



COMUNE DI BORSO DEL GRAPPA

Provincia di Treviso

Deliberazione del Consiglio Comunale

OGGETTO: ESAME MODIFICA ATTO DI INDIRIZZO CRITERI PEREQUATIVI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 58 DEL 26 NOVEMBRE 2015

L'anno **duemiladiciassette** il giorno **diciannove** del mese di **aprile** alle ore **20:30**, 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	FAVERO SEBASTIANO	P
DALL'AGNOL FLAVIO DOMENICO	P	GOLLIN DENIS	P
TABACCHI NADINE	P	MORO LUIGI	P
BARON MANUELA	P	BATTILANA ALFONSO	A

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:

GOLLIN DENIS

MORO LUIGI

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

Richiamata la deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 in data 26 novembre 2015, esecutiva a termini di legge, con la quale è stato approvato l'Atto di Indirizzo Criteri Perequativi per il Piano degli Interventi in attuazione dell'art. 37 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e dell'art. 6 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (P. I.);

Richiamata altresì la nota datata 23 dicembre 2016 con la quale il Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata ha manifestato al sottoscritto la necessità di modificare ed integrare detto Atto di Indirizzo integrandolo con il punto 5 riguardante gli ampliamenti e/o la nuova edificazione di attività produttive (industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva), compresi i cambi di destinazione d'uso, da realizzare in zona impropria, interventi non disciplinati con l'Atto di Indirizzo già approvato;

Vista la proposta di modifica di detto Responsabile di Servizio con la quale viene richiesta l'aggiunta del seguente punto:

5. Ampliamenti e/o nuova edificazione attività produttive (industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva), compresi i cambi di destinazione d'uso, da realizzare in zona impropria.

Per quanto riguarda gli ampliamenti e/o la nuova edificazione da realizzare, qualora ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale, in aree ricadenti in Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) diverse da quelle di tipo "D", la quota perequativa (Qp) da corrispondere in ogni caso al Comune è stabilita nella misura del 30%. Viene determinata sulla superficie fondiaria (S. F.) corrispondente ottenuta dal raddoppio della nuova superficie utile (s. u.) del fabbricato oggetto di intervento, così come definita dall'art. 13, punto 11 delle vigenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi (P. I.), moltiplicata per il valore delle aree edificabili a destinazione artigianale/industriale/produttiva non urbanizzate determinato con deliberazione del Consiglio Comunale, maggiorata del 30%.

Per quanto riguarda i cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, di edifici esistenti alla data di approvazione della presente modifica, ricadenti in Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) diverse da quelle di tipo "D", la quota perequativa (Qp) da corrispondere in ogni caso al Comune è stabilita nella misura del 30%. Viene determinata sulla superficie del fabbricato, così come definita dall'art. 13, punto 11 delle vigenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi (P. I.), oggetto di modifica di destinazione d'uso e moltiplicata per il valore delle aree edificabili a destinazione artigianale/industriale/produttiva non urbanizzate determinato con deliberazione del Consiglio Comunale.

Dato atto che l'art. 37 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) stabilisce, tra l'altro, *"l'applicazione del vantaggio economico, generato dalla trasformazione urbanistica concessa dal Piano degli Interventi (P. I.) per l'ampliamento di attività produttive in zona impropria, non inferiore al 30%, demandandone la definizione e la precisazione al Piano degli Interventi (P. I.)"*;

Considerato che, in attuazione del suddetto art. 37, è stato definito e precisato, con l'art. 6 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (P. I.), che *"l'istituto della perequazione urbanistica si applica alle seguenti classi di trasformazione urbanistica:*

Classi di trasformazione	Quota perequativa
<i>Ampliamento di attività produttive in zona impropria</i>	<i>Non inferiore al 30% del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica concessa dal P. I.</i>

Ritenuto necessario dover recepire le proposte formulate dal Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata con l'approvazione del nuovo Atto di Indirizzo;

Visti i pareri favorevoli del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata in ordine alla regolarità tecnica e del Responsabile del Servizio Economico-Finanziario in ordine alla regolarità contabile;

P R O P O N E

1. di approvare, per le motivazioni sopra descritte, il nuovo Atto di Indirizzo Criteri Perequativi per il Piano degli Interventi (**Allegato sub. 1**) contenente le proposte di modifica così come formulate dal competente Responsabile di Servizio, integrandolo come segue:

5. Ampliamenti e/o nuova edificazione attività produttive (industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva), compresi i cambi di destinazione d'uso, da realizzare in zona impropria.

