



PI 2018  **COMUNE DI MARENO DI PIAVE**

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 1

Piano Regolatore Comunale LR n. 11/2004

**LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE
DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE**

Elaborato adeguato
alle decisioni
assunte dalla
D.C.C. n. 29 del
31.07.2018

settembre 2018

Elaborato 24



LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE

Comune di Mareno di Piave



COMUNE DI MARENO DI PIAVE
Piazza Municipio 13 - Mareno di Piave (TV)

ADOZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 10 del 03/04/2018

APPROVAZIONE Delibera Consiglio Comunale n. 29 del 31/07/2018

Il Sindaco

Gianpietro CATTAI

Il Responsabile del 4° Servizio LLPP Urbanistica ed Ambiente

Geom. Marcello Favero

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica

Raffaele GEROMETTA, urbanista

Daniele RALLO, urbanista

Lisa DE GASPER, urbanista

Valutazione idraulica

Lino POLLASTRI, ingegnere

Gruppo di Valutazione

Elettra LOWENTHAL, Ingegnere

Lucia FOLTRAN, Dott. Sc. Amb.

Chiara LUCIANI, Ingegnere

Contributi specialistici

Carlo Francesco BOLZONELLO, ingegnere

Analisi geologiche, microzonazione sismica

Gino LUCCHETTA, geologo

Analisi Agronomiche

Giovanni TRENTANOVI, agronomo forestale

MATE SC

Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)

Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911

e-mail: mateng@mateng.it

COMUNE DI MARENO DI PIAVE PROVINCIA DI TREVISO

CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE E LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE

Data settembre 2018



MATE S.c.
via Treviso, 18
31020 San Vendemiano (TV)

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	5
2. IL BANDO 2016 PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE	7
3. CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE	9
Compatibilità con gli strumenti di pianificazione:	9
Coerenza Con Lo Stato Di Fatto	9
4. GLI ACCORDI PROCEDIMENTALI	11
Gli accordi procedurali.....	11
L'urbanistica con gli accordi.....	11
Gli accordi della legge regionale n. 11 del 2004	12
I riferimenti del Piano di Assetto del Territorio	12
La procedura di attuazione ed i compiti del Piano degli Interventi.....	13
L'applicazione della perequazione alle manifestazioni di interesse.....	15
5. CRITERI PER LA STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	17
Valori delle aree agricole.....	17
Valori delle aree edificabili	19
Valori dei fabbricati.....	20
6. MODALITÀ PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	23
Modalità di applicazione	23
Ambiti di applicazione	25
Casistiche.....	26
Sintesi aliquote perequative	27

7. ALLEGATO A – MODELLO DI ACCORDO E ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO.....	30
ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004	31
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.....	36

1. PREMESSA

Il presente documento rappresenta una prima elaborazione delle riflessioni sull'impiego della perequazione, dei crediti edilizi e della compensazione previsti dalla legge urbanistica regionale n. 11 del 2004. L'obiettivo dello studio è di iniziare a delimitare gli ambiti di applicazione, i criteri e le modalità di impiego dei nuovi strumenti/istituti introdotti dalla legge regionale assicurando una corretta trasposizione delle previsioni del Piano di Assetto del Territorio nel Piano degli Interventi di prossima formazione.

Questi strumenti richiedono nuove soluzioni gestionali e attuative per il Piano degli Interventi (PI) ed i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) che risultino funzionali al raggiungimento degli obiettivi fissati nel PAT di Mareno di Piave per la realizzazione e il consolidamento della città pubblica e dei servizi contestualmente alla riqualificazione ed al riordino urbano del territorio e della città esistente.

Per ottenere l'efficacia delle azioni di Piano l'Amministrazione Comunale di Mareno di Piave ha ritenuto utile innescare già nella fase di elaborazione del P.A.T. tali strumenti che hanno consentito di attivare la cooperazione tra il l'attore pubblico ed i soggetti privati proprietari di aree e fabbricati.

2. IL BANDO 2016 PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

In data 2.12.2016 è stato pubblicato il bando per la presentazione delle manifestazioni di interesse per la redazione del Piano degli Interventi.

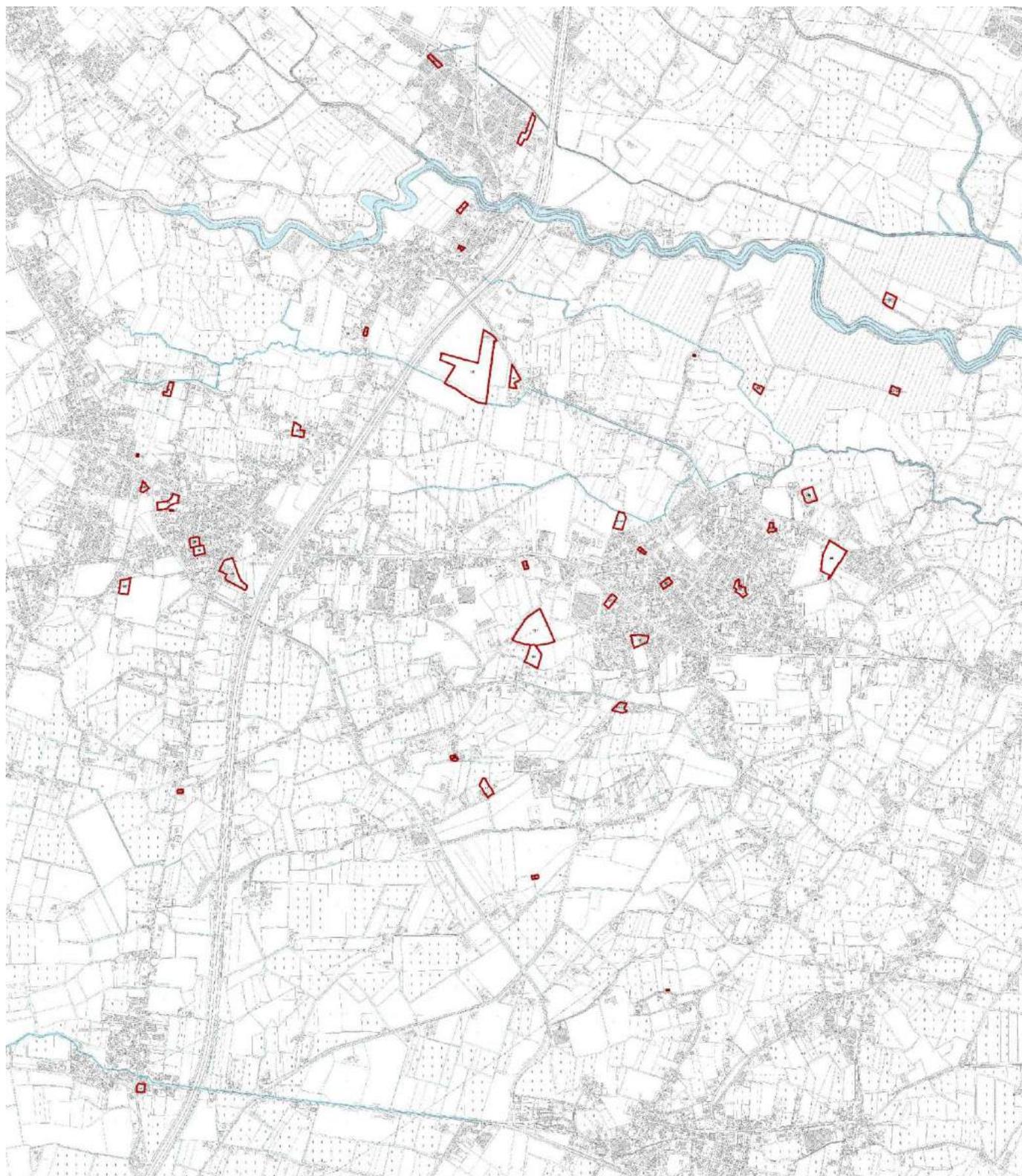
In data 22.06.2017 è stato illustrato il Documento del Sindaco che sancisce l'avvio formale del Piano degli Interventi – variante1.

