

TU CHIAMALE SE VUOI “PEREQUAZIONI”

(musica: Lucio Battisti
testi: urbanisti e amministratori locali vicentini 😊)

Seminario Collegio Geometri

Fiera di Vicenza - 14 marzo 2014

Roberto Travaglini - Confindustria Vicenza



CONFINDUSTRIA VICENZA
Associazione Industriali della Provincia di Vicenza



L.R. 23 aprile 2004, n. 11

Art. 35 – Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica persegue l'**equa distribuzione**, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, **dei diritti edificatori** riconosciuti dalla pianificazione urbanistica **e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali**.
2. Il piano di assetto del territorio (PAT) stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica.
3. Il piano degli interventi (PI), i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'**equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari** delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.



La perequazione nella L.R. 11/2004

... segue

*4. Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, **individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche ai sensi dell'articolo 37.***



L'Urbanistica e la Pianificazione

Con un tratto di penna le scelte di piano determinano la fortuna o la sfortuna della proprietà immobiliare (A.M. Sandulli, *“Profili costituzionali della proprietà privata, 1972”*)

Il tratto più caratteristico , e al tempo stesso più singolare, dell'**urbanistica** è di essere **necessariamente ed intrinsecamente disuguagliante e quindi ingiusta:**

- nei rapporti tra privati, favorendo alcuni proprietari e danneggiandone altri;
- nei rapporti tra gli stessi e la collettività, accollando alla seconda l'esecuzione di opere pubbliche il cui effetto primo è quello di valorizzare la proprietà dei primi (P. Stella Richter, *“La perequazione urbanistica, 2005”*).



Il problema dei problemi ...

Come rendere la pianificazione neutra rispetto all'elargizione di benefici e all'imposizione di oneri, in modo che una stessa quota di benefici e di oneri sia riconosciuta a tutti coloro che sono interessati da una trasformazione edilizia (*Stefania Vasta, "Perequazione urbanistica e giustizia distributiva", 2009*).

Come "redistribuire" alla collettività parte del plusvalore fondiario legato alle possibilità di trasformazione urbanistica derivanti dalle scelte di Piano, riequilibrando il costo sociale della trasformazione (*P. Urbani, "La perequazione tra ipotesi di riforma nazionale e leggi regionali", 2009; E. Micelli "Perequazione urbanistica. Pubblico e privato per la trasformazione della città", 2004*).



Il problema dei problemi ...

Come attuare i principi sanciti dalla Corte costituzionale in ordine:

- alla decadenza, alla reiterabilità dei vincoli espropriativi e non conformativi (sentenze 6/1966; 55 e 56/1968; 5/1980);
- all'obbligo di motivazione ed alla congruità del ristoro economico costituito dall'indennizzo (sentenza 179/1999)

a fronte del progressivo depauperamento delle risorse economiche a disposizione degli Enti locali.



Le risposte delle leggi regionali e dei progetti di riforma statale

- La perequazione urbanistica
- La compensazione
- Il credito edilizio
- Gli accordi pubblico-privati



La perequazione

Perequazione: atto, effetto del perequare

Perequare: pareggiare, distribuire equamente

Zingarelli, "Vocabolario della lingua italiana"



Le diverse forme di perequazione

Perequazione urbanistica “**pura**”

Si limita a garantire un’equa ed estesa distribuzione dei vantaggi derivanti dalle previsioni di edificabilità, mediante un’omogenea attribuzione volumetrica tra i suoli su cui si concentreranno le trasformazioni ed aree che, pur connotate da un astratto statuto di trasformabilità, debbono restare immutate per prevalenti ragioni di disegno urbanistico.

Persegue finalità di giustizia distributiva tra i diversi proprietari immobiliari, non tra questi ed il Comune.



Le diverse forme di perequazione

Perequazione infrastrutturale o “con oneri di cessione”

Oltre agli obiettivi di equa redistribuzione dei vantaggi indotti dal piano, si fa carico di acquisire, senza esborso a carico del Comune, le aree necessarie per la realizzazione delle infrastrutture d'interesse generale, che vengono cedute dai privati le cui facoltà edificatorie si concretizzano nelle aree di concentrazione.

Persegue finalità di giustizia distributiva non solo tra i diversi proprietari immobiliari, ma anche tra questi ed il Comune.



Le diverse forme di perequazione

Perequazione “con volumetria pubblica aggiuntiva”

Oltre ai contenuti di una od entrambe le precedenti figure, affianca la “riserva” al Comune di una quota della volumetria concentrabile in alcuni ambiti, per il perseguimento di politiche edilizie d’interesse pubblico (*social housing*, trasferimento di attività presenti in zona impropria, ecc.).

Anche questa figura persegue finalità di giustizia distributiva non solo tra i diversi proprietari immobiliari, ma anche tra questi ed il Comune.



Le diverse forme di perequazione

Perequazione “**sui residui**”

Si occupa del problema delle previsioni edificatorie contenute nella precedente pianificazione e rimaste inattuate, stabilendo la conversione di tali potenzialità in diritti edificatori collocabili altrove, se non addirittura trasferibili in quanto veri e propri “crediti edilizi”.

La classificazione sopra riportata è tratta da *E. Boscolo* “*Le perequazioni e le compensazioni*”, 2009.



