



COMUNE DI ALTAVILLA VICENTINA

PI 2019



Piano degli Interventi - Variante n. 18
Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

Atti di indirizzo per i criteri perequativi

maggio 2020

Elaborato adeguato
alle decisioni assunte dalla
DCC n. 20 del 25.05.2020

Elaborato 00

**ATTI DI INDIRIZZO
PER I CRITERI PEREQUATIVI**

Comune di Altavilla Vicentina



COMUNE DI ALTAVILLA VICENTINA
Piazza della Libertà, 1 – Altavilla Vicentina (VI)
Tel. +39 (0444) 220311

APPROVAZIONE

D.C.C. n. ____ del ____/____/____

Il Sindaco

Carlo DALLA POZZA

Il Segretario Comunale

dott. Francesco SORACE

Ufficio Edilizia Privata Urbanistica e S.I.T.

Responsabile

P.I. Cesarino Casolin

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Urbanista Daniele RALLO

Urbanista Lisa DE GASPER

Urbanista Valeria POLIZZI

Contributi specialistici

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Urbanista Fabio FASAN

Ingegnere Federico VALERIO

Dott.ssa in Scienze Amb. Lucia FOLTRAN

Ingegnere Lino POLLASTRI

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)

Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)

Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it



ALTAVILLA VICENTINA

18° Piano degli Interventi

ATTI DI INDIRIZZO

CRITERI PEREQUATIVI

maggio 2020

MATE S.C.
Via Treviso, 18
San Vendemiano (TV)
mateng@mateng.it
www.mateng.it



RELAZIONE

1. INTRODUZIONE	5
2. LE FONTI E IL VALORE BASE	6
2.1. Valori base di riferimento.....	6
3. VALORI VENALI COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO E APPREZZAMENTO.....	7
3.1. Coefficiente di riferimento per potenzialità edificatoria (I1 o I2)	8
3.2. Coefficiente di riferimento per tipo di attuazione (I3) convenzionato o da convenzionare.....	9
3.3. Coefficiente di riferimento per situazioni particolari (I4) o in riferimento all'area territoriale di appartenenza (I5)	10
4. LA PEREQUAZIONE.....	13
4.1. Valore perequativo ex - ante	14
4.2. Valore perequativo ex-post_Residenza	14
4.3. Valore perequativo ex-post_Non Residenza.....	16
5. AGEVOLAZIONI E MODALITÀ DI CORRESPENSIONE DEL CONTRIBUTO	18
5.1. Modalità di corresponsione	20
5.2. Modalità di calcolo lotti a volumetria predefinita.....	21
5.3. Gli accordi e gli atti unilaterali d'obbligo	21
6. ESEMPI DI APPLICAZIONE.....	22
6.1. La casistica possibile.....	22
7. ALLEGATO A – MODELLO DI ACCORDO E ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO.....	24

1. Introduzione

La presente relazione ha lo scopo di supportare la decisione di applicazione della cosiddetta perequazione introdotta dalla legge urbanistica regionale (n.11/2004) nell'ambito della attuazione del Piano degli Interventi (PI), parte integrante del Piano Regolatore Comunale assieme al Piano di Assetto del Territorio (PAT).

La legge urbanistica regionale ha introdotto dal 2004 i concetti di perequazione, di compensazione, credito edilizio quali elementi per l'equa ripartizione di diritti e doveri tra pubblica amministrazione e operatori privati. La amministrazione comunale con l'approvazione dello strumento urbanistico governa il territorio e stabilisce quali siano le aree soggette a trasformazione edilizia. L'operatore privato, avvantaggiato da questa decisione, deve ritornare alla collettività una parte del profitto per la realizzazione e per la manutenzione della città pubblica. Ogni operazione immobiliare deve avere un tornaconto privato e un beneficio pubblico. Quest'ultimo si traduce in un contributo monetario o in un'opera pubblica equivalente.

Il contributo perequativo rappresenta la quantificazione per esercitare da parte della Amministrazione la corresponsione della perequazione. Per il cittadino e per lo sviluppatore immobiliare rappresenta un costo da tener presente per il calcolo del profitto nel momento in cui attua l'operazione economica.

Dal 2016 questo concetto è stato inserito anche a livello nazionale con l'approvazione della legge 164/2016 ("Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive") e introdotto nel Testo Unico Edilizia (DPR 380/01, art. 16).

Il TUE specifica che il surplus generato dalle operazioni immobiliari debba essere corrisposto un contributo "straordinario" (...) "in misura non inferiore al 50%" al comune che rilascia il titolo abilitativo. Tale contributo che "attesta l'interesse pubblico" deve essere erogato dal privato al comune per la realizzazione di servizi di pubblica utilità (art. 16, comma 4, lettera d-ter).

2. Le fonti e il valore base

La legge nazionale, né quella regionale, hanno stabilito la modalità di calcolo di tale contributo lasciando l'onere, in applicazione del concetto di sussidiarietà, alle regioni e, in ultima analisi, all'ente locale.

Al comune spetta quindi definire la metodologia, la quantificazione e l'applicazione di tale contributo. Il Comune di Altavilla ha già una lunga storia di applicazione del contributo che risale al periodo antecedente la vigenza della legge urbanistica regionale. A sua volta gli operatori è da circa 20 anni che si confrontano con tale tematica.

L'ente locale per applicare il contributo si deve affidare a fonti certe o a delibere amministrative di riferimento.

La base di partenza per il Comune di Altavilla è la delibera di approvazione dei valori di riferimento per la determinazione delle aree edificabili, che viene modificata periodicamente. L'ultima modifica è stata approvata nel dicembre 2018 e fissa i valori per l'applicazione dell'IMU e della TASI dal 1 gennaio 2019 (DG n.157 del 28.12.2018). La Perizia allegata alla delibera, sottoscritta da un tecnico laureato (arch. E. Garosio), dopo una attenta analisi fondata su dati pubblici (OMI, VAM e contratti di compra-vendita) arriva alla determinazione del valore di riferimento per "giudizi di stima" per tipologia di destinazione d'uso delle aree.