A seguito del bando del 2016 sono state presentate ad oggi 43 manifestazioni di interesse da parte di cittadini e di attività economiche operanti nel territorio.

Le manifestazioni hanno interessato prevalentemente i seguenti temi:

- modifica dei gradi di protezione degli edifici storici
- individuazione nuove aree residenziali di completamento
- individuazione lotti in edificazione diffusa del PAT
- riclassificazione delle zone a Standard in altri usi
- stralcio zone a Standard
- riconversione attività produttive dismesse
- cambio d'uso di edifici non funzionali alla conduzione del fondo
- individuazione nuove aree produttive di completamento

Si riporta individuazione planimetrica delle manifestazioni di interesse concentrate prevalentemente nei centri di Mareno, Ramera e Bocca di Strada.



3. CRITERI GENERALI DI VALUTAZIONE

Per la valutazione dell'accoglimento o meno delle manifestazioni di interesse e l'eventuale introduzione nella normativa, cartografia o schedatura di piano, vengono adottati una prima serie di criteri generali che sono esemplificati nei seguenti punti suddivisi per macro-temi.

Compatibilità con gli strumenti di pianificazione:

- **Pianificazione di livello sovraordinato**
verifica di coerenza con quanto previsto dalla pianificazione sovraordinata di livello regionale e provinciale e dalla pianificazione di settore (PTRC, PTCP, PAQE ecc.). In particolare modo saranno valutati gli interventi legati alle trasformazioni delle attività economiche rispetto alle norme del PTCP.
- **Piano di Assetto del Territorio**
verifica con quanto previsto nelle 4 tavole progettuali (Pianificazione e vincoli, Invarianti, Fragilità e Trasformabilità) e nell'impianto normativo. Verifica delle quantità volumetriche e di superficie con quanto previsto dal dimensionamento e verifica di coerenza della SAU.
- **Valutazione Ambientale Strategica**
verifica della coerenza delle scelte progettuali del PI con quanto già valutato in sede di VAS nel Piano di Assetto del Territorio.
- **Obiettivi del Piano degli Interventi esplicitati nel Documento del Sindaco**
rispetto dei criteri ed obiettivi generali dettati dal documento del sindaco (vedi capitolo 4)

Coerenza Con Lo Stato Di Fatto

- **Prossimità con l'edificato esistente**
verifica della localizzazione delle richieste di intervento nelle aree finitime alle zone di urbanizzazione consolidata
- **Accessibilità**
verifica di coerenza delle scelte con le caratteristiche del sistema viabilistico di attraversamento e di penetrazione, e della dotazione infrastrutturale viabilistica delle zone di centro urbano
- **Presenza di sottoservizi**

verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione, di aree a standard e sottoservizi nelle zone prossime all'individuazione dei nuovi interventi

Gli interventi di trasformazione del PI variante numero 1 di cui al capitolo successivo, sono soggetti a perequazione, intesa come l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree

L'articolo 38 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio del comune Mareno di Piave fissa i criteri generali per l'attuazione della perequazione.

4. GLI ACCORDI PROCEDIMENTALI

Gli accordi procedimentali

Il tema degli Accordi con i quali la pubblica amministrazione e i privati in sede di “confronto dialettico” definiscono il contenuto del provvedimento amministrativo finale o sostituiscono quest’ultimo con essi travalica i confini della materia urbanistica e fa parte del mondo ben più complesso e articolato del diritto amministrativo.

A partire dall’art. 11 della Legge 241 del 1990 la disciplina degli accordi tra pubblica amministrazione e privati ha fatto notevoli passi avanti. L’istituto è stato via via potenziato mediante la previsione della portata generale degli accordi sostitutivi del provvedimento, inizialmente limitata alle specifiche fattispecie previste dalla legge, dall’altro, ne è stata meglio definita la disciplina mediante la ridefinizione delle modalità di formazione degli accordi.

Invero, l’esigenza di diffondere tra le amministrazioni la pratica della definizione concordata dei procedimenti è conseguenza del fatto che, nei primi dieci anni dall’entrata in vigore della legge n. 241 del 1990, l’amministrazione per accordi non ha avuto significativa applicazione. A fronte, infatti, dell’importanza teorica dell’istituto, la possibilità di concludere il procedimento mediante accordi è stata pressoché ignorata dalle pubbliche amministrazioni, almeno al di fuori di preesistenti modelli specifici da discipline di settore, quali ad es. le convenzioni di lottizzazione o la cessione volontaria del bene espropriando.

L’urbanistica con gli accordi

Ricostruire quale stato il riverbero degli accordi procedimentali all’interno della materia urbanistica è operazione assai difficile e articolata. Il percorso, lungo e articolato, nasce comunque dall’esigenza di conseguire attraverso la partecipazione del privato il miglior assetto degli usi del territorio visto sempre però nell’interesse generale della collettività.

Questa esigenza, accompagnata da una forte dose di pragmatismo e concretezza è stata integrata dalla necessità di soddisfare contemporaneamente alle trasformazioni urbanistiche la domanda di opere di urbanizzazione che le amministrazioni locali non sono più in

grado di finanziare con il ricorso ai fondi raccolti attraverso il versamento degli oneri dovuti per legge.

Gli accordi della legge regionale n. 11 del 2004

Diversi sono i casi che ci riguardano dove l'elemento premiale, di scambio, ad evidenza pubblica viene assunto "a monte" delle decisioni sulle prescrizioni urbanistiche (sicuramente quindi del Piano degli Interventi e talora anche del Piano di Assetto del Territorio) in accoglimento di osservazioni o proposte avanzate dai privati. L'art. 6 della Legge Regionale 11 dell'aprile 2004 ci ricorda che tali accordi sono "finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale".

Il contenuto di questi accordi è in funzione della variazione del piano poiché la diversa destinazione/regolamentazione del territorio comporta nuovi o diversi diritti edificatori e nuovi impegni dei privati non previsti dal piano urbanistico. Sempre l'Art. 6 ci ricorda che "l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede" ed inoltre che "l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato". Si tratta cioè di "codeterminazione" della fisionomia degli assetti urbanistici pubblico-privato a monte delle vigenti norme del Piano regolatore Comunale, concordate proprio in funzione della modificazione degli assetti esistenti.

I riferimenti del Piano di Assetto del Territorio

L'attenzione si sposta a questo punto sulla definizione di "regole di ingaggio" preventive che possano guidare l'Amministrazione nel determinare l'oggetto degli accordi successivamente traghettati all'interno del Piano degli Interventi. Vi è quindi la necessità di determinare preventivamente alcune invarianti degli accordi che permettono all'Amministrazione di limitare i rischi legati all'esercizio del suo potere discrezionale nel fissare i contenuti del Piano. Il Piano di Assetto del Territorio recependo quanto previsto dall'Art. 35 della Legge regionale 11/2004 ha fissato tali criteri e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica e la implementazione degli accordi.

Per quanto riguarda i principi si fa riferimento all'Art 38 delle Norme Tecniche che "*individua la perequazione urbanistica quale strumento per*

l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione"....

Il medesimo articolo recita inoltre: *Il PAT prevede, quale strumento di attuazione della perequazione, il "contributo straordinario" ai sensi dell'art. 16 del DL 133/2014.*

Il contributo straordinario dovrà essere definito dai Piani degli Interventi e commisurato all'incremento di valore in termini di edificabilità aggiuntiva o di diversa destinazione delle aree e degli edifici, previsto dagli stessi Piani degli Interventi."