Le diverse forme di perequazione

Perequazione “**dei valori**”

La più o meno generalizzata monetizzazione dei diritti edificatori, unita ad un gioco di trasferimenti (di natura finanziaria o parafiscale) compensativi delle disparità di valore nelle rendite fondiari derivanti dalla pianificazione, con l'obiettivo di conseguire l'equità catturando il plusvalore fondiario legato alle possibilità di trasformazione urbanistica derivanti dalle scelte pianificatorie e redistribuendolo alla collettività, così da riequilibrare il costo sociale della trasformazione (*P. Urbani, “La perequazione tra ipotesi di riforma nazionale e leggi regionali”, 2009*).



Le diverse forme di perequazione

Perequazione “**dei valori**”

*“Attraverso l’impiego del principio perequativo, l’amministrazione distribuisce meno valore privato - meno rendita fondiaria ... - in quanto chiede alle proprietà interessate dall’espansione urbana un contributo al finanziamento della città pubblica. E **il valore del cofinanziamento offerto dai privati ammonta al costo che l’amministrazione avrebbe altrimenti dovuto sostenere per l’acquisizione delle aree necessarie a opere pubbliche e ad attrezzature collettive.***

... segue



Le diverse forme di perequazione

... segue

*“... **i proprietari privati** accettano di cooperare con l'amministrazione al finanziamento della città pubblica e **rinunciano a quote del plusvalore fondiario** per un capital gain ottenuto senza rischi, non più legato all'aleatorietà delle scelte di pianificazione. Una formula più equa di valorizzazione delle aree consente quindi l'accettazione da parte dei privati di un meccanismo di partenariato che si configura come un finanziamento della città pubblica **nella forma di una cessione diretta delle aree necessarie a opere e attrezzature collettive, il cui valore finanziario è pari al mancato indennizzo delle proprietà espropriate.**” (E. Micelli, “Perequazione urbanistica – Pubblico e privato per la trasformazione della città; 2004).*



Le diverse forme di perequazione

Perequazione “**dei volumi**”

*“La perequazione di volumi ... consiste nell’attribuire a determinate aree (o ambiti di trasformazione) individuate preventivamente dal piano urbanistico con caratteri di omogeneità, un **unico indice territoriale all’intera area, all’interno della quale viene assentita una volumetria complessiva di comparto** da realizzare spazialmente, all’interno del comparto stesso ... Le relazioni tra i proprietari riguardano il trasferimento e la conseguente distribuzione delle quote di edificabilità assegnate al comparto nelle diverse aree a ciò destinate ... E’ a carico dei compartisti la cessione gratuita delle aree all’amministrazione e l’integrale realizzazione delle opere di urbanizzazione ... previste nel comparto stesso in base alla disciplina del piano regolatore (P. Urbani, La perequazione tra ipotesi di riforma nazionale e leggi regionali, 2008).*



Le diverse forme di perequazione

Perequazione generalizzata o “a priori”

Prevede che i diritti edificatori vengano riconosciuti ai terreni urbani e periurbani come potenziale implicito alle loro condizioni di fatto e di diritto, il quale, non dipendendo in alcun modo dalle scelte strategiche per il futuro assetto del territorio, non è negoziabile.

Perequazione parziale o “a posteriori”

E' l'insieme di tutte le quantità edilizie previste da ciascun programma di attuazione del piano regolatore a venire, al momento debito, equamente ripartito tra tutti i terreni che quel dato programma mette in gioco ... Si confronta con il progetto di città che il piano promuove e in quest'ultimo deve trovare i riferimenti per legittimare le ragioni del prelievo che implicitamente effettua (E. Micelli, Perequazione urbanistica, 2004).



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

P.A.T. ALTAVILLA

Art. 45 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio

... omissis ...

1. Principi generali

Perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica sono determinate dal PI in applicazione dei seguenti principi:

- a) Il P.I. determina la **quota parte del vantaggio stimato a seguito della trasformazione urbanistica** prevista dallo stesso PI rispetto alla disciplina previgente, **comunque non inferiore al 40%** del vantaggio economico stimato, **da destinarsi alla sostenibilità del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale**, anche con compensazione tra le diverse ATO ma nel rispetto dei limiti di dimensionamento di ciascuna, attraverso le seguenti forme:
- **realizzazione e/o contributo per la realizzazione delle opere pubbliche programmate e/o per la cessione gratuita delle corrispondenti aree;**
 - **cessione gratuita al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.r. 11/04 e dell'art. 1, c. 258, 259 della L. 244/'07.**

... omissis ...



P.I. ALTAVILLA

Art. 5 – Perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio

1. Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal PI determina un **vantaggio economico rispetto alla previgente disciplina del PRG**, l'attuazione degli interventi ammessi è assoggettata all'**applicazione della perequazione urbanistica**, compensazione e credito edilizio in conformità agli indirizzi di cui all'art. 45 delle NTA del PAT e secondo i criteri operativi approvati dal Comune.

Conseguentemente il Responsabile del Procedimento dovrà dare atto delle **forme perequative adottate**:

- prima dell'emissione del titolo autorizzativo, **in caso di intervento edilizio diretto**;
- prima dell'adozione del **piano urbanistico attuativo**.

Eventuali diverse modalità di attestazione dovranno essere autorizzate dalla Giunta Comunale.

2. Qualora l'intervento di trasformazione previsto comportasse un **potenziale impatto ambientale negativo**, le risorse acquisite nell'ambito della perequazione-compensazione urbanistica, dovranno garantire la **contestualità degli interventi previsti con gli interventi di mitigazione** (artt. 40 e seguenti del PAT) e **compensazione** (anche se in ambito rurale).