2.1. Valori base di riferimento

Il valore di base di riferimento è il seguente:

- a) valore per area residenziale **Euro/mq. 205,00**
- b) valore per area produttiva (industriale, artigianale, commerciale, turistica) **Euro/mq.144,00.**

Essendo questa metodologia di perizia applicata e modificata periodicamente dal Comune di Altavilla è interessante notare l'andamento dei valori base periziati periodicamente. Nel 2008 il valore base per la residenza era Euro/mq 229,00, nel 2014 era passato a Euro/mq 231,00 con un incremento di soli 2,0 Euro/mq (0,87%) in sette anni. Oggi, dopo 4 anni è addirittura diminuito di 26,0 Euro/mq, pari all'11,25%. Nonostante ciò i valori di Altavilla sono superiori alla media provinciale e risentono della vicinanza della città capoluogo.

3. Valori venali | Coefficienti di deprezzamento e apprezzamento

Dal valore base di riferimento è necessario passare al “valore venale” che è dato dalla sommatoria dei coefficienti per i parametri della “potenzialità edificatoria” (I1), della “destinazione d’uso” non residenziale o standard (I2), dalle “modalità di attuazione” (I3), dalle “situazioni particolari” (I4) e dalle “zone territoriali di appartenenza” di mercato immobiliare (I5). La formula di riferimento è

Valore venale = valore base di riferimento * I1 * I2 * I3 * I4 X I5
rapportato alla superficie edificabile.

Per potenzialità edificatoria il parametro è l'indice di edificabilità per la residenza o il rapporto di copertura per il produttivo.

Per destinazione d’uso produttiva il parametro è il rapporto di copertura.

La modalità di attuazione può essere o l'Intervento Edilizio Diretto (IED) o il Piano Urbanistico Attuativo da sottoporre a Convenzione (PUA).

Ogni parametro ha poi dei coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento ovvero sono ininfluenti, cioè pari a 1,0.

In modo particolare si ha la seguente casistica.

- *Coefficiente di riferimento per potenzialità edificatoria (I1 o I2)*
- *Coefficiente di riferimento per tipo di attuazione (I3) convenzionato o da convenzionare*
- *Coefficiente di riferimento per situazioni particolari (I4)*
- *Coefficiente di riferimento per l'area territoriale di appartenenza (I5)*

3.1. Coefficiente di riferimento per potenzialità edificatoria (I1 o I2)

Destinazione Residenziale (I1)

RANGE VALORI	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA (I ₁)
IF ≤ 1,00	0,65
1,00 < IF ≤ 1,20	0,80
1,20 < IF ≤ 1,50	0,90
1,50 < IF ≤ 1,56	0,95
1,56 < IF ≤ 1,8	1,10
1,8 < IF ≤ 2	1,25
2 < IF ≤ 2,5	1,60
IF > 2,5	1,85

Destinazione Produttiva (Industriale, artigianale, Commerciale, Turistica) (I1)

RANGE VALORI	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA (I ₁)
RCF ≥ 60	1,00*
35 < IF ≤ 50	0,85
5 < IF ≤ 35	0,60
RCF ≤ 5	0,15

* per le aree a destinazione Standard viene applicato l'indice di Potenzialità Edificatoria pari a 1,00.

Destinazione Produttiva in tipo di sotto-zona ZTO D (D3.2 – D3.3) o ZTO Standard (I2)

VALORI R.C.F.	COMMERCIALE DIREZIONALE I ₂	TURISTICO I ₂	STANDARD I ₂
Produttiva	1	//	//
D2 – D3.1	1,6	//	//
D3.2 – D3.3	//	1,8	//
Istruzione – Attrezzature comuni	//	//	0,1
Sport	//	//	0,07

3.2. Coefficiente di riferimento per tipo di attuazione (I3) convenzionato o da convenzionare

Vi sono 12 casi così suddivisi:

MODALITÀ DI ATTUAZIONE AREE RESIDENZIALI	MODALITÀ DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO	COEFFICIENTE I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1
Aree urbanizzate senza perequazione o con perequazione già versata. Piani Attuativi – Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria	1
Aree urbanizzate con perequazione da versare. Piani Attuativi – Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria	0,6
Aree da urbanizzare. Piani Attuativi – Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria	0,8
Aree da urbanizzare. Piani Attuativi – Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale	0,7
Aree da urbanizzare con perequazione da versare. Piani Attuativi – Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria	0,48
Aree da urbanizzare con perequazione da versare. Piani Attuativi – Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati	Non convenzionato (non urbanizzato)	Superficie territoriale	0,42

I parametri riportati in tabella valgono anche nel caso di Permesso di Costruire convenzionato o da convenzionare

MODALITÀ DI ATTUAZIONE AREE PRODUTTIVE	MODALITÀ DI ATTUAZIONE	PARAMETRO URBANISTICO	COEFFICIENTE I ₃
Interventi Edilizi Diretti			1
Aree urbanizzate senza perequazione o con perequazione già versata. Piani Attuativi – Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria	1
Aree urbanizzate e già perequate. Piani Attuativi – Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (urbanizzato)	Superficie fondiaria	1
Aree da urbanizzare e già perequate. Piani Attuativi – Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria	0,8
Aree da urbanizzare e non perequate. Piani Attuativi – Piani di Lottizzazione, Piani Particolareggiati	Convenzionato (non urbanizzato)	Superficie fondiaria	0,6

I parametri riportati in tabella valgono anche nel caso di Permesso di Costruire convenzionato o da convenzionare

3.3. Coefficiente di riferimento per situazioni particolari (I4) o in riferimento all'area territoriale di appartenenza (I5)

Oltre alla casistica suesposta la Perizia di Stima di cui alla DG ha, giustamente, aggiunto altri due indici. Il primo riguardante "situazioni particolari" (I4), il secondo (I5) rispetto alla area territoriale di appartenenza (da centro alla periferia all'agro).