Il contributo straordinario definito dall'art. 16, comma 4 del Dpr 380/2001, si configura come un ulteriore obbligo rapportato al plusvalore che le aree e gli immobili avranno per effetto delle mutazioni delle destinazioni d'uso di aree o immobili.

Quindi, superata positivamente la valutazione urbanistica dell'intervento complesso proposto, si è stabilito che ai fini della valutazione della "convenienza economica" determinata dallo scambio tra diritti edificatori ed opere pubbliche perequative (ovvero quelle oltre gli standards urbanistici di progetto) la quota del plusvalore complessivo (corrispondente alla somma della convenienza pubblica e di quella privata) non deve essere inferiore, per l'amministrazione, al 50%.

La procedura di attuazione ed i compiti del Piano degli Interventi

La successione delle attività e dei contenuti del Piano Strutturale (il PAT) rispetto al Piano Operativo (il PI) sembrano questo punto sufficientemente delineati. Il Piano di Assetto del territorio ha individuato determinati ambiti di trasformazione stabilendo i criteri d'intervento, i parametri cui attenersi. Il rapporto che deve esistere tra vuoti e costruito, il rispetto degli standards, del dimensionamento delle dotazioni territoriali e di tutti i profili operativi sono rinviati alla pianificazione operativa del Piano degli interventi la cui attuazione è regolata dalle convenzioni urbanistiche.

L'articolazione dei tempi e delle modalità per la conclusione degli accordi seguono i seguenti passaggi:

- l'Amministrazione Comunale rende nota la possibilità (attraverso avvisi pubblici e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di assumere nel PI proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli

o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;

- i privati presentano la proposta di accordo pubblico con alcuni contenuti minimi (individuazione e dati del proponente, oggetto dell'accordo, descrizione dei rilevanti interessi pubblici, definizione dei tempi, etc.);
- l'Amministrazione raccoglie tutte le proposte di accordo e le presenta al Consiglio Comunale per un esplicito giudizio di merito;
- le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio del Consiglio Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano approvato.

I termini di attuazione della perequazione (e quindi degli accordi) sono, sempre riconducibili a:

- i Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- i Comparti Urbanistici;
- gli atti di programmazione negoziata;

demandando al Piano degli Interventi l'individuazione delle aree interessate e le "modalità di attuazione definendo le specifiche destinazioni d'uso, i parametri urbanistici e la quota di aree e la tipologia di opere da cedere al Comune sulla base di:

- a) indirizzi e prescrizioni riportati nelle (...) Norme Tecniche (NT);
- b) condizioni di fatto inerenti la localizzazione e le qualità specifiche delle singole aree articolate a titolo indicativo in:
 - aree già destinate a usi urbani a maggiore o minore densità;
 - aree già destinate alle attività produttive;
 - aree dismesse o sottoutilizzate;
 - aree agricole con maggiore o minore vocazione alla trasformazione edificatoria;
 - aree di rilevante qualità ambientale;
- c) condizioni di diritto inerenti le destinazioni d'uso previste dal PRGC vigente alla data di approvazione del primo PAT per le singole aree articolate, a titolo indicativo, in:
 - aree destinate alla residenza;

- aree destinate alla produzione;
- aree destinate a standard non attuati;
- aree destinate all'agricoltura;
- aree destinate alla riqualificazione urbana.

Il Pi può prevedere inoltre che per ogni ambito di perequazione urbanistica, la predisposizione di una Scheda Progettuale, che definisca:

- la localizzazione dell'intervento e la sua collocazione nell'ambito generale degli interventi;
- gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- i parametri dimensionali nel rispetto dei limiti del dimensionamento previsti dal PAT;
- lo schema metaprogettuale per l'assetto complessivo dell'area, con indicate le aree per gli edifici, le destinazioni d'uso, la rete viaria, gli spazi di sosta e parcheggio, le aree da riservare a servizi e verde pubblico, le aree destinate a superficie pubblica;
- altre prescrizioni particolari.

L'applicazione della perequazione alle manifestazioni di interesse

Rispetto agli obiettivi esplicitati nel Documento del Sindaco saranno, gli interventi di trasformazione sono soggetti a perequazione, intesa come l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Per l'applicazione della perequazione ai singoli casi si rimanda al successivo Capitolo 6.

5. CRITERI PER LA STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Coerentemente con gli indirizzi stabiliti dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), gli istituti giuridici della perequazione (Art. 35, LR 11/2004), del credito edilizio (Art. 36, LR 11/2004) e della compensazione (Art. 37, LR 11/2004) sono declinati nel Piano degli Interventi (PI) entro un quadro di “**regole di ingaggio**” preventive che possano guidare l’Amministrazione Comunale al perseguimento dell’interesse pubblico negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Il “principio guida” del Piano degli Interventi presuppone che di fronte alla trasformazione del territorio, inteso come bene della collettività, i cittadini devono avere pari diritti e pari doveri (perequazione), ma al tempo stesso le operazioni di trasformazione immobiliare devono rendere alla comunità un beneficio (**interesse pubblico**).

L’applicazione di tale principio si basa sul **plus-valore economico** derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. Per plus-valore economico, ai fini dell’applicazione delle presenti linee guida, si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione.

Di seguito si illustrano i parametri assunti per stimare i valori degli immobili, siano essi aree agricole, aree edificabili o fabbricati, al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione.

Valori delle aree agricole

Per quanto concerne la **stima delle aree agricole** si assume quale riferimento il metodo utilizzato per gli espropri (ritenendo in questa sede ininfluenza quanto enunciato con la sentenza della Corte costituzionale del 10 giugno 2011 n. 181 sulle norme in materia di indennità aggiuntive) che determina l’indennità in base al criterio del valore agricolo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. Il Valore Agricolo Medio (VAM) è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell’ambito delle singole regioni agrarie secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell’anno solare precedente.



Comune di Mareno di Piave – Regione Agraria n. 3 (Fonte: Provincia di Treviso – Commissione Espropri)

Mareno di Piave rientra all'interno della Regione agraria n. 3 cui corrispondono, per l'anno 2018, i valori espressi in Euro per ettaro sotto richiamati.

COMMISSIONE PROVINCIALE DI TREVISO PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE
 Art.41 D.P.R. 08/06/2001 n° 327

TIPO DI COLTURA	Valori Agricoli Medi (€/ha) per tipo di coltura e per regione agraria validi per l'anno 2018*						
	Regioni Agrarie						
	1	2	3	4	5	6	7
Seminativo ⁽¹⁾	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Seminativo arborato	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Seminativo irriguo	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Seminativo arborato irriguo	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Prato ⁽¹⁾	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Prato arborato ⁽¹⁾	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Prato irriguo	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000		68.000
Prato arborato irriguo	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000		
Orto	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	120.000
Vigneto	105.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Vigneto DOC	150.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
Vigneto DOCG	175.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000
Frutteto	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Frutteto irriguo intensivo	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Pascolo ⁽¹⁾	19.000	19.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Pascolo cespugliato ⁽¹⁾	19.000	19.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Pascolo arborato ⁽¹⁾	19.000	19.000	21.000	21.000			21.000
Bosco ceduo ^{(1) (2)}	27.000	27.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Bosco alto fusto ^{(1) (2)}	38.000	38.000		42.000		42.000	42.000
Bosco misto ^{(1) (2)}	30.000	30.000		33.000		33.000	33.000
Incolto produttivo ⁽¹⁾	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000
Castagneto ^{(1) (2)}	60.000	60.000		60.000			
Pioppeto (solo terreno)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Vivaio (solo terreno)	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Uliveto ^{(1) (2)}	100.000	100.000					

A tale valore di riferimento si applica il coefficiente correttivo pari a due volte il VAM, in base alla normativa sugli espropri e sulla base delle caratteristiche morfologiche e territoriali già riconosciute in sede di redazione del Piano di Assetto del Territorio.