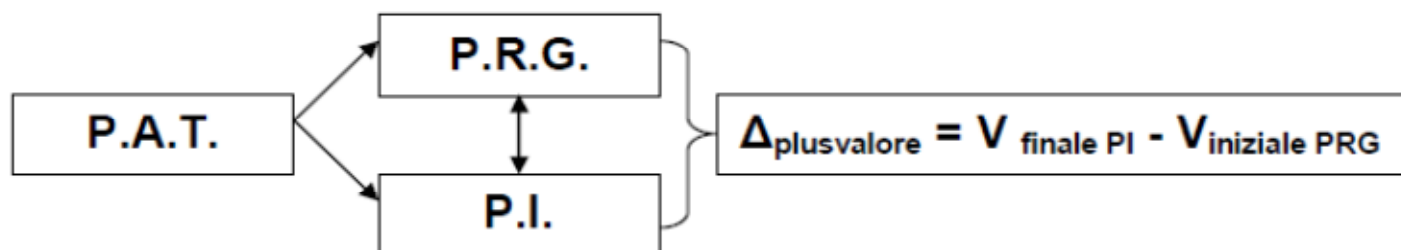


P.I. ALTAVILLA

Atto di indirizzo Criteri perequativi – Variante n. 3 P.I.

Definizione dei criteri per la stima del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dallo stesso PI

Si precisano i criteri omogenei per tipologie di trasformazione da applicarsi in sede di Piano degli Interventi.



Valori economici di riferimento

Fatta salva la possibilità di concordare con il Comune valori economici diversi 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...), la determinazione del plusvalore è quantificata in rapporto ai seguenti valori economici ufficiali riferiti alla data di sottoscrizione della convenzione o dell'atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004 o, in loro assenza, alla data di approvazione dell'intervento di trasformazione:



P.I. ALTAVILLA

Atto di indirizzo Criteri perequativi – Variante n. 3 P.I.

1. Valori immobiliari:

- a) **valore area agricola:** 15,5 €/mq corrispondente al VAM (valore agricolo medio) per coltura di vigneto doc stabilito dalla *Commissione provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza* (art. 41 del D.P.R 08/06/2001, n. 327) per la regione agraria n. 6 – colli berici, alla quale appartiene il comune di Altavilla Vicentina; tale valore sarà aggiornato in adeguamento alla delibera provinciale. Le aree classificate dal PI a verde privato sono equiparate alla zona agricola (ai fini del presente atto).
- b) **valore area edificabile:** il riferimento è alla più recente Delibera comunale sui *Valori delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili* con i valori opportunamente convertiti in €/mc per le aree residenziali sulla base dei parametri edilizi della zona;

2. Costi per la realizzazione degli interventi

- a) **oneri di urbanizzazione e costo di costruzione:** il riferimento è alla specifica tabella degli oneri di urbanizzazione nell'ultimo aggiornamento disponibile;
- b) **costo materiali e opere:** il riferimento è al più aggiornato *Prezziario regionale* per il lavori pubblici fatta salva la possibilità di concordare con il comune una diversa modalità di stima;
- c) **altri costi (risanamento ambientale, trasferimento attività...):** sulla base di stime analitiche da verificarsi a consuntivo;



P.I. ALTAVILLA

Atto di indirizzo Criteri perequativi – Variante n. 3 P.I.

1. Trasformazione di area agricola in zona non agricola (residenziale, produttiva, commerciale/direzionale ecc.) con attuazione diretta:

Il contributo integrativo (in opere, area o contributo economico) è pari al 40 % del plusvalore determinato dalla variazione dello strumento urbanistico calcolato sull'intera superficie con il seguente metodo:

Contributo (Δ valore x 40%):

$$\begin{array}{rcl} \mathbf{V \text{ area trasf.}} & - & \mathbf{V \text{ area agricola}} \quad \mathbf{x \ 40\%} \\ \mathbf{(mc \times \text{valore ICI})} & - & \mathbf{(mq \times VAM)} \quad \mathbf{x \ 40\%} \end{array}$$

Nel caso della ZTO turistico, ricettiva e ricreativa D3.3 l'importo integrativo va rapportato alla superficie fondiaria equivalente all'i.f. di 1,0 mc/mq (es. 800 mc = 800 mq) relativa esclusivamente agli edifici residenziali e turistico/ricettivo (o assimilabili). Sono, pertanto, esclusi dal contributo integrativo gli edifici assimilabili agli annessi rustici (stalle, deposito attrezzi e simili) per i quali i contributi di legge sono quelli previsti per la zona agricola.



P.I. ALTAVILLA

Atto di indirizzo Criteri perequativi – Variante n. 3 P.I.

- 2. Trasformazione in ambiti di edificazione diffusa o assimilabili mediante indicazione puntuale di P.I. (nel caso di attribuzione di un indice edificatorio si applica il criterio definito al precedente punto 1):**

Poiché l'area ricade all'interno di un ambito di edificazione diffusa o un aggregato rurale e il terreno non è utilizzato ai fini agricoli si assume trascurabile il valore iniziale dell'area in quanto la potenzialità edificatoria non deriva dall'applicazione di un indice ma da una previsione puntuale. Pertanto il contributo integrativo (in opere, area o contributo economico) risulta pari al 40 % del valore della nuova volumetria acquisita. Il valore della superficie fondiaria è equivalente a quello della zona residenziale intermedia di espansione C1 (con perequazione al 40%).