Per quanto riguarda gli ampliamenti e/o la nuova edificazione, compresi i cambi di destinazione d'uso, da realizzare, qualora ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale, in aree ricadenti in Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) diverse da quelle di tipo "D", la quota perequativa (Qp) da corrispondere in ogni caso al Comune è stabilita nella misura del 30%. Viene determinata sulla superficie fondiaria (S. F.) corrispondente ottenuta dal raddoppio della nuova superficie utile (s. u.) del fabbricato oggetto di intervento, così come definita dall'art. 13, punto 11 delle vigenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi (P. I.), moltiplicata per il valore delle aree edificabili a destinazione artigianale/industriale/produttiva non urbanizzate determinato con deliberazione del Consiglio Comunale;

Per quanto riguarda i cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, di edifici esistenti alla data di approvazione della presente modifica, ricadenti in Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) diverse da quelle di tipo "D", la quota perequativa (Qp) da corrispondere in ogni caso al Comune è stabilita nella misura del 30%. Viene determinata sulla superficie del fabbricato, così come definita dall'art. 13, punto 11 delle vigenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi (P. I.), oggetto di modifica di destinazione d'uso e moltiplicata per il valore delle aree edificabili a destinazione artigianale/industriale/produttiva non urbanizzate determinato con deliberazione del Consiglio Comunale.

2. di dichiarare la deliberazione che approva il nuovo Atto di Indirizzo immediatamente eseguibile;

3. di dare mandato al competente Responsabile di Servizio di pubblicare la deliberazione di approvazione ed il nuovo Atto di Indirizzo sull'apposita sezione del sito internet istituzionale di questo Comune.

IL SINDACO
ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(prof. Ivano 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:

L'ordine del giorno n. 10. Prego ancora il Responsabile del Servizio Urbanistica.

Mocellin geom. Michele – Responsabile del Servizio:

Le nuove edificabilità, determinate dal Piano degli Interventi, sono soggette alla cosiddetta perequazione. Con deliberazione n. 58 del novembre 2015 avevamo approvato l'atto di indirizzo, per le applicazioni di questi criteri percettivi. Era rimasto in sospeso l'applicazione dei criteri perequativi, come prevede il PAT, per quei fabbricati di tipo produttivo, industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo, compresi i cambi di destinazione d'uso ricadenti in zona cosiddetta impropria, per i quali il Piano ne permette l'adeguamento e l'ampliamento... ecc. ecc. Questo perché era rimasto fuori? Perché non c'erano casi di edifici, individuati nel Piano degli Interventi approvato, o meglio non si vedevano casi per i quali questa perequazione poteva essere applicata. E' sorto un caso, di un fabbricato di tipo produttivo, da confermare, che ricade in zona residenziale di completamento e ha fatto un'istanza di ampliamento, accolta e tutto, adesso c'è da applicare la perequazione. Mancando i criteri perequativi prima non era possibile farlo, pertanto integriamo quell'atto di indirizzo, criteri perequativi, per questi edifici, di tipo produttivo, ricadenti in zona impropria, in questo senso.

Per quanto riguarda gli ampliamenti e la nuova edificazione, da realizzare, qualora avessimo degli strumenti di pianificazione territoriale in aree ricadenti in zone territoriali omogenee, diverse da quelle di tipo D, quindi di tipo produttivo, la quota perequativa da corrispondere, in ogni caso, al Comune, è stabilita nella misura del 30%, come prevedono i criteri perequativi.

Come viene determinata questa perequazione? Viene determinata sulla superficie fondiaria corrispondente, ottenuta dal raddoppio della nuova superficie utile del fabbricato, oggetto di intervento, moltiplicata per il valore dell'area edificabile a destinazione artigianale, industriale, produttiva, non urbanizzata, determinata con deliberazioni e maggiorata del 30%. Nella sostanza, cos'è? Sappiamo benissimo che gli edifici, che ricadono in zona produttiva, la superficie copribile è pari al 50%, noi, non avendo una superficie di riferimento, ai fini produttivi, non facciamo altro che moltiplicare la superficie utile per ottenere la superficie fondiaria corrispondente, okay? Su questa la aumentiamo del 30%. Perché la aumentiamo del 30%? Perché sennò sarebbe alla stregua dei fabbricati ricadenti in zona propria e, quindi, una certa penalizzazione, per i fabbricati in zona impropria, visto che sono in zona impropria, dev'essere data. E su questa applichiamo il 30%, okay?