Valori delle aree edificabili

Al fine di fornire un utile orientamento per la **valutazione delle aree edificabili** si mutuano i valori di riferimento deliberati annualmente ai fini ICI/IMU. Nel caso del Comune di Mareno di Piave la stima dei valori di mercato delle aree edificabili o dotate di potenzialità edificatoria (ai fini dell'accertamento IMU per l'anno 2017) è stata oggetto di delibera della Giunta Comunale n. 126 del 30.12.2014 ed è riassunta nella tabella seguente. Si precisa che tali valori potranno essere rimodulati e/o ridefiniti dall'Amministrazione Comunale, in relazione ai seguenti parametri esemplificativi:

- localizzazione;
- stato di fatto;
- inquadramento urbanistico;
- assetto infrastrutturale;
- vincoli.

Le aree che acquisiscono l'edificabilità in seguito alla variazione delle previsioni contenute nel Piano degli Interventi verranno quindi valutate sulla base dei valori richiamati e/o prendendo a riferimento i valori attribuiti alle aree che per caratteristiche e/o collocazione sono riconducibili ad una situazione analoga.

ZONE TERRIT. LI OMOGENEE	SPECIFICAZIONI	ANNO 2015
		Valore di rif.
A	Centro storico – zone prive di indice di edificabilità Valore con riferimento all'area se priva di costruzioni..... Valore con riferimento al fabbricato da ristrutturare e/o ampliare.....	€ 40,00 ⁽¹⁾ € 75,00 ⁽²⁾
B	Zone residenziali di completamento zone B1 (2,0 mc/mq), B2 (1,5 mc/mq)	€ 75,00 ⁽²⁾
C	Zone residenziali di espansione che possono essere suddivise in due sottocategorie: 1. Zone di completamento ad intervento edilizio diretto 2. Zone di espansione soggette a piano di lottizzazione Alla prima sottocategoria appartengono le zone C1/1 (1,3 mc/mq) e C1/2 (1,0 mc/mq)	€ 75,00 ⁽²⁾
	Alla seconda categoria appartengono le zone C2 (con 1,0 mc/mq territoriali) per le quali l'edificazione è subordinata alla previa realizzazione delle opere di urbanizzazione - con opere da eseguire	€ 50,00 ⁽²⁾ € 75,00 ⁽²⁾
D	Zone produttive D1 – industriale-artigianale D2 – commerciale D3 – turistica D4 – agroindustriale D5 – per impianti a servizio della mobilità Se ad intervento diretto	€ 60,00 ⁽¹⁾ € 45,00 ⁽¹⁾ € 25,00 ⁽¹⁾
	Se obbligatorio il previo strumento attuativo P.di L. Se in ambito P.L.P.	
E4	Nuclei rurali siti in zona agricola nell'ambito dei quali, oltre alla residenza, sono consentite attività a servizio della residenza (commercio, artigianato di servizio, ecc.), aventi una edificabilità di tipo residenziale pari a 0,8 mc/mq con un massimo, per ogni singolo lotto, di mc. 800	€ 50,00 ⁽²⁾
E1 – E2 – E3	Zone agricole destinate alle attività prettamente agricole, prive di una loro specifica edificabilità nell'ambito delle quali sono ammessi ampliamenti dei fabbricati esistenti ad uso residenziale e nuove costruzioni o ampliamenti ad uso annessi rustici in funzione di specifici piani aziendali di sviluppo approvati dall'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura. - per ampliamenti o nuove costruzioni ad uso residenziale	€ 50,00 ⁽²⁾ € 15,00 ⁽¹⁾
	- per ampliamenti o nuove costruzioni ad uso annessi rustici	
F	Arece per attrezzature pubbliche ed impianti di interesse generale: Zone F – destinate ad attrezzature e spazi pubblici quali aree per l'istruzione, aree per attrezzature di interesse comune, aree attrezzate a parco, gioco e sport, aree per la sosta e i parcheggi	€ 25,00 ⁽¹⁾
FP	Zone FP – destinate ad attrezzature a servizio degli insediamenti produttivi	€ 25,00 ⁽¹⁾
FS	Zone FS – destinate ad impianti sportivi privati	€ 25,00 ⁽¹⁾
	Zone destinate ad impianti speciali quali attrezzature tecnologiche in genere di interesse pubblico, cinema, ecc.	€ 25,00 ⁽¹⁾

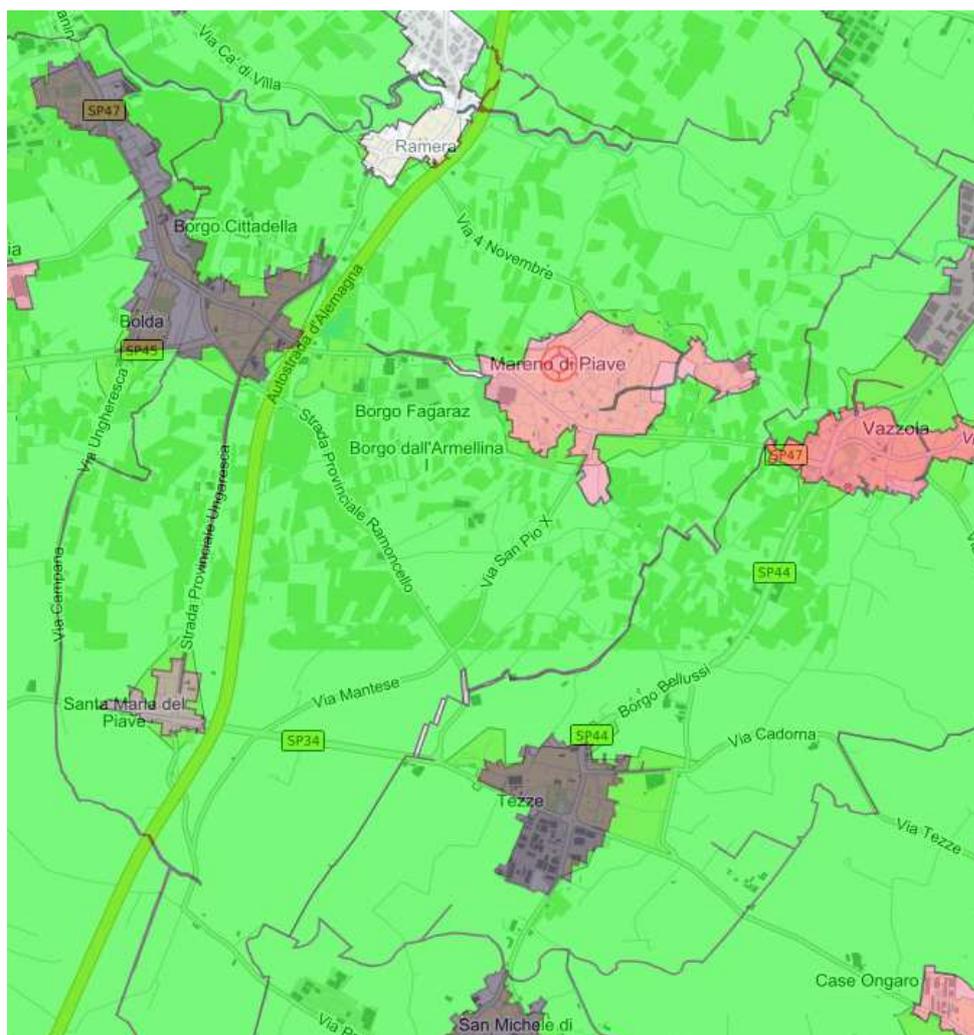
⁽¹⁾ I valori espressi si intendono a mq.