Il plusvalore determinato dalla variazione dello strumento urbanistico è dato dalla seguente relazione:

Contributo (Δ valore x 40%):

V area trasf .	– V area agricola	x 40%
(mc x valore ICI)	– (0)	x 40%



P.I. ALTAVILLA

Atto di indirizzo Criteri perequativi – Variante n. 3 P.I.

3.a. recupero dei manufatti senza cambio d'uso e nessun incremento volumetrico o di SLP

Non è previsto alcun contributo integrativo;

3.b credito edilizio a seguito di recupero delle opere incongrue

Il recupero con riconversione in loco (se ammessa dal P.I.) fino al 20 % della S.I.p legittimamente esistente non è soggetto a quota perequativa.

Qualora la trasformazione producesse un credito edilizio la quota perequativa è determinata nella misura del 40 % del valore ICI corrispondente alla zona di atterraggio del credito.

Nel caso il credito sia speso in un ambito di edificazione diffusa si applica il criterio di cui al precedente punto 2.



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

P.I. ALTAVILLA

Atto di indirizzo Criteri perequativi – Variante n. 3 P.I.

3.c annessi non più funzionali alla conduzione del fondo

Il recupero a fini residenziali degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo individuati dal PI, è assoggettato ad un contributo perequativo calcolato con il criterio di cui al precedente punto 2, dove l'area di trasformazione pertinenziale si assume quella risultante da: volume riconvertito/0,6 (es. 800mc/0,6= 1.333,33mq) e il valore dell'area così calcolata è equivalente a quello della zona residenziale intermedia di espansione C1 (con perequazione al 40%).

Tale contributo viene moltiplicato per la somma dei seguenti indicatori:

	indicatori	A	B	C	D
	data di rilascio del permesso di costruire/licenza edilizia/titolo abilitativo.	prima del 18.09.1978 (L.R. 58/'78)	Dopo il 18.09.1978 e prima 23.03.1985 (LR 24/'85)	Dopo il 23.03.1985 e prima 22.10.2004 (LR 11/'04)	Dopo il 22.10.2004 ma prima del 28.04.2008 (adozione del PAT) e risulti agibile da almeno un anno
1	Fattore di moltiplicazione temporale	0,1	0,2	0,5	0,7
	Localizzazione	Zona residenziale di completamento	Ambito di edificazione diffusa	Zona agricola	Zona agricola compresa nell'ambito SIC o in vincolo paesaggistico (D. lgs 42/2004)
	Fattore di moltiplicazione localizzativo				
2		0,05	0,1	0,2	0,3



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

P.I. ALTAVILLA

Atto di indirizzo Criteri perequativi – Variante n. 3 P.I.

4. zone di espansione

La priorità viene data nella cessione gratuita al comune della superficie territoriale (o dell'equivalente superficie fondiaria) corrispondente al 40 % dell'incremento di valore dovuto alla trasformazione dell'area attraverso il P.I.

Diversamente si calcola il criterio di cui al punto 1.

5. zone “A” o zone di tutela

Non è previsto alcun contributo integrativo per:

- interventi di recupero sui volumi esistenti compresi i cambi d'uso;
- ampliamenti fino al 20% del volume esistente e comunque fino al limite di 600 mc;

Sull'ampliamento eccedente i limiti sopra richiamati si applica un contributo pari al 40 % del valore ICI.

6. ambiti produttivi e/o commerciali direzionali

Considerando la particolarità e le necessità che contraddistinguono ogni attività produttiva, il Comune perseguendo i criteri generali dati dal PAT, concorderà 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 attività, particolari elementi di pregio e/o detrattori...).



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

P.A.T. ARZIGNANO

Art. 43 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio

... omissis ...

1. Principi generali

Perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica sono determinate dal PI in applicazione dei seguenti principi:

a) Il P.I. determina la **quota parte del vantaggio stimato a seguito della trasformazione urbanistica** prevista dallo stesso PI rispetto alla disciplina previgente, **comunque non inferiore al 40%** del vantaggio economico stimato, **da destinarsi alla sostenibilità del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale**, anche con compensazione tra le diverse ATO ma nel rispetto dei limiti di dimensionamento di ciascuna, attraverso le seguenti forme:

- **realizzazione e/o contributo per la realizzazione delle opere pubbliche programmate e/o per la cessione gratuita delle corrispondenti aree;**
- **cessione gratuita al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.r. 11/04 e dell'art. 1, c. 258, 259 della L. 244/'07.**



P.I. ARZIGNANO

Art. 14 bis - Norme per l'applicazione della perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica contempla il riconoscimento degli stessi diritti edificatori alle proprietà di beni immobili analoghi per caratteristiche urbanistiche e giuridiche. A tal fine i beni immobili trasformabili sono individuati e suddivisi in classi omogenee per caratteristiche urbanistiche e giuridiche.