Le situazioni particolari riguardano:

- a) eventuali oneri aggiuntivi per lavori di adattamento del terreno: palificazioni, drenaggi, muri contro terra, bonifica,
- b) presenza o assenza di servitù di passaggio o di vicinanza a elettrodotti,
- c) impossibilità a realizzare la potenzialità edificatoria per limiti di distanza,
- d) aree particolari legate alle attività agro-industriali,
- e) lotto dell'immobile esistente in Centro Storico (ZTO A).

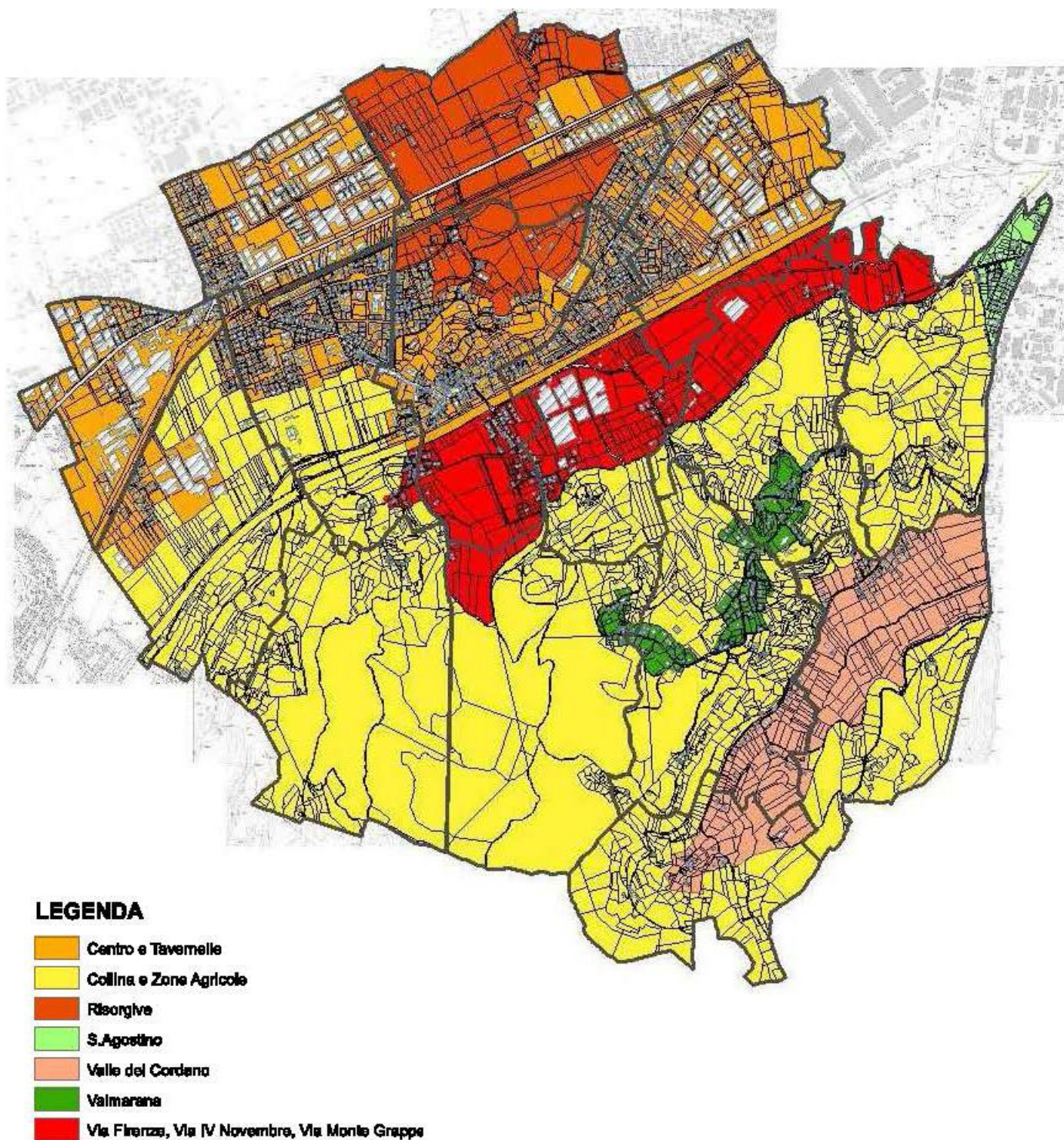
I primi 9 sono coefficienti di deprezzamento, l'ultimo di apprezzamento.

SITUAZIONE SPECIFICA	COEFF (I4)
Oneri per lavori di adattamento terreno	0,80
Presenza di servitù	0,80
Vicinanza ad elettrodotti	0,80
Lotti interclusi privi di servitù di passaggio	0,50
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza ($40\% < V_{max} \leq 60\%$)	0,60
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza ($20\% < V_{max} \leq 40\%$)	0,40
Aree la cui volumetria non sia realizzabile per limiti di distanza ($V_{max} \leq 20\%$)	0,20
Aree per attività agroindustriali	0,50
Aree che non abbiano autonoma capacità edificatoria	0,00
Aree ricadenti in Centro Storico (Zona A)	1,40

L'ultimo coefficiente (I5) riguarda la parte di città o di territorio in cui ricade l'area edificabile o il lotto esistente. Tutto il territorio comunale è stato suddiviso in 8 parti omogenee dal punto di vista della valutazione immobiliare. Queste sono le seguenti:

- a) Altavilla Centro e Tavernelle,
- b) parte agro e collina,
- c) parte Risorgive,
- d) Sant'Agostino, area al confine est prolungamento della zona analoga di Vicenza,
- e) Valletta del Cordano,
- f) parte di Valmarana,
- g) area compresa tra le vie Firenze, IV Novembre, Monte Grappa

