



COMUNE DI BORSO DEL GRAPPA

Provincia di Treviso

Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: ESAME ED APPROVAZIONE "ATTO DI INDIRIZZO CRITERI PEREQUATIVI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI"

L'anno **duemilaquindici** il giorno **ventisei** del mese di **novembre** alle ore **20:10**, nella sede municipale per determinazione del Sindaco, con inviti diramati in data utile, si è riunito il Consiglio Comunale in **Prima** convocazione.

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
ZORDAN IVANO	P	FABBIAN DEMIS	P
DALL'AGNOL FLAVIO DOMENICO	P	FAVERO SEBASTIANO	P
TABACCHI NADINE	P	MORO LUIGI	P
BARON MANUELA	A	BATTILANA ALFONSO	P

Risultano presenti n. **7** e assenti n. **1**.

Assiste all'adunanza il **SEGRETARIO COMUNALE, BERGAMIN DOTT. RAFFAELE MARIO**, in qualità di segretario verbalizzante.

Il sig. **ZORDAN PROF. IVANO, SINDACO**, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e, previa designazione a scrutatori dei consiglieri:

TABACCHI NADINE

FABBIAN DEMIS

invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato, compreso nell'odierna adunanza.

- Servizio Affari generali
- Servizio Sociale
- Servizio Economico – Finanziario
- Servizio Personale
- Servizio Tributi
- Servizio Urbanistica - Edilizia Privata
- Servizio Lavori Pubblici
- Servizio Polizia locale

IL SINDACO ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Dato atto che il Comune di Borso del Grappa (TV) è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato in Conferenza di Servizi in data 18 settembre 2013 e ratificato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 15, comma 6 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, con deliberazione della Giunta Provinciale di Treviso n. 417 del 7 ottobre 2013 esecutiva a termini di legge;

Dato altresì atto che il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 14 del 30 marzo 2015, esecutiva a termini di legge, ha adottato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 2 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, il primo Piano degli Interventi (P. I.);

Richiamato l'art. 37 delle Norme Tecniche dell'approvato Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) con il quale si è stabilito di demandare al Piano degli Interventi (P. I.) il compito di definire i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione a partire dagli indirizzi in esso contenuti con esplicito riferimento al valore dell'edificabilità concessa dal medesimo;

Richiamato altresì l'art. 6 delle Norme Tecniche Operative del succitato primo Piano degli Interventi (P. I.) con il quale si è stabilito che i criteri perequativi vengano definiti da apposito "Atto di Indirizzo" da approvarsi dal Consiglio Comunale;

Vista la bozza di "Atto di indirizzo criteri perequativi per il Piano degli Interventi" allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato sub. 1**);

P R O P O N E

1. di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (P. I.), l'allegato "Atto di indirizzo criteri perequativi per il Piano degli Interventi";
2. di dichiarare la deliberazione conseguente l'approvazione di detto Atto immediatamente eseguibile;
3. di dare mandato al competente Responsabile di Servizio affinché provveda alla pubblicazione dello stesso sul sito internet istituzionale.-

**IL SINDACO
ASSESSORE ALL'URBANISTICA**
(Ivano prof. Zordan)
F.TO ZORDAN IVANO

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione;

Visto il Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

Accertata la propria competenza ai sensi dell'art. 15 dello Statuto Comunale;

Visti i pareri favorevoli di cui all'art. 49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 come riportati nella presente deliberazione;

Zordan Ivano - Sindaco:

I criteri li spiega il geometra Mocellin allora.

Entra l'Assessore Baron Manuela – (presenti n. 8)

Mocellin geom. Michele – Responsabile del Servizio:

Allora, definizione di perequazione. Da enciclopedia Treccani genericamente significa pareggiamento o distribuzione più equa finalizzata all'eliminazione di ingiustizie che si concretizza in aggravii o sgravi a carico o a favore di contribuenti o singoli individui.

In edilizia dicasi perequazione l'equa ripartizione dei diritti edificatori ed i relativi oneri tra tutti i proprietari di aree e di edifici interessati da interventi edilizi e/o urbanistici indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree.

Che cos'è che disciplina la perequazione urbanistica? L'art. 35 della legge regionale Veneto n. 11 del 23 aprile 2004. Il comma 2 dell'art. 35 stabilisce che il PAT detta i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione, mentre il comma 3 dello stesso articolo stabilisce che il Piano degli interventi, i Piani urbanistici attuativi, i comparti urbanistici, gli atti di programmazione negoziata, gli accordi di programma attuano detta perequazione.

Con l'art. 37 delle Norme di attuazione del vigente Piano di assetto del territorio che abbiamo già approvato, si è demandato al Piano degli interventi il compito di definirne i criteri, le modalità per l'applicazione a partire dagli indirizzi in esso contenuto con esplicito riferimento al valore dell'edificabilità concessa dal Piano degli interventi stesso.

Con l'art. 6 delle Norme tecniche operative dell'adottato Piano degli interventi, si è stabilito che i criteri perequativi vengano definiti da apposito atto di indirizzo, che è quello che andiamo ad approvare questa sera, che deve essere approvato dal Consiglio Comunale, documento oggetto di discussione questa sera.