Moro Luigi:

La somma?

Mocellin geom. Michele – Responsabile del Servizio:

Dopo c'è la simulazione che vediamo dopo. Per quanto riguarda, invece, i cambi di destinazione d'uso, di edifici in zona impropria, la perequazione è sempre pari al 30%, viene determinata sulla superficie del fabbricato, oggetto di modifica di destinazione d'uso, non raddoppiata, chiaramente, perché il fabbricato esistente, il fabbricato residenziale viene trasformato in fabbricato commerciale, turistico-ricettivo, non so, parrucchiere, barbiere, si prende la superficie di quel fabbricato...

Moro Luigi:

Superficie coperta?

Mocellin geom. Michele – Responsabile del Servizio:

Superficie utile, così come definita dall'art. 13...

Intervento fuori microfono

Mocellin geom. Michele – Responsabile del Servizio:

La si moltiplica per il valore IMU delle aree produttive, 40 euro/metro quadrato, su questo valore che viene fuori si applica il 30%. Simulazione, tanto per capirci.

Moro Luigi:

Il caso specifico...

Mocellin geom. Michele – Responsabile del Servizio:

Sono quelli della TAB, sotto Ceramiche Borso, via Piave, via San Pio X, via Molinetto, ci sono le Ceramiche sotto, il capannone sotto ancora, okay? E' stato individuato in zona C1, perché C1? Perché l'edificazione prevalente lì intorno è di tipo residenziale, è un fabbricato produttivo con il bollino "da confermare", e quindi si edifica in conformità di quello che c'è in zona. Con il primo Piano degli Interventi era stato ripermetrato l'ambito, su manifestazione d'interesse, è stato inserito in C1, però mancava il criterio per l'applicazione della perequazione. Per capirci, ampliamenti e nuove edificazioni in zona propria. Una superficie di 100 metri quadrati paga 2.400 euro di perequazione, una superficie di nuova edificazione in ampliamento, di 300 metri quadrati ne paga 7.000, la metà la pagano gli edifici in zona propria. Mettiamo che a Borso, ma non è il caso, avessimo individuato una nuova zona di tipo D, zona propria, rispetto a questo, pagano la metà, che è appunto zona propria. Prendiamo un massimo ipotetico, che non dovrebbe succedere, 3.000 metri quadrati di ampliamento di nuova edificazione, paga 72.000 euro. Edifici soggetti a cambio di destinazione d'uso, un 100 metri quadri da residenza a negozio, paga 1.200 euro di perequazione, un 500 metri quadrati ne paga 6.000, okay? Quindi noi andiamo ad integrare ed approvare i nuovi criteri di indirizzi, inserendoci questo nuovo articolo, come ho poc'anzi detto. Stessa cosa, aggiungiamo il punto n. 5, che ripete quello che ho detto prima, okay?

Moro Luigi:

Se non mi ricordo male, il PAT definiva minimo 30 e massimo... se non si poteva andare... applichiamo il minimo, sì.

Mocellin geom. Michele – Responsabile del Servizio:

Abbiamo già deciso, con i primi criteri perequativi, il 30%, anche perché non sono momenti questi di "infiere", fra virgolette, su...

Esaurita la discussione il Sindaco dà lettura della proposta e la mette ai voti;

Con votazione espressa in forma palese per alzata di mano:

- Presenti: n. 7
- Favorevoli: n. 6
- Astenuti: n. 1 (Moro Luigi)

D E L I B E R A

1. di approvare, per le motivazioni sopra descritte, il nuovo Atto di Indirizzo Criteri Perequativi per il Piano degli Interventi (**Allegato sub. 1**) contenente le proposte di modifica così come formulate dal competente Responsabile di Servizio, integrandolo come segue:

5. Ampliamenti e/o nuova edificazione attività produttive (industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva), compresi i cambi di destinazione d'uso, da realizzare in zona impropria.