⁽²⁾ I valori espressi si intendono c. mc.

Valori dei fabbricati

Al fine di fornire un utile orientamento per la determinazione del più probabile **valore dei fabbricati** si mutuano i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio. Nel caso del Comune di Mareno di Piave la stima dei valori di mercato è riferita alle quotazioni immobiliari del 1° semestre 2017 (ultimo dato disponibile).

I valori sono suddivisi per destinazione d'uso e riferiti alle zone OMI nelle quali gli immobili rappresentano caratteristiche analoghe.



Zone OMI – Comune di Mareno di Piave (Fonte: Agenzia del territorio)

Di seguito si rappresenta una planimetria delle zone OMI per il Comune di Mareno di Piave, suddivise in tre tipologie:

- zona B1 centrale (Mareno di Piave);
- zona E1 E2 E3 suburbana (Bocca di Strada, Ramera, S. Maria);
- zona R1 extraurbana (territorio Rurale).

Si precisa che tali valori potranno essere rimodulati e/o ridefiniti dall'Amministrazione Comunale, in relazione ai seguenti parametri esemplificativi:

- tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- micro zona catastale di appartenenza;
- vetustà;
- stato di conservazione.

Destinazione residenziale	Destinazione terziaria	Destinazione produttiva	Destinazione commerciale
ville / villini	uffici	capannoni tipici	negozi
abitazione signorile	uffici strutturati	capannoni industriali	centri commerciali
abitazione civile			laboratori
abitazione economica			magazzini
abitazioni tipiche dei luoghi			

Tipologie immobiliari presenti nella banca dati delle quotazioni OMI (Fonte: Agenzia del territorio)

6. MODALITÀ PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il paragrafo illustra i principi che l'Amministrazione Comunale dovrà fare propri allo scopo di procedere all'applicazione della perequazione urbanistica, come definita dall'Art. 35 della LR 11/2004 e declinata dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale.

Il principio della perequazione urbanistica consiste nel riconoscere a tutti i terreni chiamati ad usi urbani un diritto edificatorio la cui entità sia indifferente rispetto alla destinazione d'uso individuata dalla Pubblica Amministrazione (suoli edificatori e non), ma nasca invece dalla situazione in cui essi si trovano al momento della formazione del piano.

Scopo della perequazione urbanistica, anche al fine di assicurare efficacia ed operatività del piano regolatore, è l'equa distribuzione di oneri e vantaggi. In tale prospettiva l'obiettivo delle presenti linee guida è la definizione dei criteri e delle modalità applicative per la **determinazione della quota di plusvalenza degli interventi di trasformazione urbanistica** da cedere secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche Operative del PI vigenti.

Tale principio si concretizza con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere in misura direttamente proporzionale al plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) corrisponde all'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dallo strumento urbanistico ed è determinato dalla differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi, al netto dei costi di produzione.

Modalità di applicazione

I criteri sono finalizzati a definire il rapporto fra i benefici pubblici e quelli privati generati dall'intervento di trasformazione urbanistica, nonché a quantificare e qualificare la perequazione sotto la forma di **"dotazioni territoriali"** eccedenti lo standard comunque dovuto per legge.

Per le aree la stima viene effettuata sulla base della destinazione d'uso ovvero del potenziale edificatorio attribuito dallo strumento urbanistico vigente, mentre per i fabbricati la stima farà riferimento alla destinazione

d'uso legalmente ammessa. I dati di base per il calcolo del plusvalore sono (vedi capitolo 1):

- i Valori Agricoli Medi (VAM) determinati annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri (con le maggiorazioni indicate nelle tabelle precedenti) e/o il valore delle indennità di esproprio;
- i valori delle aree edificabili ai fini ICI/IMU deliberati dal Consiglio Comunale;
- i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

La determinazione del **PLUS-VALORE (Pv)** potrà pertanto essere operato attraverso uno schema di calcolo nel quale saranno considerati:

1. il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso (**VALORE EX ANTE – Va**);
2. il valore del bene immobile successivamente alla variazione dello strumento urbanistico (**VALORE EX POST – Vp**).

La formula per il calcolo del **plus-valore (Pv)** così si traduce:

$$\mathbf{Pv = Vp - Va}$$

in cui

Pv = plus-valore

Vp = Valore ex-post, espresso in Euro/mq

Va = Valore ex-ante, espresso in Euro/mq

La valutazione del **surplus afferente al Comune (Sc)** è determinata applicando un'aliquota sul plus-valore, che parte dal 50% come stabilito dall'Art. 38 delle Norme Tecniche del PAT, ricondotta poi ad aliquote inferiori in relazione alla tipologia degli interventi e ai vari coefficienti correttivi indicati nel successivo paragrafo. Sarà effettuata una quantificazione parametrica degli oneri e delle spese (spese tecniche, fiscali, finanziarie, etc.) necessarie per l'utilizzo ante urbanizzazione/edificazione oltre che alla valutazione dei benefici ambientali, urbanistici e socio economici derivante dalla trasformazione dell'ambito.

La formula è la seguente:

$$\mathbf{Sc = Pv \times a}$$

in cui

Sc = surplus afferente al Comune

Pv = plus-valore

a = aliquota perequativa

La **perequazione (P)** è quindi calcolata implementando e/o ridimensionando l'aliquota perequativa sulla base di una serie di criteri/parametri correttivi come di seguito richiamati.

La formula per la determinazione della perequazione è la seguente:

$$\mathbf{P = Sc - A}$$

in cui

P = perequazione

Sc = surplus afferente al Comune

A = correttivi dovuti ad interventi di qualità urbanistica, architettonica e socio-economica, spese tecniche, fiscali e finanziarie

Ambiti di applicazione

La valutazione del beneficio pubblico sotteso agli interventi di trasformazione urbanistica è necessariamente posto in coordinamento con il PAT, che articola il territorio comunale in due macro ambiti:

- gli “ambiti di urbanizzazione consolidata” e le aree di “edificazione diffusa”;
- gli “ambiti di trasformazione”.

Gli “**ambiti di urbanizzazione consolidata**” comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate che presentano un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi complessi di riqualificazione. In questo ambito le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico. Le aree di “**edificazione diffusa**” rappresentano le parti di territorio agricolo individuate caratterizzate da densità abitative ed edilizie anomali rispetto

allo spazio rurale e più simili a quelle dei nuclei abitati. Per tali ambiti il PI potrà prevedere il riconoscimento della destinazione residenziale per gli immobili esistenti e la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione oltre che al consolidamento delle strutture insediative esistenti attraverso la definizione degli ampliamenti possibili e l'individuazione di nuovi lotti edificabili.

Gli “**ambiti di trasformazione**” sono gli ambiti ove sono confermate le potenzialità edificatorie del PRG vigente soggette a PUA o dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal PAT. Tali aree sono classificate nelle seguenti categorie:

- **Linee di sviluppo insediativo – destinazione residenziale**
destinati alle attività residenziali, commerciali di vicinato, direzionali e terziario
- **Linee di sviluppo insediativo - destinazione produttiva**
destinati alle attività industriali e artigianali, logistica, magazzini, depositi e simili, e finalizzato alla rilocalizzazione delle attività produttive.
- **Linee di sviluppo insediativo - destinazione standard**
destinati ai servizi, dotazioni e implementazione della città pubblica
- **Aree di Riqualificazione e Riconversione e Aree produttive non ampliabili**
comprendono le parti di territorio già edificate da riqualificare attraverso la riconversione delle destinazioni e delle volumetrie esistenti.