Occorre precisare che la perequazione urbanistica dovrà essere applicata a tutti gli ambiti del Piano degli interventi che hanno determinato nuove capacità edificatorie, nuove rispetto al vigente Piano regolatore, siano esse zone di espansione, nuove capacità edificatorie nelle zone di urbanizzazione consolidata, in quelle di edificazione diffusa, ampliamento di attività produttive in zone improprie che hanno determinato la possibilità di cambio di destinazione d'uso di edifici individuati nel Piano degli interventi non più funzionali alla conduzione del fondo, ne abbiamo cinque individuati, realizzati dopo l'entrata in vigore della legge regionale 5 marzo '85 n. 24, che è quella che è stabiliva nell'85 l'edificabilità delle zone agricole; che hanno individuato aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione e quelle che ricadono in ambiti di accordi tra soggetti pubblici e privati.

La perequazione urbanistica dovuta alla collettività si concretizza attraverso la cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie, quindi aree, superfici ricadenti in aree edificabili, da utilizzare per interessi pubblici definiti dall'atto di indirizzo, oppure attraverso la realizzazione diretta e/o il contributo per la realizzazione di opere pubbliche programmate anche all'esterno dell'area di edificazione, o la cessione di aree a standard, parcheggi, verde pubblico e quant'altro eccedenti i limiti stabiliti dal patto.

Terza opzione: monetizzazione, quindi soldi che il privato deve dare al Comune di tutta o parte della quota perequativa. Come si determina questa perequazione? Viene determinata in percentuale sul vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica concessa dal Piano degli interventi come differenza tra il valore finale, valore base utilizzato ai fini dell'accertamento delle imposte comunali sugli immobili, per aree fabbricate stabilite da apposita deliberazione comunale. Quindi,

come differenza tra questo valore e il valore iniziale, partendo dal presupposto che prima dell'edificabilità concessa dal P.I. le aree sono agricole chiaramente, perché prima erano inedificabili, ... VAM - valori agricoli medi - stabiliti da apposita Commissione provinciale di Treviso, Regione agraria n. 2 "Collina del Montello e del Grappa" alla quale noi apparteniamo, desumibili, questi valori agricoli medi, quindi la media dei valori agricoli, ... cioè il valore agricolo medio della cultura più elevata, valore agricolo medio della cultura più bassa in termini di valore insomma il valore medio.

Sul vantaggio economico, questo è il vantaggio economico, determinato dall'edificabilità concessa si applica la percentuale non inferiore al 30%, quindi valore finale che è il valore edificabile diciamo, meno il valore iniziale che è il valore agricolo medio che attualmente è 9,20 euro, sulla differenza tra questi due valori si applica il 30% ridotta al 10% nel caso di costruzione della prima casa d'abitazione per titolare di diritti reali sul terreno oggetto di edificazione, quindi proprietari usufruttuari di terreni edificabili, o per parenti fino al primo grado di parentela, padre, figlio, o figlio padre.

In quest'ultimo caso al cittadino viene concessa l'agevolazione in quanto prima casa; lo stesso deve sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato con il quale si impegna per sé, successori od aventi causa a non alienare – vendere - per dieci anni dalla data di rilascio del permesso di costruire il fabbricato oggetto di concessione.

Nel caso di alienazione prima del termine stabilito dovrà essere corrisposta al Comune la differenza della perequazione tra il 10% e il 30% che è la perequazione base dovuta, maggiorata della rivalutazione monetaria degli interessi maturati. Dette percentuali, 10% o il 30% a seconda che sia prima casa o seconde case, nel caso di costruzione di edifici residenziali, solo nel caso di costruzione edifici residenziale, vengono moltiplicate per correttivi descritti nell'atto di indirizzo a fine di incentivare interventi che puntano al perseguimento di elevata prestazione energetica. Gli standard di prestazione energetica secondo disposizioni vigenti di legge sono, allora tralasciamo le classi C, D, E, F perché al giorno d'oggi più nessuno costruisce con classi di efficientamento inferiori, un coefficiente riduttivo dello 0,8 per le classi B, un coefficiente riduttivo 0,7 per le A, uno 0,5 per le classi A+. Criterio costruttivo che determina quanto consuma il fabbricato, ci sono queste agevolazioni.

Per quanto riguarda il recupero ai fini residenziali o ad uso comunque compatibile previsti dal Piano regolatore, gli edifici non più funzionali alla conduzione fondo agricolo, puntualmente individuati dal Piano degli interventi, ne abbiamo cinque, viene stabilito che il valore iniziale dell'area è pari a 15 euro/metro quadro di superficie asservita allo stesso. L'area asservita da utilizzare per determinare il valore finale ed iniziale la si ottiene dividendo il volume del fabbricato, quello che è esistente chiaramente, oggetto di cambio di destinazione d'uso, per l'indice convenzionale di un metro cubo per metro quadro, poi vedremo dagli esempi tanto per capire di che cifre si sta parlando.