ZONA TERRITORIALE	COEFF (I ₅)
Zona Territoriale Centro	1,00
Zona Territoriale Collina e Zone Agricole	0,80
Zona Territoriale Risorgive	0,95
Zona Territoriale S. Agostino	0,85
Zona Territoriale Valle del Cordano	0,90
Zona Territoriale Valmarana	0,95
Zona Territoriale Via Firenze, Via IV Novembre, Via Monte Grappa	1,00
Zona Territoriale Tavernelle	1,00



Suddivisione del territorio comunale in Zone Territoriali

4. La perequazione

Il calcolo della perequazione, cioè la parte di surplus da considerare come contributo aggiuntivo straordinario secondo il TUE è dato dalla seguente formula:

$$Vp = (Vpost - Vante) \times 0,5$$

dove:

Vp = Valore perequazione

Vpost = Valore dell'area o edificio assunto dopo la approvazione del nuovo strumento urbanistico

Vante = Valore dell'area o edificio prima della approvazione dello strumento urbanistico

0.5 = cioè valore calcolato al 50%

Per meglio interpretare la formula è necessaria le seguenti specificazioni.

Il valore ex ante può essere riferito ad un'area che, nella maggior parte dei casi, è agricola e diventa edificabile. Ma vi può essere anche il caso di un'area che nello strumento pre-vigente era edificabile per un tipo di destinazione e che nel nuovo strumento assume una destinazione diversa. Di solito si tratta di una destinazione di maggior valore rispetto la precedente, per cui si realizza comunque un surplus che deve essere assoggettato a perequazione.

Il valore ex ante può essere riferito non ad un'area ma ad un edificio esistente abbandonato o dismesso di cui si prevede la demolizione con ricostruzione a parità di volume ovvero con incremento volumetrico, e con cambio di destinazione d'uso. E' il caso che si presenta in occasione della demolizione di edifici incongrui, capannoni abbandonati, edifici adibiti ad allevamento in agro, ecc.

Il valore ex-post è il valore di mercato riferito alle compravendite avvenute nel territorio comunale e censite dall'unica fonte ufficiale, cioè la Banca Dati del Ministero delle Finanze – Agenzia delle Entrate (OMI). Nel caso di Altavilla il valore da assumere è quello risultante dalla Perizia di cui alla Delibera DG 157/2018 per l'anno 2019 che ha già tenuto conto di tale Data Base.

Nel caso in cui l'immobile oggetto della trasformazione urbanistica, non sia destinato al libero mercato ma sia per usi "familiari" (fino al secondo grado di parentela), il contributo non viene conteggiato per i primi 100 mq di terreno edificabile; tale agevolazione non viene applicata in tutti i casi di ampliamento.

In tal caso la parte privata si impegnerà a non alienare la proprietà o parte della stessa a soggetti terzi ad eccezione di parenti ed affini entro il secondo grado per almeno 10 (dieci) anni dalla presentazione al Comune della Segnalazione certificata di Agibilità. Nel caso di alienazione in tutto o in parte degli immobili prima del termine stabilito in 10 anni, si impegna a versare il doppio del contributo perequativo non versato (ovvero il doppio dell'agevolazione ricevuta).

4.1. Valore perequativo ex - ante

Per la valutazione del valore ex-ante delle aree agricole non edificabili prima dell'approvazione dello strumento urbanistico si assume il valore di euro 15,50.

4.2. Valore perequativo ex-post_Residenza

Dai valori base moltiplicati per i coefficienti si possono costruire i valori venali dei terreni rapportati alle potenzialità edificatorie. Il valore normalmente utilizzato dall'operatore economico nelle compravendite di terreno è infatti il valore rapportato al volume edificabile, cioè ad Euro/mc.

Di seguito si riportano le tabelline tipo per destinazione d'uso per la Località Tavernelle/via Firenze, Via IV Novembre/Centro e per la collina zona agricola. L'ultima colonna rappresenta il valore venale che bisogna prendere come riferimento per applicare la perequazione, cioè il valore ex-post.

I valori unitari al mc sono stati calcolati partendo dal valore base medio Euro/mq 205,00, applicando il coefficiente della potenzialità edificatoria compreso tra 1,00Mc/mq a 2,50mc/mq, e suddivise per zone territoriali, dal Centro alla zona agricola. Per il Centro i valori sono compresi tra gli 80 € e i 228 € al mq; in zona agricola i valori sono compresi tra gli 78 € e i 182 € al mq. Le due zone territoriali rappresentano i valori di massima e di minima ampiezza della forbice.

Tab.1 – Destinazione: Residenza | Modalità attuazione: IED | Area: Area centrale

Indice Fondiario	Valore base	Coeff_I1	Coeff_I3	Coeff_I4	Coeff_I5	Valore unitario edificabile
		Potenzialità edificatoria SF	Modalità attuazione	Situazioni particolari	Zone Territoriali	
		mc/mq	IED		Centro, via Firenze ..., Tavernelle	Euro/mq
IF<=1,00	205,00	0,65	0,6		1,00	79,95
IF 1,00-1,20	205,00	0,80	0,6		1,00	98,40
IF 1,20-1,50	205,00	0,90	0,6		1,00	110,70
1,50-1,56	205,00	0,95	0,6		1,00	116,85
IF 1,56-1,80	205,00	1,10	0,6		1,00	135,30
IF 1,80-2,00	205,00	1,25	0,6		1,00	153,75
IF 2,00-2,50	205,00	1,60	0,6		1,00	196,80
IF > 2,50	205,00	1,85	0,6		1,00	227,55

Tab.2 – Destinazione: Residenza | Modalità attuazione: IED | Area: zona agricola collinare