Di norma la perequazione non si applica nei casi in cui le trasformazioni urbanistiche del Pi derivino da conferma di potenzialità edificatorie del PRG pre-vigente.

Casistiche

Ribadita la condivisione dei principi generali introdotti nel paragrafo 5, le previsioni di Piano degli Interventi sul tessuto residenziale o produttivo all'interno dei contesti urbanizzati esistenti del centro abitato e in zone prossime agli ambiti di edificazione diffusa sono assimilabili alle casistiche di seguito richiamate:

- interventi di trasformazione complessi che il PI subordina alla sottoscrizione di specifici accordi pubblico privati ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

- interventi di trasformazione di aree a destinazione produttiva localizzate nel centro urbano e loro riconversione in residenziale;
- interventi di trasformazione di aree già destinate dal PRG a standard e ridefinite parzialmente con il PI ad edificabili con destinazione residenziale a fronte della cessione di opere;
- interventi di trasformazione di aree destinate dal PRG a destinazioni diverse (zone agricole, standard);
- cambi d'uso di annessi non funzionali alla conduzione del fondo ad altre destinazioni d'uso compatibili con la zona di appartenenza e previsione di interventi puntuali di ampliamento dei fabbricati;
- cambi d'uso di attività produttive in zona impropria con destinazioni compatibili con la zona di appartenenza;
- interventi di completamento di aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- individuazione di lotti a volume predefinito in ambiti di edificazione diffusa;
- modifica dei gradi di protezione degli edifici con valore storico testimoniale
- stralcio zone a Standard.

Sintesi aliquote perequative

Le principali modifiche introdotte dal PI riguardano:

1. **interventi puntuali** su edifici o ambiti generalmente attuati mediante Interventi Edilizi Diretti (IED);
2. **aree di completamento**, attuate generalmente mediante Interventi Edilizi Diretti (IED);
3. **aree di espansione/riconversione**, attuate mediante Piani Urbanistici Attuativi (PUA), Schede Progettuali AT del PI e/o Accordi Pubblico Privati (APP) ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

Le prime riguardano **interventi puntuali** su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Considerato che tali interventi generalmente:

- hanno un'estensione territoriale modesta;
- sono già dotati delle principali opere di urbanizzazione;
- rispondono ad una domanda sociale di tipo familiare;

si ritiene poco significativo il plus-valore generato dalla variazione di destinazione urbanistica delle aree e/o degli edifici e quindi trascurabile

l'aliquota perequativa. In tali ambiti non viene applicato il principio perequativo.

Le seconde riguardano **aree di completamento** la cui attuazione è prevista attraverso Interventi Edilizi Diretti (IED) e generalmente sono caratterizzati da:

- dimensione contenuta degli interventi;
- minore complessità funzionale;
- modesta caratterizzazione della rendita immobiliare;
- rispondono ad una domanda sociale di tipo familiare;
- buona strutturazione dei servizi e sottoservizi.

Tali ambiti riguardano prevalentemente l'individuazione di lotti di completamento a destinazione residenziale con volume predefinito o con indice di edificabilità analogo alle zone limitrofe di appartenenza. Le trasformazioni residenziali sono volte a dare risposta ad una domanda di tipo familiare e prevedono la realizzazione di 1 o 2 edifici uni/bifamiliari. Per tali interventi si presuppone l'applicazione della perequazione urbanistica di cui alla LR 11/2004. Per i lotti di completamento è prevista una riduzione del 10% dell'aliquota perequativa, nel caso in cui la parte privata si impegni a non alienare la proprietà a soggetti terzi ad eccezione di parenti ed affini entro il quarto grado per almeno 10 (dieci) anni dalla presentazione al Comune della Segnalazione certificata di Agibilità.

Il riconoscimento della perequazione sarà garantito dalla sottoscrizione, prima dell'adozione del Piano degli Interventi in Consiglio Comunale, di un Atto unilaterale d'obbligo, presentato dalla parte privata sulla base del modello allegato al presente documento.

Le ultime riguardano le **aree di trasformazione** (espansione o riconversione) o gli **interventi puntuali** più complessi che, per dimensione e caratteristiche, si configurano quali ambiti strategici per il territorio. Considerato che tali interventi generalmente hanno caratteristiche dimensionali, localizzative rilevanti e un assetto urbanistico funzionale alla qualificazione/sviluppo del territorio, si presuppone l'applicazione della perequazione urbanistica.

Il riconoscimento della perequazione sarà garantito dalla sottoscrizione, prima dell'adozione del Piano degli Interventi in Consiglio Comunale, di un Accordo Pubblico Privato ex art. 6 LR 11/2004, tra il Comune e la parte privata sulla base del modello allegato al presente documento. La cessione delle opere perequative potrà anche essere regolamentata nel

caso di interventi di minor complessità da atti unilaterali d'obbligo accompagnati da Schede Progettuali degli Ambiti di Trasformazione facenti parte degli elaborati di Piano.

L'aliquota perequativa di cui all'art. 38 del PAT può essere ricondotta ad aliquote inferiori applicando coefficienti correttivi sulla base di:

- valutazioni dei **benefici urbanistici** architettonici e socio-economici
- quantificazione parametrica **degli oneri e delle spese** sostenute per la trasformazione urbanistica

La valutazione dell'incidenza di tali voci (che saranno detratte dal plusvalore già calcolato in precedenza) è demandata ad una istruttoria tecnica che quantifichi (e giustifichi) il loro peso specifico. Si precisa che la valutazione complessiva dei benefici urbanistici, architettonici e socio-economici e la quantificazione parametrica non potrà superare il limite massimo del 30% della quota del plus valore afferente il Comune (Sc).

Lo schema utilizzato per la valutazione dei benefici urbanistici, architettonici e socio-economici generati dalla trasformazione urbanistica quantificherà:

- la promozione di interventi caratterizzati da qualità edilizia ed architettonica;
- la qualificazione dell'intervento sotto il profilo urbanistico;
- il miglioramento della qualità urbana dovuta ad azioni di riqualificazione, mitigazione, etc.;
- la messa in sicurezza idraulica e/o idrogeologica;
- l'implementazione della dotazione di verde e qualità ecologica degli interventi;
- l'aumento di sicurezza ambientale o sociale e di benessere;
- l'eliminazione o mitigazione di elementi detrattori.

7. ALLEGATO A – MODELLO di ACCORDO e ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO

ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

L'anno 2018, il giorno _____ del mese di _____, presso la il Comune di Mareno di Piave, tra

- il geom. Marcello Favero, nato a _____, domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Mareno di Piave, che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Mareno di Piave, ai sensi dell'articolo 107, commi 2 e 3, nonché dell'articolo 109, comma 2, del decreto legislativo n. 267/2000, a ciò autorizzato con decreto sindacale n. ____ del _____, di seguito denominato "Comune";
- il signor _____, nato a _____, domiciliato per la funzione presso _____, che interviene in qualità di _____, di seguito denominato "Parte Privata" ;

PREMESSO CHE

- il Comune di Mareno di Piave è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) riguardante l'agro coneglianese sud-orientale, unitamente ai Comuni di Santa Lucia di Piave e Vazzola, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 27/05/2015, ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 225 del 29/06/2015 e pubblicato nel BURV n. 70 del 17/07/2015;
- il Comune di Mareno di Piave è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato dalla Conferenza di Servizi in data 02/11/2017, ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. 246 del 20/11/2017 e pubblicato nel BURV n. 118 del 07/12/2017;
- l'Amministrazione Comunale ha pubblicato in data 02/12/2016 un avviso pubblico per la presentazione di proposte per la formazione del Piano degli Interventi;
- il Sindaco del Comune di Mareno di Piave ha illustrato nel Consiglio Comunale del 22/06/2017 il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione del Piano degli Interventi (PI);
- a seguito del citato avviso pubblico ed illustrazione del Documento Programmatico, la Parte Privata ha presentato una proposta di accordo pubblico-privato ex Art. 6 LR 11/2004;
- è interesse della Parte Privata realizzare un intervento di trasformazione/riqualificazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;
- è interesse del Comune di Mareno di Piave procedere alla trasformazione/riqualificazione urbanistico edilizia del territorio attraverso accordi pubblico-privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004;

RILEVATO CHE

- la proposta ha per oggetto un intervento di rilevante interesse pubblico finalizzato alla

- l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di utilizzare la perequazione al fine di acquisire risorse finanziarie per trasferimento/realizzazione di immobili, opere e interventi a favore del Comune.