Al vantaggio economico, valore finale dell'area meno valore iniziale della stessa viene applicata la quota perequativa del 30% senza possibilità di correttivi per chi fa la prima casa perché all'epoca l'obiettivo di realizzare l'annesso rustico in area agricola era quello "prima o poi la trasformerò in abitazione", quindi c'è l'autorizzazione di trasformarlo in abitazione con destinazione d'uso annessa, i parametri correttivi contenuti nella tabella facente parte dell'atto di indirizzo riferiti all'epoca di costruzione.

Allora, abbiamo stabilito che gli edifici costruiti in zona agricola prima del 13.09.78 entrata in vigore della legge regionale 58 del '78, un coefficiente 02. Tra il 13.09.78 e prima del 05.03.85 altra legge regionale n. 24, coefficiente 04.

Dopo qui più ci si avvicina ad oggi più i coefficienti correttivi sono determinati nel senso che pagano di più.

Quindi è 0,8. Dopo il 23 aprile 2004, legge regionale 11/2004 che ha disciplinato con l'art. 44 l'edificabilità in zona agricola, coefficiente 1, quindi nessun abbattimento. Per le destinazioni d'uso compatibili, destinazioni d'uso compatibili si intendono attività turistico ricettive, coefficiente 07. Quindi, la quota perequativa viene così determinata: il 30% del valore finale meno il valore iniziale per i succitati parametri.

Per quanto riguarda gli interventi del patrimonio edilizio esistente non abbiamo stabilito nessuna perequazione da dare al Comune in quanto vogliamo incentivare il recupero degli edifici, anche per gli ambiti produttivi da riqualificare non abbiamo stabilito nessuna perequazione dovuta. Come la si dà questa perequazione? Qualora sia prevista la monetizzazione della quota perequativa, non è sempre detto che la quota perequativa si traduca in soldi, può essere opere, può essere opere di urbanizzazione in aggiunta a quelle stabilite dalla legge, quindi qualora sia prevista la

monetizzazione, su richiesta del cittadino o su richiesta dell'Amministrazione, ad un certo punto quando si fa per esempio un Piano di lottizzazione deve essere concertata la perequazione. Io privato ti do.. vuoi soldi, vuoi opere, cosa vuoi? Quindi solo nel caso che sia prevista una monetizzazione l'importo da versare dovrà essere corrisposto al Comune di Borso del Grappa secondo le seguenti modalità: il 50% dell'importo dovrà essere versato alla data del permesso di costruire, il rimanente 50% dovrà essere versato entro 180 giorni dalla data del rilascio del permesso di costruire e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.

Gli importi corrisposti non potranno essere restituiti anche nel caso di mancato ritiro permesso di costruire o nel caso di non realizzazione del fabbricato. Le modalità sopra individuate potranno essere differenti rispetto a quelle illustrate, ma in ogni caso dovranno essere assicurate le finalità e funzioni proprie di ciascuno strumento oltre al rispetto del principio di trasparenza, partecipazione efficacia della Pubblica amministrazione secondo l'esplicito dettato della legge 11 del 2004.

Di che cifre parliamo? Facciamo degli esempi: un nuovo lotto residenziale di circa 1.000 metri quadrati ricadente in ambito con indici pari o inferiore ad uno, quindi 500 metri quadrati, indice pari ad uno che permette di realizzare 500 metri cubi, noi abbiamo indici sostanzialmente 0,8, 1,2 e 1,5, quindi per quelli da 1 in giù valore IMU di queste aree 90 euro al metro quadro, parametri certi, cioè valore iniziale, valore agricolo e da là non si scappa, ci sono le tabelle, c'è un calcolo matematico.

Valore finale, non puoi lasciarlo alla discrezionalità di un professionista che fa una perizia di stima, perché dopo viene fuori una barabanda a seconda delle perizie di stima. Adesso vediamo di quali cifre si parla, e quindi valore IMU 90, valore VAM Valore Agricolo Medio 9,20, le zone di riferimento che hanno indice inferiore sono le C1/1, C1/3, C1/4, C1/S con volumetria per determinate C2, le C2 sono quelle soggette a lottizzazione che hanno tutte indice 1, vien fuori per la prima casa d'abitazione con volume pari a 500 metri cubi, è una bella casa a Borso un volume 500 metri cubi, perché noi calcoliamo il volume superficie utile per altezza utile. Quindi, per la prima casa un edificio in classe energetica inferiore a B paga 4.040 e questi in aggiunta alla cosiddetta Bucalossi dovuta, agli oneri urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione. In classe energetica B € 3.200,00 A € 2.800,00 A+ € 2.020,00.

Sostanzialmente al giorno d'oggi si costruisce in classe energetica B od A, più difficile in A+, quindi una casa di 500 metri cubi che è un bel villino paga dai 2.800 ai 3.200 euro. Le seconde case, o meglio gli interventi effettuati da imprese immobiliari, da imprese di costruzione il valore va su. Per sempre un edificio di 500 metri cubi classe inferiore a B paga 12.000 euro, in B 9.600, in A 8.400, in A+ 6.060. 500 metri cubi.

Saltiamo l'esempio dei 700 metri cubi, facciamo 900 che è un'abbinata, prima casa 7.200, inferiore a B 5.800, B 5.090, A 3.600 e così via.