Indice Fondiario	Valore base	Coeff_I1	Coeff_I3	Coeff_I4	Coeff_I5	Valore unitario edificabile
		Potenzialità edificatoria SF	Modalità attuazione	Situazioni particolari	Zone Territoriali	
		mc/mq	IED		Collina zona agricola	Euro/mq
IF<=1,00	205,00	0,65	0,6		0,80	78,00
IF 1,00-1,20	205,00	0,80	0,6		0,80	78,72
IF 1,20-1,50	205,00	0,90	0,6		0,80	88,56
1,50-1,56	205,00	0,95	0,6		0,80	93,48
IF 1,56-1,80	205,00	1,10	0,6		0,80	108,24
IF 1,80-2,00	205,00	1,25	0,6		0,80	123,00
IF 2,00-2,50	205,00	1,60	0,6		0,80	157,44
IF > 2,50	205,00	1,85	0,6		0,80	182,04

I criteri sopraesposti si applicano nel caso di interventi soggetti a Permesso di Costruire o Interventi convenzionati. Per le zone residenziali di espansione, soggette ad obbligo di strumento urbanistico attuativo, viene utilizzato il principio perequativo già applicato per gli interventi di trasformazione e disciplinato dalla DCC numero 49 del 02.06.1992.

4.3. Valore perequativo ex-post_Non Residenza

Analogamente si è proceduto per la costruzione dei valori della destinazione produttiva, commerciale e direzionale. Il valore di riferimento base è pari a Euro/mq 144/00.

Per la destinazione commerciale/direzionale da attuarsi con IED all'interno di zone produttive (D), il valore unitario, varia da 13 € a 86 € al mq.

Nelle zone specificamente riservate solo alla destinazione Commerciale e Direzionale (D3-D3.1) i valori variano da 138,24 Euro/mq a 20,74 Euro/mq..

Nelle zone specificamente riservate solo alla destinazione Turistica (D3.2-D3.3) i valori variano da 155,52 Euro/mq a 23,33 Euro/mq.

Tab.3 – Destinazione: Commerciale-Direzionale | Modalità attuazione: IED | Area: Zona Produttiva D1

Rapporto di copertura fondiario	Valore base	Coeff_I1 Potenzialità edificatoria SF	Coeff_I3 Modalità attuazione	Coeff_I4 Situazioni particolari	Coeff_I5 Zone Territoriali	Valore unitario edificabile
	€/mq	mq/mq	IED		Zona Produttiva D1	€/mq
> 60%	144,00	1,00	0,6		1,0	86,40
35-60%	144,00	0,85	0,6		1,0	73,44
5-35%	144,00	0,60	0,6		1,0	51,84
< 5%	144,00	0,15	0,6		1,0	12,96

Tab.4 – Destinazione: Commerciale-Direzionale | Modalità attuazione: IED | Area: Zona D3 – D3.1

Rapporto di copertura fondiario	Valore base	Coeff_I1 Potenzialità edificatoria SF	Coeff_I3 Modalità attuazione	Coeff_I4 Situazioni particolari	Coeff_I5 Zone Territoriali	Valore unitario edificabile
	€/mq	mq/mq	IED		Zona Produttiva D1	€/mq
> 60%	144,00	1,00	0,6		1,60	138,24
35-60%	144,00	0,85	0,6		1,60	117,50
5-35%	144,00	0,60	0,6		1,60	82,94
< 5%	144,00	0,15	0,6		1,60	20,74

Tab.5 – Destinazione: Commerciale-Direzionale | Modalità attuazione: IED | Area: Zona Turistica D3.2 – D3.3

Rapporto di copertura fondiario	Valore base	Coeff_I1 Potenzialità edificatoria SF	Coeff_I3 Modalità attuazione	Coeff_I4 Situazioni particolari	Coeff_I5 Zone Territoriali	Valore unitario edificabile
	€/mq	mq/mq	IED		Zona Produttiva D1	€/mq
> 60%	144,00	1,00	0,6		1,80	155,52
35-60%	144,00	0,85	0,6		1,80	132,19
5-35%	144,00	0,60	0,6		1,80	93,31
< 5%	144,00	0,15	0,6		1,80	23,33

5. Agevolazioni e Modalità di corresponsione del contributo

Il contributo, pur essendo fissato su parametri e coefficienti standardizzati, dovrà comunque essere verificato e vidimato per ogni singolo caso. Rimane facoltà del Comune procedere ad una valutazione diversa e concordata a fronte di una più approfondita analisi di mercato qualora se ne verificasse la necessità.

Fermo restando quanto sopra il contributo sarà applicato con i seguenti ulteriori adeguamenti di agevolazione per i cittadini e per gli imprenditori.

In modo particolare si esplicitano i seguenti adeguamenti:

1) Per modifica della **Scheda edificio** (grado di protezione o altre indicazioni puntuali) senza incremento di volume, il contributo è stabilito forfetariamente in Euro 1.000,00,

2) Per l'**ampliamento** riferentesi a **Scheda Edificio** il contributo rimane quello previsto a seconda della destinazione d'uso di cui alle tabelle del capitolo 3 della presente relazione.

3) Per i **cambi d'uso senza opere** o con opere il contributo è quello risultante dal calcolo di cui alle tabelle del capitolo 3 della presente relazione.

4) Per le **modifiche cartografiche** riguardanti i **cambi di destinazione di zona** con incremento della potenzialità edificatoria il contributo deve essere calcolato in base alle tabelle di cui sopra.

5) Per le **modifiche cartografiche** riguardanti **declassamento** di ZTO (per es. le cd Varianti verdi) il contributo non è dovuto.

6) Per **modifiche cartografiche** riguardanti **cambi di destinazione di zona** senza incremento della potenzialità edificatoria il contributo è stabilito forfetariamente in Euro 1.000,00

7) Credito Edilizio

Tra gli istituti giuridici codificati dalla LR 11/2004 prima e dalla legge 14/2019 (Veneto 2050) in seguito, trova spazio l'istituto del credito edilizio quale strumento per introdurre nuove forme di premialità o di ristoro volte alla promozione di interventi di riqualificazione o alla cessione di beni all'Amministrazione Comunale. Il nuovo strumento introdotto con la legge urbanistica del 2004, è declinato anche nella disciplina del Pat all'articolo 45 delle Norme Tecniche; la Var. 1 al PAT definisce i limiti di applicazione del credito edilizio per la realizzazione di

- demolizione delle opere incongrue;
- eliminazione degli elementi di degrado;
- realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- compensazione di cui all'articolo 37 della LR11/04.