VERIFICATO CHE

- la proposta progettuale è coerente con il PAT / PATI e con il Documento Programmatico del Sindaco;
- le parti intendono concludere un accordo per la realizzazione di una proposta di intervento, ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, comprendente la determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del Piano degli Interventi;
- i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'Art. 38 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. ___ del __/__/2018;
- tale accordo, costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale, ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione.

SI PATTUISCE QUANTO SEGUE

1. PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente accordo.

2. OBIETTIVI

1. Gli obiettivi che i soggetti sottoscrittori raggiungono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

-
-

Comune:

- acquisire risorse finanziarie per interventi pubblici strategici, assoggettando la proposta a contributo perequativo, sotto forma di corresponsione economica, proporzionato all'intervento di trasformazione urbanistica previsto dal presente Accordo;
 -
2. I contenuti tecnici della trasformazione urbanistico edilizia sono riportati nella scheda allegata sub "A" al presente Atto per formarne parte integrante e sostanziale.

3. INDIVIDUAZIONE AREE

1. Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nella Scheda Progettuale di cui all'Elab.
e sono per la Parte Privata così catastalmente individuate:

Catasto Terreni - Foglio ____

- mappale n. ____ di mq. _____;
- mappale n. ____ di mq. _____;

NCEU - sezione ____ Foglio ____

- mappale n. ____ sub. ____ Via _____, Cat. ____/____;
- mappale n. ____ sub. ____ Via _____, Cat. ____/____;

2. La Parte Privata dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree e fabbricati.

4. OBBLIGHI

1. Gli obblighi che i soggetti sottoscrittori assumono con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- corrispondere un contributo perequativo non minore del ____% del plusvalore delle aree/fabbricati oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in contraddittorio con il Comune di € _____,___ (Euro) da corrispondere mediante versamento alla tesoreria comunale entro 30 gg (trenta giorni) dalla data di entrata in vigore del Piano degli Interventi, ovvero con le modalità indicate al successivo articolo 5;
- produrre adeguata garanzia (polizza fideiussoria / assicurativa) come indicato al successivo Art. 6;

Comune:

- inserire la proposta nel Piano degli Interventi con una specifica Scheda Progettuale, che prevede
- inserire ogni altra previsione attinente al contenuto del Piano degli Interventi necessaria o utile a rendere eseguibile l'intervento in oggetto, secondo il contenuto delineato nel contesto del presente atto.

5. TEMPI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. I tempi e le modalità di attuazione fissati con il presente Accordo sono i seguenti:

Parte Privata:

- pagamento del contributo perequativo di cui al precedente comma 1 dell'Art. 4, entro 30 gg (trenta giorni) dalla data di entrata in vigore del Piano degli Interventi, che riceverà i contenuti del presente Accordo.

Il pagamento del contributo perequativo, potrà avvenire anche ratealmente con le modalità di seguito indicate:

- 1^ rata pari ad 1/3 del contributo, entro 30 gg (trenta giorni) dalla data di entrata in vigore del Piano degli Interventi
- 2^ rata pari ad 1/3 del contributo, entro 6 mesi (sei mesi) dalla scadenza del termine di pagamento della prima rata
- saldo pari ad 1/3 del contributo, entro 6 mesi (sei mesi) dalla scadenza del termine di pagamento della seconda rata
- presentazione, contestualmente al versamento della prima rata, di garanzia (polizza fideiussoria / assicurativa) per un importo pari ai 2/3 del contributo di perequazione, che sarà svincolata ad avvenuto versamento della rate come sopra specificato;
- presentazione del progetto di Piano Urbanistico Attuativo entro 180 gg dalla data di entrata in vigore del Piano degli Interventi;
- presentazione del progetto preliminare dell'intervento di perequazione urbanistica entro 180 gg dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica;
-

Comune:

- impegno a sottoporre all'adozione in Consiglio Comunale il PI che recepisce il presente Accordo entro 90 gg dalla sottoscrizione del presente Accordo.

6. SPESE E GARANZIE

1. Le spese inerenti e conseguenti il presente Accordo sono a totale carico della Parte Privata.
2. A garanzia del rispetto degli impegni assunti, la Parte Privata si impegna a prestare, contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo e comunque prima dell'avvio della procedura di adozione del PI, garanzia per mezzo di fideiussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima richiesta, per l'importo di €, pari al 100% del valore della perequazione urbanistica.
3. La Parte Privata, qualora non rispetti anche uno dei termini previsti in generale nel presente Accordo, ed in particolare quelli richiamati nel precedente Art. 5, autorizza fin d'ora l'Amministrazione Comunale ad escutere la garanzia prestata.
4. La garanzia prestata dalla Parte Privata, verrà svincolata entro 30 gg (trenta giorni) dall'avvenuto positivo accertamento degli impegni di cui al precedente articolo 5. Decorsi i termini senza che siano stati assunti provvedimenti da parte del Comune, la garanzia si intende comunque priva di ogni effetto e lo svincolo potrà avvenire anche su iniziativa autonoma della Parte Privata.

7. EFFICACIA

1. L'efficacia del presente Accordo Pubblico-Privato è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione dell'Accordo stesso.
2. Le parti si danno reciprocamente atto che, qualora l'Amministrazione Comunale non dovesse approvare il presente Accordo Pubblico-Privato, ovvero detto accordo venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, l'Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti.
3. Nelle ipotesi di cui al precedente comma 2 la Parti potranno, entro il termine di mesi 12 dalla data del provvedimento consiliare di approvazione del Piano degli Interventi, sottoscrivere un nuovo accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti ed interessi.
4. Nei casi di inefficacia del presente Accordo come indicato al precedente comma 2 e decorsi i termini previsti al comma 3 per eventuali Accordi sostitutivi, il Comune rilascerà il nulla-osta allo svincolo della garanzia di cui al precedente articolo 6.
5. Nell'ipotesi prevista dal comma precedente, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini la risoluzione del presente accordo, il Comune soprassederà dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e potrà modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Parte Privata.

8. DISPOSIZIONI FINALI

1. La Parte Privata, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli edifici e/o delle aree oggetto di Accordo Pubblico-Privato, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Accordo Pubblico-Privato.
2. La Parte Privata si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica.
3. L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà la Parte Privata.

Mareno di Piave li ___/___/2018

Per il Comune

Per la parte Privata

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Il Sottoscritto _____ nato a _____ il _____ e
residente in _____ Via _____ (C.F.:
_____) il quale dichiara di intervenire nel presente Atto nella sua qualità di
_____ degli immobili situati nel Comune di Mareno di Piave e censiti
catastalmente come indicato al successivo Art. 2 del presente Atto,
di seguito denominato "Ditta Proponente".