Seconde, terze, quarte case, minore di B 21.000, minore di B al giorno d'oggi nessuno costruisce, B 17.000, A 15.000, A+ 10.000.

Prendiamo una lottizzazione che può essere 5.000 metri quadrati, su 5.000 metri quadrati si fanno 5.000 metri cubi, mediamente una singola ha un volume di 4 – 500 metri cubi, significa 12 – 13 fabbricati ad uso abitazione. Su 5.000 metri cubi tralasciamo il minore di B che non lo fanno, un B paga 32.000 diviso 12, sempre prima casa, 28.000 se è A, 20.000 se è A+. Tanto più elevato è il caso di seconde terze case, 96.000 in B, quindi 96.000 diviso 12 fa 8.000, 84.000 in A, 60.000 in A+. E questo per quel che riguarda le edificabilità fino a 1. Per gli indici superiori a 1 e noi abbiamo il B che ha un indice 1 e mezzo, sempre partendo dal presupposto che pagano perequazione le nuove aree edificabili, non quelle preesistenti col vecchio PRG, abbiamo le B e il C1/2, B in C1 e mezzo e C1/2 1,2. 500 metri cubi che è la casetta singola paga € 5.040, inferiore a B € 4.000, A € 3.500, A+ € 2.500; seconde case B € 12.000, A+ € 7.500.

1.000 cubi, un'abbinata, due belle singole, la prima casa 8.000, quindi un cittadino ha una nuova capacità edificatoria su un lotto di 1.000 metri quadri all'interno del quale ci stanno o due singole o un'abbinata per tutte due le singole se costruisse per sé, per i figli e viceversa paga in classe energetica B 8.000, quindi 4.000 ciascuna, se è in A 7.000, 3.500 ciascuna, A+ 5.000, 2.500 ciascuna. Seconde case si va su, quindi 4.000, 5.000 e 3.000: non vale neanche la pena leggere perché non abbiamo un indice di edificabilità superiore.

Passiamo agli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, ripeto ne abbiamo tre o quattro che hanno chiesto di trasformarlo da ex annesso rustico ad abitazione e due che han chiesto di trasformarli da ex stalle ad attività connesse con l'attività di ricettive turistiche.

Un annesso, ex annesso rustico di 500 metri cubi, forse non ce ne sono perché saranno 700 metri cubi che vogliono trasformare totalmente da annesso rustico ad abitazione. Se è la prima casa ed è

stato autorizzato prima del 13 settembre '78, la famosa legge n. 58 pagina 3.100, se è stato realizzato dopo il '78 ma prima dell'85, legge 24, ne pagina 6.300, se è stato realizzato dopo l'85 e prima del 2004, legge n. 11, 12.000. Quindi, uno che ha realizzato un annesso rustico di 700 metri cubi nel 1996 per esempio paga 12.600 euro di perequazione, in aggiunta alla perequazione che cosa si paga? La cosiddetta Bucalossi primaria, secondaria e costo di costruzione, che viene determinata facendo la differenza tra la vecchia ristrutturazione e nuova primaria e secondaria, mentre il costo di costruzione lo paga sulla totalità del fabbricato come fosse nuovo in quanto gli annessi rustici non pagavano e non pagano tuttora i costi di costruzione.

Andiamo ai due casi che abbiamo di ex stalle che verrebbero trasformate in attività connesse col turismo ricettivo, a naso su 1.500 metri cubi ciascuno, probabilmente sono stati realizzati tra il '78 e l'85, su 1.500 metri cubi che vengono trasformati in attività turistico ricettive paga 18.000 euro, però su 1.500 metri cubi. Se fosse stato realizzato dopo il 23.04.2004 23.000 euro su 1.500 metri cubi, diviso tre di altezza in media 6-12-18.000, 550 metri quadri di superficie ex stalla, per esempio, da destinare ad attività turistico ricettive e comunque in tutte le aree nuove individuate dal P.I., quelle vecchie già edificabili col vecchio Piano non sono soggette a perequazione. E, questo, ripeto in aggiunta agli oneri urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, o comunque alle opere di urbanizzazione necessarie da realizzare se ricadono in ambiti urbanistici, (i vecchi piani di lottizzazione).

Aperta la discussione intervengono i sigg. Consiglieri Comunali:

Battilana Alfonso:

Volevo chiedere, nel caso di 500 metri, il primo esempio di 500 metri che diceva prima del valore agricolo diventa praticamente edificabile, per cui se il valore da quel che go capi xe 90 euro al metro... meno 9 ... su 500 metri ghe resta disemo un valore de 8x5, de 40.000 euro, no, su sta 40.000 euro, la perequazione ze??

Mocellin geom. Michele – Responsabile del Servizio:

il 30% o il 10%.

Battilana Alfonso:

I xe 10.000 euro da quello che ho capito ...

Mocellin geom. Michele – Responsabile del Servizio:

Più coefficienti riduttivi per classe energetica.

Battilana Alfonso:

Nel caso degli annessi rustici che praticamente da un terreno agricolo co 'na casa sora vien calcoeà solo il volume dell'annesso o vien calcoeà l'area co o stesso criterio....