Per quanto riguarda gli ampliamenti e/o la nuova edificazione, compresi i cambi di destinazione d'uso, da realizzare, qualora ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale, in aree ricadenti in Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) diverse da quelle di tipo "D", la quota perequativa (Qp) da corrispondere in ogni caso al Comune è stabilita nella

misura del 30%. Viene determinata sulla superficie fondiaria (S. F.) corrispondente ottenuta dal raddoppio della nuova superficie utile (s. u.) del fabbricato oggetto di intervento, così come definita dall'art. 13, punto 11 delle vigenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi (P. I.), moltiplicata per il valore delle aree edificabili a destinazione artigianale/industriale/produttiva non urbanizzate determinato con deliberazione del Consiglio Comunale;

Per quanto riguarda i cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, di edifici esistenti alla data di approvazione della presente modifica, ricadenti in Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) diverse da quelle di tipo "D", la quota perequativa (Qp) da corrispondere in ogni caso al Comune è stabilita nella misura del 30%. Viene determinata sulla superficie del fabbricato, così come definita dall'art. 13, punto 11 delle vigenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi (P. I.), oggetto di modifica di destinazione d'uso e moltiplicata per il valore delle aree edificabili a destinazione artigianale/industriale/produttiva non urbanizzate determinato con deliberazione del Consiglio Comunale.

2. di dichiarare la deliberazione che approva il nuovo Atto di Indirizzo immediatamente eseguibile;
3. di dare mandato al competente Responsabile di Servizio di pubblicare la deliberazione di approvazione ed il nuovo Atto di Indirizzo sull'apposita sezione del sito internet istituzionale di questo Comune.

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. 7
- Favorevoli: n. 6
- Astenuti: n. 1 (Moro Luigi)

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 MODIFICA ATTO DI INDIRIZZO CRITERI PEREQUATIVI PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 58 DEL 26 NOVEMBRE 2015”

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

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

Data, 30-03-2017

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, 30-03-2017

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. 536 Albo pretorio on line

Copia della presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune per 15 giorni consecutivi dal 08-05-2017

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, **08-05-2017**

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
Criteri Perequativi per il Piano degli Interventi
approvato con deliberazione del Consiglio Comunale
n. 58 del 26 novembre 2015
modificato con deliberazione del Consiglio Comunale
n. 25 del 19/04/2017

(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

Testo approvato con:
Deliberazione del Consiglio Comunale
n. 25 del 19/04/2017

Allegato sub. 1

Atto di Indirizzo

Criteri 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	prima del 13.09.1978 (Legge Regionale n. 58/1978)	0,2
	dopo il 13.09.1978 e prima del 05.03.1985 (Legge Regionale n. 24/1985)	0,4
	dopo il 05.03.1985 e prima del 23.04.2004 (Legge Regionale n. 11/2004)	0,8
	dopo il 23.04.2004 (Legge Regionale n. 11/2004)	1,0
2. Destinazione d'uso	Residenziale	1,0
	Altre destinazioni d'uso	0,7

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

4. 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.

5. Ampliamenti e/o nuova edificazione attività produttive (industriale, artigianale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva), compresi i cambi di destinazione d'uso, da realizzare in zona impropria.

Per quanto riguarda gli ampliamenti e/o la nuova edificazione da realizzare, qualora ammessi dagli strumenti di pianificazione territoriale, in aree ricadenti in Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) diverse da quelle di tipo "D", la quota perequativa (Qp) da corrispondere in ogni caso al Comune è stabilita nella misura del 30%. Viene determinata sulla superficie fondiaria (S. F.) corrispondente ottenuta dal raddoppio della nuova superficie utile (s. u.) del fabbricato oggetto di intervento, così come definita dall'art. 13, punto 11 delle vigenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi (P. I.), moltiplicata per il valore delle aree edificabili a destinazione artigianale/industriale/produttiva non urbanizzate determinato con deliberazione del Consiglio Comunale.

Per quanto riguarda i cambi di destinazione d'uso, con o senza opere, di edifici esistenti alla data di approvazione della presente modifica, ricadenti in Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) diverse da quelle di tipo "D", la quota perequativa (Qp) da corrispondere in ogni caso al Comune è stabilita nella misura del 30%. Viene determinata sulla superficie del fabbricato, così come definita dall'art. 13, punto 11 delle vigenti Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del Piano degli Interventi (P. I.), oggetto di modifica di destinazione d'uso e moltiplicata per il valore delle aree edificabili a destinazione artigianale/industriale/produttiva non urbanizzate determinato con deliberazione del Consiglio Comunale.

6. 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.

7. 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.

8. 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.-