Oltre agli elementi puntualmente individuati dal PAT, il PI potrà riconoscere altri manufatti incongrui con il contesto territoriale. A titolo esemplificativo potranno essere individuati i manufatti compresi in:

- aree e/o elementi di interesse paesaggistico e ambientali;
- centro storico;
- ambiti cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione;
- contesti figurativi o pertinenze storiche;
- coni visuali.

Tali ambiti degradati e/o compromessi potranno essere trasformati mediante interventi di riqualificazione e riconversione verso destinazioni urbane o agricole, in relazione alla localizzazione e alle caratteristiche ambientali del sito. Per tali elementi l'amministrazione procederà ad una valutazione puntuale caso per caso e specifica degli immobili oggetto di riqualificazione e/o credito edilizio, al fine di determinare le eventuali quantità volumetriche da riconvertire ed il valore del contributo perequativo da applicare.

8) Edifici non funzionali al fondo agricolo

Il recupero a fini residenziali degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo individuati dal PI, esistenti alla data del 7.4.2009 (approvazione del PAT) è assoggettato ad un contributo perequativo.

Il contributo è calcolato individuando l'area di trasformazione pertinenziale quale quella risultante dal volume riconvertito/1 (es. $800\text{mc}/1 = 800,00\text{ mq}$) e il valore dell'area così determinata è equivalente a quello della zona residenziale con indice fondiario pari a $1\text{mc}/\text{mq}$.

Per i fabbricati costruiti antecedentemente il 1978, si applica un coefficiente di riduzione del 30%.

Esempio 1 Fabbricato via Firenze, via IV Nov via Monte Grappa

recupero edificio non funzionale mc	indice ipotizzato mc/mq	Superficie area pertinenzi ale 1,0 mc/mq	Valore unitario area agricola ex-ante (vamX2)	Valore area agricola ex-ante TOTALE	volume recuperato per cambio d'uso mc	Valore di mercato unitario urbanizzato - Euro/MQ	Valore di mercato totale terreno a destinazione residenziale /Euro	coefficiente di riduzione (30%) per fabbricati ante 1978	Perequazione sull'incremento di valore calcolata al 50%	Perequazione e sull'incremento di valore calcolata al 50% fabbricati ante 1978
800	1,00	800	15.50 €	12 400 €	800	79.95 €	63 960 €	44 772 €	25 780 €	16 186 €
600	1,00	600	15.50 €	9 300 €	600	79.95 €	47 970 €	33 579 €	19 335 €	12 140 €

Esempio 2 Fabbricato Valle del Cordano

recupero edificio non funzionale mc	indice ipotizzato mc/mq	Superficie area pertinenzi ale 1,0 mc/mq	Valore unitario area agricola ex-ante (vamX2)	Valore area agricola ex-ante TOTALE	volume recuperato per cambio d'uso mc	Valore di mercato unitario urbanizzato - Euro/MQ	Valore di mercato totale terreno a destinazione residenziale /Euro	coefficiente di riduzione (30%) per fabbricati ante 1978	Perequazione e sull'incremento di valore calcolata al 50%	Perequazione e sull'incremento di valore calcolata al 50% fabbricati ante 1978
800	1,00	800	15.50 €	12 400 €	800	71.96 €	57 564 €	40 295 €	22 582 €	13 947 €
600	1,00	600	15.50 €	9 300 €	600	71.96 €	43 173 €	30 221 €	16 937 €	10 461 €

9) Aree residenziali e produttive di espansione soggette ad obbligo di strumento attuativo

Per le zone di espansione residenziali e produttive soggette ad obbligo di strumento urbanistico attuativo viene utilizzato il principio perequativo già applicato per gli interventi di trasformazione e disciplinato dalla DCC numero 49 del 02.06.1992.

10) Accordi di Programma con enti pubblici

Nel caso di trasformazione urbanistica avvenuta a seguito di accordo tra il Comune ed altro Ente pubblico, potranno essere definite modalità di corresponsione della perequazione valutate puntualmente, senza l'obbligo di seguire i parametri delle presenti linee guida.

5.1. Modalità di corresponsione

Il versamento del contributo alle Casse Comunali dovrà avvenire con le seguenti modalità:

1) 20% del valore totale entro 30 giorni dall'adozione del PI in Consiglio Comunale con la sottoscrizione di apposito Atto Unilaterale d'Obbligo.

1) 30% del valore totale entro 30 giorni dall'approvazione del PI in Consiglio.

2) 50% al rilascio del Permesso di Costruire, oltre gli oneri primari, secondari e costo di costruzione secondo tabelle vigenti.

Il contributo previsto nei casi indicati al precedente capitolo 5 (punti n. 1 e n. 6) dovrà essere versato all'adozione della variante urbanistica cui accedono.

5.2. Modalità di calcolo lotti a volumetria predefinita

Per il calcolo delle **superfici** e dell' **indice** in base a cui calcolare la perequazione, nel caso di lotti a volumetria predefinita, saranno usate le seguenti modalità:

- Lotti in edificazione diffusa: nel caso di lotto in ED viene considerato l'indice predefinito pari a 1,0 mc/mq (esempio lotto da 600 mc genera una superficie fondiaria da 600 mq);
- Lotti in zona B3 lotto a volume predefinito; l'indice viene calcolato suddividendo i mc massimi consentiti sulla superficie fondiaria edificabile (esempio volume predefinito di 3.000 mc su lotto di 2.500 mq genera indice di 1.2 mc/mq).
-

5.3. Gli accordi e gli atti unilaterali d'obbligo

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 o da estratti del piano degli interventi.