Un calcolo per similitudine... Siccome l'indice medio a Borso è 1 ghemò dito che 1.000 metri cubi diviso indice 1 me dà i corrispondenti 1.000 metri quadri di superficie; 1.000 metri quadri di superficie per i famosi 90 euro fa ... meno i 1.000 metri quadri per i 9 e 20 ... la differenza per il 30% e non per il 10, per il 30 appunto, più coefficienti correttivi della classe energetica. Okay? Ga capio geometra?

Intervento fuori microfono

Battilana Alfonso:

Molto probabilmente con queste cifre qua l'immobiliare se ghe xe mercato a carica sora el costo della perequazione, sull'acquirente, sennò l'urbanizza, vende lotti! Chi che compra el lotto edificabile, presenta il progetto per farsi la propria prima casa di abitazione, e ha gli abbattimenti al 10.

Il problema xe.... Il problema de 'sti annessi rustici xe probabilmente e distanze dal centro abitato perché a volte i sotto servizi, i servizi chea roba eà bisogna che i se a paghe!...

Mocellin geom. Michele – Responsabile del Servizio:

Gli allacciamenti ai pubblici servizi sono sempre a carico dei proprietari dei fabbricati.

Moro Luigi:

Beh qua abbiamo discusso parecchio, anche abbiamo fatto una riunione con tutti i tecnici del Comune e con la Commissione allargata, quindi le difficoltà che sono venute fuori in quella riunione erano il discorso di non... la priorità è quella di non svendere il territorio perché soprattutto magari sulle nuove lottizzazioni la questione era di non svendere il territorio perché di nuove edificazioni, almeno da quello che è il nostro ... il mio pensiero. Il nostro pensiero è di limitare il più possibile perché il punto focale era quello di intervenire su edifici esistenti, quindi questo.

Una domanda a livello numerico, facciamo l'esempio di questa prima casa 500 metri cubi, allora il cittadino di Borso che vuol fare la casa per i figli quanto spende in totale, sommando perequazione, oneri urbanizzazione primaria, oneri urbanizzazione secondaria e costo di costruzione, ha un'idea?

Mocellin geom. Michele – Responsabile del Servizio:

Allora, con le ultime modifiche approvate dalla Regione in conseguenza del famoso DPR 380 che ha determinato che il costo di costruzione minimo deve essere pari al 5%, una casa d'abitazione di.. facciamo 700 metri cubi..

Moro Luigi:

500 ...

Mocellin geom. Michele – Responsabile del Servizio:

500 metri cubi paga se è la prima casa, ammettiamo in classe energetica B 4.032 euro di perequazione più all'incirca, adesso vanno a spanne, potrebbe pagare 6 - 7.000 euro con oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione. Quindi 10 – 12.000 a seconda degli indici di edificabilità perché le tabelle sono calibrate sulla base di volume concesso.

Ecco, diciamo che purtroppo diverso dalla zona agricola che pagherebbe tanto, ma siccome in zona agricola può edificare solo un imprenditore agricolo a titolo principale è esentato dal pagamento.

Moro Luigi:

Qua dai numeri esce che purtroppo solo i più signori potranno farsi una casa perché l'ideale del Veneto "xe farse su a casa", perché è per tutti, singoea possibilmente, chiaramente... dopo logicamente uno se adatta alle sue possibilità finanziarie, diciamo che con questo sistema perequativo con l'introduzione del PAT il singolo cittadino di Borso andrà a pagare 12.000 euro per una casetta singola.

Mocellin geom. Michele – Responsabile del Servizio:

Prima si pagava... in zona agricola. Tutte le problematiche che ne conseguono ad edificare in zona agricola, mancanze di sotto servizio, carenza, necessità di infrastrutture.

Moro Luigi:

Dopo sul discorso dei criteri qui c'era da sottolineare l'aspetto della monetizzazione delle opere, ecco sarebbe opportuno inserire anche il discorso di "quando vengono monetizzate le opere, che vengano fatte attraverso dei prezziari ben definiti" in modo da fissare l'opera a seconda del costo delle singole infrastrutture.

Mocellin geom. Michele – Responsabile del Servizio:

Nel caso non si monetizzi ma si realizzi... "in aggiunta a".

Moro Luigi:

Esatto, perché magari certe volte magari "sì facciamo" e dopo magari invece di fare cinque lavorazioni ne fanno due, e quindi è opportuno, soprattutto nei primi casi, se ci saranno, che venga anche formulato un computo metrico con prezziari ben definiti, magari quello della Regione Veneto in modo da avere in modo trasparente le cose...

Mocellin geom. Michele – Responsabile del Servizio:

Che siano controllabili...

Moro Luigi:

Sì controllabili perché io credo che l'aspetto più difficile è il controllo come sempre, perché anche il

discorso delle riduzioni delle A, B, A+, là, va bene, c'è un tecnico che certifica chiaramente però all'inizio.

Mocellin geom. Michele – Responsabile del Servizio:

A consuntivo prima dell'agibilità ha l'obbligo di presentare l'attestazione energetica: la perequazione viene prima pagata al momento del ritiro del permesso di costruire il 50%, entro 180 giorni il saldo o comunque prima del rilascio del certificato di agibilità, perché un cittadino finisce la casa in quattro mesi, non gli dai l'agibilità se non ha saldato la perequazione, con la possibilità di rettifica della perequazione nel caso che la classe energetica non corrisponda a quella dichiarata in base alla prestazione e il recupero del saldo.