L'equa distribuzione, tra i proprietari dei beni immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori è così operata:

- a. nel caso di beni immobili costituiti da aree prevalentemente edificate da trasformare, ubicate all'interno delle "aree di urbanizzazione consolidata" indicate dal PAT, i diritti edificatori complessivamente riconosciuti risultano dalla somma dei diritti edificatori corrispondenti alla SLP esistente, a prescindere dalla attuale destinazione, e di diritti edificatori aggiuntivi, fino al raggiungimento della densità fondiaria massima di 0,60 mq di SLP per mq di superficie fondiaria;
- b. nel caso di beni immobili costituiti da aree libere o prevalentemente inedificate situate all'interno delle "aree di urbanizzazione consolidata" e già destinate dal PAT ad usi urbani, i diritti edificatori complessivamente riconosciuti risultano dall'applicazione dell' "indice comprensoriale", ossia dell'indice di edificabilità territoriale calcolato sulla porzione dell' "area di urbanizzazione consolidata" cui i beni immobili in esame afferiscono; In ogni caso non potrà essere superato l'indice territoriale massimo di 0,40 mq di SLP per mq di superficie territoriale;

segue ...



P.I. ARZIGNANO

Art. 14 bis - Norme per l'applicazione della perequazione urbanistica

... segue

- c. nel caso di beni immobili costituiti da aree rese edificabili dal PI all'interno delle "aree di riqualificazione e riconversione" e dei "limiti fisici alla nuova edificazione" indicati dal PAT, i diritti edificatori sono riconosciuti mediante l'applicazione di indici di edificabilità territoriale, espressi in unità di SLP rispetto alla superficie territoriale, in relazione alle seguenti classi di suoli:
- aree prevalentemente residenziali intercluse, pianeggianti, dimensione < 5.000 mq: indice di edificabilità territoriale pari a 0,22 mq di SLP per mq di superficie territoriale;
 - aree prevalentemente residenziali intercluse, pianeggianti, dimensione > 5.000 mq: indice di edificabilità territoriale pari a 0,20. mq di SLP per mq di superficie territoriale;
 - aree prevalentemente residenziali esterne, pianeggianti, dimensione < 5.000 mq: indice di edificabilità territoriale pari a 0,17 mq di SLP per mq di superficie territoriale;
 - aree prevalentemente residenziali esterne, pianeggianti, dimensione > 5.000 mq: indice di edificabilità territoriale pari a 0,15 mq di SLP per mq di superficie territoriale;
 - aree prevalentemente residenziali intercluse, in declivio, dimensione < 5.000 mq: indice di edificabilità territoriale pari a 0,12 mq di SLP per mq di superficie territoriale;

segue ...



P.I. ARZIGNANO

Art. 14 bis - Norme per l'applicazione della perequazione urbanistica

segue ...

- **aree prevalentemente residenziali intercluse, in declivio, dimensione > 5.000 mq:** indice di edificabilità territoriale pari a 0,10 mq di SLP per mq di superficie territoriale;
- **aree prevalentemente residenziali esterne, in declivio:** indice di edificabilità territoriale pari a 0,08 mq di SLP per mq di superficie territoriale;
- **aree prevalentemente produttive o terziarie:** indice di edificabilità territoriale pari a 0,30 mq di SLP per mq di superficie territoriale.

Gli **indici perequativi territoriali e fondiari** sopra indicati si riferiscono alle destinazioni rivolte al mercato e **non comprendono le quantità edificatorie riferite ad attrezzature pubbliche e collettive spettanti al Comune, inclusa l'edilizia residenziale sociale**, che il Comune potrà realizzare nelle aree ad esso cedute in attuazione delle norme contenute nel precedente articolo 11.

Le quantità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici perequativi possono essere incrementate di ulteriori quantità derivanti dal credito edilizio e dagli accordi di cui all'art. 6 della LR 11/04, nei limiti degli indici di edificabilità territoriale o fondiaria delle zone limitrofe.



P.I. ASIAGO

Art. 66 – Perequazione urbanistica – Indirizzi e criteri per l'applicazione

... omissis ...

L'istituto della perequazione viene disciplinato in:

- perequazione urbanistica,
- perequazione urbanistica integrata,
- perequazione urbanistica ambientale.

La perequazione urbanistica consiste nell'utilizzo delle aree cedute al comune finalizzate alla realizzazione di servizi pubblici, di servizi di uso pubblico, di attrezzature di interesse generale specificamente previsto per le singole aree dal P.I.

La perequazione integrata consiste nell'utilizzo delle aree cedute al comune e finalizzate a:

- realizzazione di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata e relativi servizi pubblici o di uso pubblico.
- per assegnarle, finalizzate alla realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati ad eventuali provvedimenti espropriativi per la realizzazione di opere pubbliche e di uso o interesse pubblico ricadenti nel territorio comunale e finalizzati al trasferimento di diritti edificatori generati dal credito edilizio, dalla compensazione urbanistica nonché dalla cessione di aree per servizi ed infrastrutture come di seguito specificato con le modalità definite dal PI.

segue ...



P.I. ASIAGO

Art. 66 – Perequazione urbanistica – Indirizzi e criteri per l'applicazione

segue ...

La perequazione ambientale consiste nell'utilizzo delle aree cedute finalizzate alla formazione di sistemi ecologici ambientali (sistemazione di aree di alto valore ecologico-ambientale, fasce tampone, sistemazioni di contesti urbani aventi valore ambientale e di riqualificazione urbana, etc.).

Il PI localizzerà le aree oggetto di perequazione urbanistica, integrata e ambientale, le modalità di attuazione definendo le destinazioni d'uso, i parametri urbanistici e la quota delle aree in cessione al Comune; le zone individuate dal PI, che dovranno essere ambiti unitari di progettazione e attuazione, potranno interessare aree fra loro contigue o più aree fra loro non contigue in un quadro di progetto coordinato.