Gli accordi e gli atti unilaterali d'obbligo dovranno essere sottoscritti mediante:

- atto pubblico notarile
- scrittura privata registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza

Si allegano al presente documento degli schemi tipo per la sottoscrizione degli atti/accordi.

6. Esempi di applicazione

Di seguito si riporta una possibile casistica di riferimento e degli esempi di applicazione.

6.1. La casistica possibile

I casi da prendere in considerazione possono essere i seguenti:

- terreno che da agricolo passa ad altra destinazione urbanistica, residenziale ovvero produttiva, commerciale o turistica;
- edificio produttivo (capannone artigianale o capannone) rurale abbandonato o dismesso che viene demolito e riconvertito verso una nuova destinazione edilizia;
- edificio esistente che modifica la destinazione d'uso; per es. da rurale a residenziale o da artigianale a produttivo
- edificio esistente che mantenendo la stessa destinazione d'uso viene ampliato ovvero modifica la destinazione rispetto alla originaria;
- altre tipologie non rilevabili per le quali si dovrà agire per analogia.

Di seguito si riportano degli esempi di applicazione prodotti con file xls per lotti residenziali.

Lotti in **edificazione diffusa** in Via Firenze, via Montegrappa / Valle del Cordano / Zona Collinare

Superficie area limite max 1,0 mc/mq	Valore unitario area agricola ex-ante (vamX2)	Valore area agricola ex-ante TOTALE	Superficie area di progetto equivalente (con ipotesi IF 1,0 mc/mq)	Indice Fondiario mc/mq	volume massimo realizzabile mc	Valore di mercato unitario urbanizzato - Euro/MQ	Valore di mercato totale terreno a destinazione residenziale /Euro	Perequazione sull'incremento di valore calcolata al 50%	ZONA TERRITORIALE
600	15.50	€ 9 300	600	1.0	600	79.95 €	€ 47 970	€ 19 335	via Firenze, via IV Nov via Monte Grappa
600	15.50	€ 9 300	600	1.0	600	71.96 €	€ 43 173	€ 16 937	Valle del Cordano
600	15.50	€ 9 300	600	1.0	600	63.96 €	€ 38 376	€ 14 538	Collina e zone agricole

Lotti di 600 mc in zona **B1 e C1** in zona Centro / Collina / Valmarana con indice 1,0 e 1,5

Superficie area	Valore unitario area agricola ex-ante (vamX2)	Valore area agricola ex-ante TOTALE	Superficie area di progetto	Indice Fondiario mc/mq	volume massimo realizzabile mc	Valore di mercato unitario urbanizzato - Euro/MQ	Valore di mercato totale terreno a destinazione residenziale /Euro	Perequazione sull'incremento di valore calcolata al 50%	ZONA TERRITORIALE
600	15.50	€ 9 300	600	1.5	900.0	110.70 €	€ 66 420	€ 28 560	Centro e Tavernelle
600	15.50	€ 9 300	600	1.5	900.0	88.56 €	€ 53 136	€ 21 918	collina e zone agricole
600	15.50	€ 9 300	600	1.0	600.0	75.95 €	€ 45 572	€ 18 136	Valmarana
600	15.50	€ 9 300	600	1.5	900.0	105.17 €	€ 63 099	€ 26 900	Valmarana

7. Allegato A – Modello di accordo e atto unilaterale d'obbligo

ACCORDO EX ARTICOLO 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004

L'anno 2019, il giorno _____ del mese di _____, presso la il Comune di Altavilla Vicentina, tra

- il geom. _____, domiciliato per la funzione presso la sede Comunale del Comune di Altavilla Vicentina, che interviene in nome, per conto ed interesse del Comune di Altavilla Vicentina, 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. _____, di seguito denominato "Comune";
- il signor _____, nato a _____, domiciliato per la funzione presso _____, che interviene in qualità di _____,

nel seguito del presente atto denominato "Parte Privata" ;

PREMESSO CHE

- il Comune di Altavilla Vicentina è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato dalla Conferenza di Servizi in data _____, ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. ____ del ____ e pubblicato nel BURV n. ____ del ____;
- il Comune di Altavilla Vicentina ha approvato la Var. 1 del Piano di Assetto del Territorio (PAT), con Conferenza di Servizi in data _____, ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. ____ del ____ e pubblicato nel BURV n. ____ del ____;
- il Comune di Altavilla Vicentina ha approvato la Var. 18 del Piano di Assetto del Territorio (PAT) in adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, con Delibera di Consiglio Comunale n. ____ del ____ e pubblicato nel ____ in data _____;
- il Comune di Altavilla Vicentina ha approvato 17 Varianti successive al Primo Piano degli interventi approvato con DCC n. ____ del ____
- il Sindaco del Comune di Altavilla Vicentina ha illustrato nel Consiglio Comunale del ____ il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione del Piano degli Interventi Variante n. 18.
- a seguito del citato avviso pubblico la Parte Privata ha presentato una proposta di accordo pubblico-privato ex Art. 6 LR 11/2004 in data _____ prot. n. _____;
- è interesse della Parte Privata realizzare l'intervento di trasformazione/riqualificazione urbanistico edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla perequazione urbanistica;

- è interesse del Comune di Altavilla Vicentina 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 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 Var. 1, segnatamente dall'Art. 45 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dalla Consiglio Comunale con propria deliberazione n. ____ del ____;
- 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. 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 ____ - Mappali nn. ____

NCEU - Sezione ____ - Foglio ____

Mappale n. ____ sub ____

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

3. 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.