Moro Luigi:

Quindi con l'obbligo della legge 10 o l'APE.

Mocellin geom. Michele – Responsabile del Servizio:

L'APE è obbligatorio.

Moro Luigi:

Okay.

Mocellin geom. Michele – Responsabile del Servizio:

... che adesso è obbligatorio in caso di vendita, è obbligatorio in caso di locazione. Anche di vecchi edifici.

Esaurita la discussione il Sindaco mette ai voti la proposta di deliberazione;

Con votazione espressa in forma palese per alzata di mano:

- Presenti: n. 8
- Favorevoli: n. 6
- Astenuti: n. 2 (Moro Luigi e Battilana Alfonso)

D E L I B E R A

1. di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (P. I.), l'allegato "Atto di indirizzo criteri perequativi per il Piano degli Interventi";
2. di dichiarare la deliberazione conseguente l'approvazione di detto Atto immediatamente eseguibile;
3. di dare mandato al competente Responsabile di Servizio affinché provveda alla pubblicazione dello stesso sul sito internet istituzionale.-

Quindi su proposta del Sindaco di rendere il presente atto immediatamente eseguibile

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione espressa in forma palese per alzata di mano:

- Presenti: n. 8
- Favorevoli: n. 6
- Astenuti: n. 2 (Moro Luigi e Battilana Alfonso)

D E L I B E R A

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 comma 4° del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e succ. mod.

PARERI ART. 49 D.LGS. N. 267/2000

1. Su ogni proposta di deliberazione sottoposta alla Giunta e al Consiglio che non sia mero atto di indirizzo deve essere richiesto il parere, in ordine alla sola regolarità tecnica, del responsabile del servizio interessato e, qualora comporti riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, del responsabile di ragioneria in ordine alla regolarità contabile. I pareri sono inseriti nella deliberazione.

2. Nel caso in cui l'ente non abbia i responsabili dei servizi, il parere è espresso dal segretario dell'ente, in relazione alle sue competenze.

3. I soggetti di cui al comma 1 rispondono in via amministrativa e contabile dei pareri espressi.

4. Ove la Giunta o il Consiglio non intendano conformarsi ai pareri di cui al presente articolo, devono darne adeguata motivazione nel testo della deliberazione.

In riferimento alla proposta di deliberazione ad oggetto:

"ESAME ED APPROVAZIONE "ATTO DI INDIRIZZO CRITERI PEREQUATIVI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI""

- il RESPONSABILE DEL SERVIZIO, **MOCELLIN GEOM. MICHELE**, esprime:

PARERE: Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' TECNICA**

Valuti codesto Consiglio Comunale, se lo ritenesse opportuno o necessario, al fine di evitare abusi, di inserire al punto 2. Modalità di determinazione della quota perequativa in rapporto alle categorie di intervento, dopo *"Nel caso di alienazione prima del termine stabilito dovrà essere corrisposta al Comune la differenza di perequazione dovuta maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi maturati"*, quanto segue: *"A garanzia dell'impegno assunto con l'atto d'obbligo dovrà essere presentata, prima del rilascio del permesso di costruire, apposita polizza fidejussoria assicurativa o bancaria con validità di almeno 10 anni dalla quale emerga detto impegno dell'importo pari alla differenza tra la quota perequativa al 30% e quella al 10%, maggiorata del 30%"* e dopo *"Nel caso di alienazione prima del termine stabilito dovrà essere corrisposta al Comune la differenza di perequazione dovuta maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi maturati"* *"con facoltà del Comune di rivalsa sulla polizza fidejussoria qualora non venisse versata la maggiore somma dovuta"*.

Data, 03-11-2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(**MOCELLIN GEOM. MICHELE**)

F.TO MOCELLIN GEOM. MICHELE

- il RESPONSABILE DEL SERVIZIO, **PONGAN RAG. FERNANDO**, esprime:

PARERE: Favorevole in ordine alla **REGOLARITA' CONTABILE**

Data, 20-11-2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(**PONGAN RAG. FERNANDO**)

F.TO PONGAN RAG. FERNANDO

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL SEGRETARIO COMUNALE
(BERGAMIN DOTT. RAFFAELE MARIO)

IL SINDACO
(ZORDAN PROF. IVANO)

F.TO BERGAMIN DOTT. RAFFAELE MARIO

F.TO ZORDAN PROF. IVANO

SOGGETTA:

Pubblicazione all'Albo Pretorio on line

IL SEGRETARIO COMUNALE
(BERGAMIN DOTT. RAFFAELE MARIO)

F.TO BERGAMIN DOTT. RAFFAELE MARIO

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 124 Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

N. Reg. Cron. 1125 Albo pretorio on line

Copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 16-12-2015

L'ISTRUTTORE DI SEGRETERIA
(POGGIANA MOIRA)

F.TO POGGIANA MOIRA

Copia informatica conforme all'originale cartaceo, ad uso amministrativo, sottoscritta digitalmente ai sensi degli artt. 22 e 23-ter, comma 3, del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82.

