conterrà i termini di attuazione degli interventi e l'impegno al versamento del contributo perequativo con le modalità di seguito riportate e disciplinerà i casi di inadempienza.

Il contributo perequativo, in accordo con l'Amministrazione potrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:

- nel caso in cui le modalità di trasformazione urbanistica stabiliscano la corresponsione del Contributo perequativo legato alla realizzazione o attuazione di opere pubbliche o alla cessione al Comune di aree o beni immobili tali obblighi dovranno essere coperti da stima giurata relativa al valore del bene oggetto di realizzazione/cessione, a totale cura e spese dei privati proponenti e da garanzia fideiussoria bancaria, valida sin dal momento della stipula dell'Accordo, secondo le modalità stabilite dall'accordo. L'Amministrazione si riserva di verificare, se necessario, la congruità della proposta tramite parere dell'Agenzia del Demanio ai sensi della L.228 del 24.12.2012 art.1 comma 138.
- le aree o il beni dovranno essere ceduti al Comune entro 90 giorni a partire dall'approvazione definitiva del PI.
- Nel caso di monetizzazione la stessa sarà corrisposta all'atto di sottoscrizione dell'accordo pubblico privato, secondo le modalità stabilite dall'accordo. In caso di rateizzazione la stessa sarà coperta da apposita polizza fidejussoria.