Il PI individuerà le aree dove è concentrato il volume edificabile, quelle relative alla localizzazione dei servizi e delle aree da cedere gratuitamente al Comune e quelle per eventuali altre destinazioni previste.

I proprietari degli immobili oggetto di perequazione parteciperanno “pro quota” all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione e alla relativa cessione delle aree attraverso specifica convenzione.

Nel caso non vi sia intesa tra i proprietari delle aree interessate dalla perequazione il comune può procedere alla formazione di un PUA di iniziativa pubblica, nonché può realizzare, prima della negoziazione perequativa, l'attuazione di servizi e di opere pubbliche secondo modalità definite dal PI..

... omissis ...



P.A.T. BASSANO DEL GRAPPA

Art. 15 – Perequazione urbanistica

E' finalizzata:

- a) all'*equità di trattamento verso tutte la proprietà incluse negli ambiti di trasformazione urbanistica previsti dal P.I., soggetti a strumento urbanistico* attuativo, prevedendo la medesima edificabilità su tutte le aree che si trovano nelle medesime condizioni.
- b) al *superamento dei problemi legati alla decadenza dei vincoli urbanistici* attraverso regole di attuazione che permettano di concordare la *cessione delle aree* destinate a servizi pubblici, di uso pubblico o di interesse generale, *senza ricorrere alla loro espropriazione*, con evidente risparmio di spesa per il Comune.

... omissis ...

Modalità di attuazione

Il P.I. individua gli ambiti di perequazione urbanistica distinguendoli in:

- ambiti di perequazione urbanistica;
- ambiti di perequazione urbanistica integrata, od altra forma di perequazione;
- A). *Negli ambiti di Perequazione urbanistica il Comune utilizza le aree cedute* per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di nteresse generale. L'uso specifico delle singole aree viene definito dal Piano degli Interventi.
- B). *Negli ambiti di Perequazione urbanistica integrata il Comune si riserva di utilizzare le aree cedute* per attuare sia i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale, sia l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata.

... omissis ...



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

P.A.T. BASSANO DEL GRAPPA

Art. 15 – Perequazione urbanistica

segue...

Disposizioni operative

1. L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante uno o più strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23/ 04/ 2004, n° 11 e successive modificazioni. **Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.**
2. I proprietari degli immobili interessati, partecipano "pro-quota" all'edificazione, agli oneri di urbanizzazione ed alla cessione delle aree, sulla base di apposita convenzione.
3. Qualora non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.
4. Il Comune ha facoltà di anticipare la realizzazione dei servizi o delle opere pubbliche previste nell'ambito di perequazione, nei modi che saranno definiti dal P.I.



P.I. BASSANO DEL GRAPPA

Art. 3 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica ...

1 - Il P.I. definisce criteri e modalità per l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, perseguendo l'**equa distribuzione tra i proprietari** degli immobili interessati dagli interventi, **dei diritti edificatori** riconosciuti dalla pianificazione urbanistica **e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.**

2 - A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 tutti gli ambiti individuati dal presente Piano sono assoggettabili a perequazione previo provvedimento dell'Amministrazione. **A fini perequativi, potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.** Qualora in un'area non vi sia intesa tra i proprietari, il Comune può procedere alla formazione di P.U.A di iniziativa pubblica. Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard alla data di adozione del P.A.T.. **Per tutte le aree soggette a programmazione negoziata, in ciascun atto vengono definite le modalità di attuazione e i suoi criteri perequativi.**

... omissis ...



P.I. BASSANO DEL GRAPPA

Art. 4 – Accordi tra soggetti pubblici e privati e criteri per la valutazione economica del beneficio pubblico

- 1 - Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla L.R. 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative che siano di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica. L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi, e definiti con apposita delibera di CC.
- 2 - Nel caso di accordi ai sensi dell'art 6 della L.R. 11/2004, l'efficacia degli stessi è subordinata alla conferma delle previsioni nel P.I. **L'Amministrazione Comunale definisce, attraverso apposito provvedimento, il beneficio pubblico necessario a soddisfare il criterio negoziale.** Sono fatti salvi gli obblighi di cui al Titolo III capo III, Dotazioni standard e parcheggi privati delle presenti norme.

... omissis ...



**P.A.T.I. BREGANZE, CALVENE, FARA VICENTINO, LUGO VIC.NO,
MONTECCHIO PRECALCINO, SALCEDO, SARCEDO, ZUGLIANO**

Art. 34 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica

Il PI dovrà prevedere la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione di:

- a) piani urbanistici attuativi e/o parti di essi;
- b) interventi che prevedano forme di negoziazione.

In ogni caso, **anche per interventi edilizi diretti, il PI potrà prevedere l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.**

Il PI può motivatamente individuare altresì **comparti attuativi costituiti da aree appartenenti ad ambiti di trasformazione diversi**, computando i rispettivi indici perequativi e nel rispetto della massima capacità edificatoria assegnata a ciascun ambito.

A fini perequativi, **potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.**

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale alla data di adozione del PATI.

Per i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi le modalità di attuazione della perequazione urbanistica saranno definite, nello specifico, in ciascun atto di programmazione negoziata, facendo riferimento ai criteri di perequazione sopra indicati.