Borso del Grappa, **16-12-2015**

FIRMATO DIGITALMENTE
IL DIPENDENTE INCARICATO



COMUNE DI BORSO DEL GRAPPA

Piazza Guglielmo Marconi, 10 - 31030 Borso del Grappa - Treviso

Tel.: 0423 914533 Assistente sociale 0423 561106 Uffici Demografici 0423 914511 Lavori Pubblici 0423 914532 Polizia Municipale
0423 914519 Protocollo 0423 914525 Ragioneria 0423 914518 Segretario Comunale 0423 542036 Segreteria
0423 914539 Sindaco 0423 561366 Tributi 0423 542046 Urbanistica 0423 914526 Servizi scolastici
Fax: 0423 542273
P.E.C. borsodelgrappa.tv@cert.ip-veneto.net E-mail: urbanistica@comune.borsodelgrappa.tv.it
Sito Web: www.comune.borsodelgrappa.tv.it

UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

PIANO DEGLI INTERVENTI

Atto di Indirizzo
Criteria perequativi per il Piano degli Interventi
(Art. 37 Norme Tecniche Piano di Assetto del Territorio)
(Art. 6 Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi)

IL SINDACO
Prof. Ivano ZORDAN

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott. Raffaele Mario BERGAMIN

IL PROGETTISTA
Ing. Mario GARBINO

Approvato:
Deliberazione del Consiglio Comunale
n. 58 del 26/11/2015

Allegato sub. 1

Atto di Indirizzo

Criteria perequativi per il Piano degli Interventi

(Art. 37 Norme Tecniche Piano di Assetto del Territorio)
(Art. 6 Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi)

Il Piano di Assetto del Territorio (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 (P. I.), con i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), con i Programmi Complessi, con i Comparti Urbanistici e con gli 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 realizzare opere pubbliche commisurate al valore della edificabilità concessa.

L'art. 37 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) demanda al Piano degli Interventi (P. I.) 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 Piano degli Interventi (P. I.) medesimo.

In tal senso le direttive per il Piano degli Interventi (P. I.) definite dal succitato art. 37 stabiliscono i seguenti indirizzi che il Piano degli Interventi (P. I.) provvederà a definire e precisare attraverso:

- a) *la cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie da utilizzare prioritariamente:*
 - *per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico ed 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, ecc...) anche ad integrazione di analoghi sistemi esistenti;*
- b) *la realizzazione diretta e/o il contributo per la realizzazione di opere pubbliche programmate anche 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 della stessa determinato sulla base di apposite tabelle deliberate dal Consiglio Comunale.

Modalità perequative diverse potranno essere definite nel contesto di accordi tra soggetti pubblici e privati di cui agli artt. 6 e 7 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modifiche ed integrazioni.

Potranno altresì essere introdotti eventuali incentivi premiali (riduzione della quota perequativa) per interventi destinati alla prima abitazione o che favoriscano il risparmio energetico e l'edilizia sostenibile.

L'art. 6 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (P. I.) stabilisce che i criteri perequativi vengano definiti da apposito "Atto di Indirizzo" che dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale.

Fermo restando che non sono computabili nelle aree da cedere ai fini perequativi le prescritte opere di urbanizzazione primaria e secondaria si provvede, alla luce ed in applicazione delle disposizioni contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed in quelle contenute nel Piano degli Interventi (P. I.), a definire i "criteri perequativi" che dovranno essere applicati a tutti gli ambiti del Piano degli Interventi (P. I.) che hanno determinato nuova capacità edificatoria (nuove zone di espansione dell'edificato, nuove capacità edificatorie nelle zone di urbanizzazione consolidata ed in quelle di edificazione diffusa, ampliamento di attività produttive in zona impropria), che hanno determinato la possibilità di cambio della destinazione d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo realizzati dopo l'entrata in vigore della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24, che hanno individuato aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, aree idonee per interventi diretti alla riqualificazione e riconversione e quelle ricadenti in ambiti di accordi tra soggetti pubblici e privati.

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

1. Valori economici di riferimento.

Considerato che l'art. 6 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi stabilisce che nelle zone di espansione dell'edificato ed in quelle di urbanizzazione consolidata ed edificazione diffusa individuate in aggiunta a quelle già previste dal P.R.G. vigente la quota perequativa dev'essere applicata in misura non inferiore al 30% del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica concessa dal Piano degli Interventi, determinato come differenza tra il valore finale ed il valore iniziale dell'area, si stabiliscono le seguenti modalità di determinazione di detti valori, da riferirsi entrambi alla data di rilascio del titolo abilitativo ad eseguire l'intervento.

$$\text{Vantaggio economico} = \text{Valore finale (Vf)} - \text{Valore iniziale (Vi)}$$

- Valore iniziale dell'area (Vi): media dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.) determinata tra il valore agricolo minimo e il valore agricolo massimo dei terreni agricoli stabiliti dall'apposita Commissione provinciale di Treviso per la regione agraria n. 2 "Collina del Montello e del Grappa". Tali valori si ricavano dalle apposite banche dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Treviso.
Per i fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo il valore iniziale di riferimento viene assunto pari a 15 €/mq.
- Valore finale dell'area (Vf): si assume il valore base utilizzato ai fini dell'accertamento delle imposte comunali sugli immobili per le aree fabbricabili stabilito da apposita deliberazione comunale.