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 50% del plusvalore delle aree oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in contraddittorio con il Comune di € _____,___ (Euro) da corrispondere mediante versamento alla tesoreria comunale con le modalità indicate al successivo Art. 5;
- realizzazione, in luogo del versamento dell' importo di € _____,___ (Euro) dovuto a saldo della perequazione, delle opere necessarie per la sistemazione / realizzazione del _____ da cedere al Comune, come da indicazione progettuale indicata nella scheda allegata al presente Accordo;
- produrre adeguata garanzia (polizza fideiussoria / assicurativa) per l'importo di € _____,___ (Euro) equivalente a quanto indicato al successivo Art. 6, autorizzando fin da subito il Comune ad incamerarla nel caso non trovino seguito gli impegni assunti;

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 20% del contributo perequativo di cui al precedente comma 1 dell'Art. 4, entro 60 gg (trenta giorni) dall'adozione del Piano degli Interventi, che recepirà i contenuti del presente Accordo;
- pagamento del 30% del contributo perequativo di cui al precedente comma 1 dell'Art. 4, entro 60 gg (trenta giorni) dall'approvazione del Piano degli Interventi, che recepirà i contenuti del presente Accordo;
- pagamento del 50% del contributo perequativo di cui al precedente comma 1 dell'Art. 4 prima del rilascio del Permesso di Costruire o prima dell'Approvazione del Piano Urbanistico Attuativo;

- 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;
- presentazione del Permesso di Costruire entro 18 mesi dalla data di entrata in vigore del Piano degli Interventi;
- produrre adeguata garanzia (polizza fideiussoria / assicurativa) come indicato al successivo Art. 6;

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 incameramento alla tesoreria comunale del contributo perequativo di cui al precedente comma 1 dell'Art. 4. 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.
5. Le garanzie verranno svincolate al collaudo finale delle opere di urbanizzazione/ o all'avvenuto incameramento alla tesoreria comunale del contributo perequativo di cui al precedente comma 1 dell'Art. 4, con spese a totale carico 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 la Giunta Comunale non dovesse approvare il presente Accordo Pubblico-Privato, ovvero detto accordo non venisse integralmente recepito nel Piano degli Interventi, il presente Accordo si risolverà di diritto e rimarrà privo di qualsiasi efficacia, con esclusione di qualsiasi pretesa reciproca tra le parti e salvi comunque nuovi accordi tra le parti sia relativamente a proroghe dei termini che al contenuto dell'accordo medesimo.
3. Nell'eventualità in cui il Piano degli Interventi venisse approvato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli proposti dalla Parte Privata, il presente Accordo diverrà automaticamente inefficace se entro i successivi 12 mesi le parti non avranno raggiunto un accordo modificativo o sostitutivo idoneo a contemperare equamente i rispettivi diritti e interessi.
4. 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 avrà facoltà di soprassedere 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 di 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.

Altavilla Vicentina li ____/____/2019

Per il Comune

Per la parte Privata

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

ATTO UNILATERALE D'OBLIGO

Il Sottoscritto:

_____ nato/a a _____ il _____ e residente a _____ in -
_____ n. ____ (C.F.: - _____),

le quali dichiarano di intervenire nel presente Atto nella loro qualità di
COMPROPRIETARI degli immobili situati nel Comune di Altavilla Vicentina e censiti
catastralmente come indicato al successivo Art. 2, di seguito denominate "Ditta
Proponente".

PREMESSO CHE

- il Comune di Altavilla Vicentina è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato dalla Conferenza di Servizi in data ____, ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. ____ del ____ e pubblicato nel BURV n. ____ del ____;
- il Comune di Altavilla Vicentina ha approvato la Var. 1 del Piano di Assetto del Territorio (PAT), con Conferenza di Servizi in data ____, ratificato con Decreto del Presidente della Provincia n. ____ del ____ e pubblicato nel BURV n. ____ del ____;
- il Comune di Altavilla Vicentina ha approvato la Var. 18 del Piano di Assetto del Territorio (PAT) in adeguamento alla LR 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo, con Delibera di Consiglio Comunale n. ____ del ____ e pubblicato nel ____ in data ____;
- il Comune di Altavilla Vicentina ha approvato 17 Varianti successive al Primo Piano degli interventi approvato con DCC n. ____ del ____
- il Sindaco del Comune di Altavilla Vicentina ha illustrato nel Consiglio Comunale del ____ il Documento Programmatico nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione del Piano degli Interventi Variante n. 18.

CONSIDERATO CHE

- l'Amministrazione Comunale ha pubblicato in data ____ un avviso pubblico per la presentazione di proposte per la formazione della variante 18 al 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 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 Var. 1, segnatamente dall'Art. 45 delle relative Norme Tecniche, e delle linee guida stabilite dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. ____ del ____;
- 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. ____;

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 al completamento di una parte periferica in località Covoli, mediante modifica della destinazione d'uso dell'area indicata al precedente punto 2.1 da zona E2.2 "area di primaria importanza per la fruizione Agricola Produttiva, a Edificazione Diffusa con individuazione di un lotto con edificabilità massima pari a 600 mc.

2. L'intervento proposto dalla Ditta prevede la realizzazione di una volumetria residenziale massima di mc 600.

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 40% del plusvalore delle aree oggetto di trasformazione urbanistica, per un totale quantificato in € ____ (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 ____ /00), 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. La parte privata si impegna al versamento del contributo perequativo alle Casse Comunali con le seguenti modalità:
 - 20% del valore totale entro 60 giorni dall'adozione del PI in Consiglio Comunale che riceverà i contenuti del presente Atto;
 - 30% del valore totale entro 60 giorni dall'approvazione del PI in Consiglio Comunale che riceverà i contenuti del presente Atto;
 - 50% al rilascio del Permesso di Costruire, oltre gli oneri primari, secondari e costo di costruzione secondo tabelle vigenti.

Ad avvenuto versamento del contributo perequativo l'Amministrazione Comunale provvederà allo svincolo della precitata garanzia.

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 Variante 18.
3. Qualora l'Amministrazione Comunale di Altavilla Vicentina non dovesse approvare il Piano degli Interventi Variante 18 (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.

Altavilla Vicentina li ____/____/2019

Per la Ditta Proponente

.....
.....
.....
.....