P.I. BREGANZE

Art. 6 – Criteri per la perequazione urbanistica e per la valutazione economica del beneficio pubblico

A norma dell'art. 35 della L.R. 11/2004 tutto il territorio è assoggettabile a perequazione. Per il soddisfacimento di tale criterio, tutti gli accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e tutte le proposte, presentate all'Amministrazione Comunale, che comportino trasformazioni urbanistiche da attuare mediante strumento urbanistico attuativo, sono soggette a perequazione.

In tali casi il beneficio pubblico da destinarsi alla sostenibilità economica delle trasformazioni a scala comunale dovrà essere calcolato come percentuale del vantaggio economico, calcolato sull'aumento di valore di mercato del bene interessato.

L'Amministrazione Comunale potrà assoggettare a perequazione anche gli interventi edilizi diretti finalizzati alla costruzione di nuovi edifici.

Il beneficio pubblico può essere soddisfatto anche(?) mediante:

- a) cessione gratuita di aree necessarie per la realizzazione di opere pubbliche già programmate, prioritariamente nella disponibilità del soggetto proponente;
- b) realizzazione e/o contributo alla realizzazione di opere pubbliche;
- c) cessione al Comune di aree infrastrutturate con adeguata potenzialità edificatoria;
- d) cessione al Comune di crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica.

segue ...



P.I. BREGANZE

Art. 6 – Criteri per la perequazione urbanistica e per la valutazione economica del beneficio pubblico

segue...

La **definizione del beneficio pubblico** sarà stabilita in **quota percentuale rispetto al vantaggio economico** dall'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento di Consiglio Comunale o delibera di adozione del PI o di varianti allo stesso.

Le proposte di accordo dovranno essere corredate dello **schema del calcolo del vantaggio economico finale dell'operazione, in forma di perizia di stima sottoscritta da tecnico abilitato**, alla condivisione della quale si potrà giungere anche in contraddittorio sulla base di analoghe valutazioni di iniziativa comunale.

Si precisa a tal proposito che **per la determinazione del valore dei terreni agricoli si ricorre al VAM**, mentre **per la quantificazione del valore dei terreni edificabili si fa riferimento ai valori ICI deliberati dal Consiglio Comunale**.

Ai fini perequativi, si potranno comprendere anche aree distinte e non contigue all'intervento per il quale si applica la perequazione urbanistica.

... omissis ...

Rimane salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di assoggettare qualsiasi intervento previsto dal Piano a qualsivoglia condizione necessaria per migliorare la sicurezza viaria e la sistemazione urbanistica ed ambientale dell'ambito.



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

P.A.T. CORNEDO

Art. 71 – Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica

... omissis ...

1.1.3. Le modalità di applicazione della perequazione urbanistica sono così definite:

- Ambiti assoggettati a PUA e comparti urbanistici:

1.1.3.1. I piani urbanistici attuativi ed i comparti urbanistici attueranno la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'**equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici** interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

1.1.3.2. Nel caso in cui gli interventi di cui al primo comma possano assumere un rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione Comunale può procedere alla stipula di **Accordi pubblico-privati**. In tal caso, nell'ambito della procedura negoziata, **potrà essere concordata la cessione, da parte del privato proponente, di opere, aree o servizi finalizzate a conseguire il rilevante interesse pubblico collegato all'intervento**, fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'Art. 32 della L.R. 11/04.

1.1.3.3. **La quota aggiuntiva** di cui sopra (aree per servizi e infrastrutture e/o per compensazioni urbanistiche), **sarà determinata sulla base dei criteri specificatamente stabiliti dal PI dovrà in ogni caso essere quantificata in misura non superiore al 50% del plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) interessati dagli interventi conseguente alle previsioni urbanistiche operate dal PI (valorizzazione urbanistica sostanziale delle proprietà incluse nell'ambito considerato**. L.U.R. Barel – Legislazione Veneta).

segue ...



P.A.T. CORNEDO

Art. 71 – Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica

segue ...

1.1.3.4. **Per plusvalore economico si intende la differenza tra il valore finale** degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica–edilizia operata dal PI **ed il valore iniziale** degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistico–edilizia, **sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.** La **convenienza pubblica**, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento di trasformazione urbanistico–edilizio e delle sue caratteristiche e **dovrà emergere dal beneficio pubblico derivante dalla cessione gratuita di opere pubbliche in genere**, sia all'interno che esternamente agli ambiti dei PUA, di volumetrie edilizie, di interazioni ambientali, **nonché dalla cessione gratuita di aree in aggiunta di quelle minime in dotazione nei PUA**, previste nell'Art.32 della L.R. 11/04.

1.1.3.5. **L'eventuale quota aggiuntiva** concordata nell'ambito degli Accordi pubblico–privati e ceduta gratuitamente al Comune **sarà utilizzata** dallo stesso **per le seguenti finalità:**

- Realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche prescritte dall'Art. 32 della LR 11/2004 (Art. 35 L.R. 11/2004);
- Realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (Art. 39 L.R. 11/2004);
- Utilizzo del Credito Edilizio derivante da interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, o dalle compensazioni urbanistiche (Artt. 36 – 37 L.R. 11/2004);

segue ...