PREMESSO CHE

- il Comune di Mareno di Piave è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) riguardante l'agro coneglianese sud-orientale, unitamente ai Comuni di Santa Lucia di Piave e Vazzola, approvato dalla Conferenza di Servizi in data 27/05/2015, ratificato con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 225 del 29/06/2015 e pubblicato nel BURV n. 70 del 17/07/2015;
- il Comune di Mareno di Piave è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato dalla Conferenza di Servizi in data 02/11/2017, ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. 246 del 20/11/2017 e pubblicato nel BURV n. 118 del 07/12/2017;
- il Sindaco del Comune di Mareno di Piave ha illustrato nel Consiglio Comunale del 22/06/2017 il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione del Piano degli Interventi (PI).

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione Comunale ha pubblicato in data 02/12/2016 un avviso pubblico per la presentazione di proposte per la formazione del Piano degli Interventi;
- a seguito del citato avviso pubblico e presentazione del Documento Programmatico, la Ditta Proponente ha presentato una proposta propedeutica alla redazione del Piano degli Interventi.

VERIFICATO CHE

- la proposta progettuale è coerente con il PAT / PATI e con il Documento Programmatico del Sindaco;
- è interesse della Ditta Proponente realizzare l'intervento di trasformazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;
- i contenuti perequativi della proposta sono conformi e rispettosi dei criteri e modalità applicative fissati dal PAT, segnatamente dall'Art. 38 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Giunta Comunale con propria deliberazione n. ___ del __/__/2018;
- tale Atto Unilaterale d'Obbligo costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, dovrà essere successivamente recepito con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale ed è da intendersi condizionato alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione.

LA DITTA PROPONENTE ACCETTA E ASSUME GLI OBBLIGHI DI SEGUITO INDICATI

1. PREMESSE

1. Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

2. INDIVIDUAZIONE AREE

1. Le aree oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo sono per la Ditta Proponente così catastalmente individuate:

Catasto Terreni - Foglio ____

- mappale n. ____ di mq. _____;
- mappale n. ____ di mq. _____;

NCEU - sezione ____ Foglio ____

- mappale n. ____ sub. ____ Via _____, Cat. ____/____;
- mappale n. ____ sub. ____ Via _____, Cat. ____/____;

2. La Ditta Proponente dichiara di avere la piena e libera proprietà e disponibilità delle suddette aree.

3. OBIETTIVI E CONTENUTI

1. Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo ha per oggetto la realizzazione di un intervento di trasformazione urbanistico edilizia finalizzato alla riqualificazione/ricucitura del centro urbano di
2. L'intervento proposto dalla Ditta prevede la realizzazione di una volumetria residenziale massima di mc _____ per scopi familiari.
3. I contenuti tecnici della trasformazione urbanistico edilizia sono riportati nella scheda allegata sub "A" al presente Atto Unilaterale d'Obbligo per formarne parte integrante e sostanziale.

4. OBBLIGHI DELLA DITTA PROPONENTE

1. La Ditta Proponente, a seguito dell'inserimento delle previsioni urbanistiche contenute nel presente Atto Unilaterale d'Obbligo all'interno del Piano degli Interventi, si impegna:
 - a corrispondere un contributo perequativo non minore del ____% del plusvalore delle aree/fabbricati oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in contraddittorio con il Comune di € _____, (Euro), mediante versamento alla tesoreria comunale contestualmente alla sottoscrizione del presente Atto e comunque prima dell'avvio della procedura di adozione.
 - a non alienare la proprietà o parte della stessa a soggetti terzi ad eccezione di parenti ed affini entro il quarto grado per almeno 10 (dieci) anni dalla presentazione al Comune della Segnalazione certificata di Agibilità.
2. La Ditta Proponente, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli immobili oggetto del presente atto prima del termine stabilito dal precedente punto 1 del presente Articolo, si impegna a versare un ulteriore contributo perequativo non minore del 10% del plusvalore delle aree oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in € _____, (Euro), da

corrispondere mediante versamento alla tesoreria comunale secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale. Il suddetto contributo è aggiuntivo a quello previsto dal precedente punto 1 del presente Articolo.

3. In luogo del versamento con le modalità indicate al precedente punto 1, la Ditta Proponente si impegna a presentare, contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo e comunque prima dell'avvio della procedura di adozione, una garanzia (polizza fideiussoria / assicurativa) di importo pari al 100% del contributo perequativo. In tale ipotesi si impegna a versare il contributo perequativo entro 30 gg (trenta giorni) dalla data di entrata in vigore del Piano degli Interventi, che riceverà i contenuti del presente Accordo. Ad avvenuto versamento del contributo perequativo l'Amministrazione Comunale provvederà allo svincolo della precitata garanzia.

Il pagamento del contributo perequativo, potrà avvenire anche ratealmente con le modalità di seguito indicate:

- 1^a rata pari ad 1/3 del contributo, entro 30 gg (trenta giorni) dalla data di entrata in vigore del Piano degli Interventi
- 2^a rata pari ad 1/3 del contributo, entro 6 mesi (sei mesi) dalla scadenza del termine di pagamento della prima rata
- saldo pari ad 1/3 del contributo, entro 6 mesi (sei mesi) dalla scadenza del termine di pagamento della seconda rata
- presentazione, contestualmente al versamento della prima rata, di garanzia (polizza fideiussoria / assicurativa) per un importo pari ai 2/3 del contributo di perequazione, sostitutiva della polizza prestata in sede di sottoscrizione del presente Atto Unilaterale d'Obbligo:

La polizza prestata a garanzia del versamento rateale del contributo perequativo, sarà svincolata ad avvenuto versamento della rate nei termini sopra specificati.

5. SPESE

1. Tutte le spese, anche quelle notarili, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti alla stipula del presente Atto sono a carico della Ditta Proponente che dichiara formalmente di assumerle.

6. EFFICACIA

1. Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo è impegnativo per la Ditta Proponente sin dal momento della sua sottoscrizione.
2. L'efficacia del presente Atto Unilaterale d'Obbligo è condizionata al suo recepimento con deliberazione di adozione del Consiglio Comunale e alla conferma delle sue previsioni nel provvedimento di approvazione del Piano degli Interventi.
3. Qualora l'Amministrazione Comunale di Mareno di Piave non dovesse approvare il Piano degli Interventi (PI) secondo i criteri stabiliti dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo, ovvero nell'eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli

proposti dalla Ditta Proponente, il presente Atto Unilaterale d'Obbligo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra la Ditta Proponente ed il Comune, salva la restituzione delle somme già versate, esclusi interessi ed ogni risarcimento per spese od altro, ovvero lo svincolo della garanzia indicata al precedente punto 4.3.

4. Nelle eventualità di cui al precedente comma 3, così come in ogni ipotesi di inadempimento della Parte Privata che determini l'inefficacia del presente atto, il Comune soprassederà dal rilascio di provvedimenti amministrativi per l'area in oggetto, ivi compresi i titoli edilizi e i certificati di agibilità relativi agli interventi privati, e potrà modificare le scelte pianificatorie senza dover riconoscere alcun indennizzo alla Ditta Proponente.

7. DISPOSIZIONI FINALI

1. La Ditta Proponente, nel caso di alienazione in tutto o in parte degli immobili oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, si impegna a rendere esplicitamente edotti gli eventuali aventi causa degli impegni ed obblighi assunti nei confronti del Comune con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo.
2. La Ditta Proponente si impegna altresì a prevedere, negli atti di trasferimento, l'espressa assunzione da parte dei propri aventi causa degli obblighi riguardanti la perequazione urbanistica.
3. L'assunzione dei predetti obblighi da parte degli aventi causa libererà la Ditta Proponente.

Mareno di Piave li ___/___/2018

Per la Ditta Proponente

.....