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

$$\text{Quota perequativa (Qp) dovuta} = (Vf - Vi) \times 30\%$$

La quota perequativa (Qp) viene ridotta al 10% nel caso di costruzione della prima casa d'abitazione per il titolare/i di diritti reali sul terreno oggetto di edificazione o per parenti fino al primo grado di parentela. La stessa verrà pertanto determinata come segue:

$$\text{Quota perequativa (Qp) dovuta} = (Vf - Vi) \times 10\%$$

Tale riduzione viene concessa a condizione che il titolare/i di diritti reali sul terreno oggetto di edificazione sottoscriva apposito atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato con il quale si impegna, per sé, successori od aventi causa, a non alienare per 10 anni (dieci anni) dalla data del rilascio del permesso di costruire il fabbricato oggetto di agevolazione. Nel caso di alienazione prima del termine stabilito dovrà essere corrisposta al Comune la differenza di perequazione dovuta maggiorata della rivalutazione monetaria e degli interessi maturati.

La quota perequativa base stabilita al 30% viene moltiplicata, nel caso di costruzione di edifici residenziali, per i correttivi di seguito riportati finalizzati ad incentivare gli interventi che puntano al perseguimento di elevati standard di prestazione energetica:

- Coefficiente 0,80 per edifici rientranti nella Classe B;
- Coefficiente 0,70 per edifici rientranti nella Classe A;
- Coefficiente 0,50 per edifici rientranti nella Classe A+.

Tali correttivi vengono applicati anche agli edifici che beneficiano della riduzione prevista per la costruzione della prima casa.

3. Cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

Per quanto riguarda il recupero ai fini residenziali o ad usi comunque compatibili previsti dal Piano degli Interventi di annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, puntualmente individuati dal Piano degli Interventi, la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del **30%** del vantaggio economico generato determinato con le modalità previste dal precedente punto 1 e moltiplicato per i parametri correttivi di seguito evidenziati.

L'area di trasformazione da utilizzare per la determinazione dei **(Vf)** e **(Vi)** va ottenuta dividendo il volume (V) del fabbricato (così come definito dal punto 19 dell'art. 13 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi) oggetto di cambio di destinazione d'uso per l'indice convenzionale di 1,0 mc./mq.

PARAMETRI CORRETTIVI		COEFFICIENTI
1. Epoca di costruzione	<i>prima del 13.09.1978 (Legge Regionale n. 58/1978)</i>	<i>0,2</i>
	<i>dopo il 13.09.1978 e prima del 05.03.1985 (Legge Regionale n. 24/1985)</i>	<i>0,4</i>
	<i>dopo il 05.03.1985 e prima del 23.04.2004 (Legge Regionale n. 11/2004)</i>	<i>0,8</i>
	<i>dopo il 23.04.2004 (Legge Regionale n. 11/2004)</i>	<i>1,0</i>
2. Destinazione d'uso	<i>Residenziale</i>	<i>1,0</i>
	<i>Altre destinazioni d'uso</i>	<i>0,7</i>

Quota perequativa = 30% x (Vf – Vi) x Parametri correttivi

3. Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

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

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 delle volumetrie 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 base utilizzato ai fini dell'accertamento delle imposte comunali sugli immobili per le aree fabbricabili stabilito da apposita deliberazione comunale corrispondente alla zona di atterraggio del credito.

4. Ambiti produttivi da riqualificare.

Viste le specificità, le problematiche e gli obiettivi definiti dal P.A.T. per ciascuno degli ambiti di riqualificazione e riconversione individuati, il Comune, perseguendo i criteri generali delineati dal P.A.T., potrà concordare valori economici frutto di una più approfondita analisi dei valori di mercato e dei costi di trasformazione, in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica dei suoli, trasferimento di attività, particolari elementi di pregio e/o detrattori,), anche considerando le misure di mitigazione e di sostenibilità ambientale (risparmio energetico, estensione degli elementi naturali,) eventualmente previste.

5. Modalità di corresponsione della quota perequativa.

Qualora sia prevista la monetizzazione della quota perequativa, determinata ai sensi dei punti precedenti, l'importo da versare dovrà essere corrisposto al Comune di Borso del Grappa secondo le seguenti modalità:

- *Il 50% dell'importo dovrà essere versato alla data del rilascio del permesso di costruire;*
- *Il rimanente 50% dovrà essere versato entro 180 giorni dalla data del rilascio del permesso di costruire e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.*

Gli importi corrisposti non potranno essere restituiti anche nel caso di mancato ritiro del permesso di costruire o nel caso di non realizzazione degli interventi autorizzati.

6. Note conclusive.

Le modalità individuate nei punti precedenti potranno assumere anche declinazioni differenti rispetto a quelle illustrate in rapporto alle diverse realtà territoriali ed alle specifiche strategie definite dal Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e dal Piano degli Interventi (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 legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.-