P.A.T. CORNEDO

Art. 71 – Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica

... segue

- Interventi di compensazione / mitigazione ambientale indicati dalla VAS e/o quelli già contenuti nelle presenti norme;
- Interventi di risanamento e di modifica ambientale;
- Interventi di riqualificazione di contesti territoriali socialmente degradati;
- Allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi di incidenti rilevanti;
- Interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche di natura igienico-sanitaria;
- Interventi finalizzati alla risoluzione di problematiche relative alla tutela della pubblica sicurezza e/o della pubblica incolumità.

1.1.3.6. **Il comune gestirà le quote e gli immobili acquisiti**, al fine di conseguire il rilevante interesse pubblico esplicitato nel relativo Accordo pubblico-privato e nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia urbanistica ed in materia di bilancio e di gestione del patrimonio degli Enti Locali.

1.1.3.7. **Il PI disciplinerà i casi in cui sarà possibile destinare le quote acquisite per il finanziamento di specifici interventi** inseriti nel programma triennale delle opere pubbliche, sempre nel rispetto delle norme di cui al comma precedente.

1.1.3.8. Il P.U.A. perequato, quindi:

- definirà l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica dell'insediamento assumendo, in considerazione degli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia dei Piani di cui all'Art. 19 della L.R. n. 11/2004;

... segue



P.A.T. CORNEDO

Art. 71 – Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica

... segue

- **indicherà**, nel caso si riscontri un rilevante interesse pubblico e si provveda perciò alla stipula di un Accordo pubblico–privato ai sensi dell'Art. 6 della L.R. 11/2044, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, **la “convenienza pubblica” principalmente in termini di immobili e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo in denaro**, conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A., fatte salve le dotazioni minime di aree per servizi di cui all'Art. 32 della L.R. 11/2004.

La “convenienza pubblica”, in linea generale e di principio, andrà determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) ed in funzione dei criteri stabiliti dal PI di cui al punto 1.1.3.3.

... omissis ...

- Ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (Artt. 6 L.R. n.11/2004):

1.1.3.10. Sono gli ambiti nei quali la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubbliche amministrazioni e soggetti privati.

... omissis ...

1.1.3.14. **La quantificazione della eventuale quota aggiuntiva da cedersi al Comune in applicazione dei criteri perequativi sarà puntualmente definita nelle convenzioni** sulla base delle puntuali indicazioni del PI e nel rispetto dei criteri generali di cui al presente Articolo.



P.A.T. CORNEDO

Art. 71 – Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica

... segue

Tale quota dovrà essere utilizzata per le stesse finalità e nelle stesse forme e modalità indicate per gli ambiti assoggettati a PUA.

– Ambiti di riqualificazione e riconversione:

1.1.3.15. Il PAT non individua Ambiti di riqualificazione e riconversione di rilevanza strategica. Il PI potrà individuare ulteriori ambiti di riqualificazione e riconversione, se di rilevanza non strategica ma puntuale e fatti salvi comunque il dimensionamento del PAT ed i criteri di sostenibilità evidenziati dalla VAS. In tali ambiti la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubbliche amministrazioni e soggetti privati finalizzati alla riqualificazione e/o alla riconversione dei contesti territoriali interessati.

1.1.3.16. **La quantificazione della eventuale quota aggiuntiva da cedersi al Comune in applicazione dei criteri perequativi sarà puntualmente definita nelle convenzioni** sulla base delle puntuali indicazioni del PI e nel rispetto dei criteri generali di cui al presente Articolo, tenuto conto in particolare dei vantaggi di ordine sociale e/o di interesse collettivo non valutabili in termini economici, quali:

- risanamenti e bonifiche ambientali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischi ritenuti di incidente rilevante;
- risoluzioni di problematiche di natura igienico-sanitaria;

... segue



Art. 71 – Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica

... segue

1.1.3.17. **L'eventuale quota di plus-valore dovrà essere utilizzata** per le stesse finalità e nelle stesse forme e modalità indicate per gli ambiti assoggettati a PUA.

- Interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativo:

1.1.3.18. Nel caso in cui l'attuazione di **interventi di completamento** sia subordinata ad esigenze di **riorganizzazione e/o integrazione dei sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria** relativamente all'ambito insediativo e tali **nessità si prefigurino come rilevante interesse pubblico**, l'Amministrazione potrà prevedere la **stipula di Accordi pubblico–privati** in cui gli attuatori degli interventi si impegnino a contribuire agli interventi necessari, tenendo in considerazione:

- costi del completamento delle opere di urbanizzazione, tenuto conto delle eventuali necessità di adeguamento delle infrastrutture esistenti;
- necessità di integrazione degli standards pubblici esistenti;
- numero, dimensione e caratteristiche delle nuove edificazioni;
- destinazione delle nuove edificazioni (necessità familiari, soddisfacimento di abitazioni per dipendenti aziendali, ERP, libera vendita / affitto).

1.1.3.19. **Il PI disciplinerà tali interventi mediante un apposito schema di convenzione** nel quale saranno previste anche le opportune garanzie in ordine al rispetto degli obiettivi di cui sopra.



P.A.T. I. GAMBELLARA, MONTEBELLO, MONTORSO, ZERMEGHEDO

Art. 45 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica ...

... omissis ...

Direttive - 1. Principi generali

Perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica sono determinate dal P.I. in applicazione dei seguenti principi:

a) Il P.I. determina la quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dallo stesso P.I., comunque non inferiore al 40%, da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale, anche con compensazione tra le diverse ATO ma nel rispetto dei limiti di dimensionamento di ciascuna, attraverso le seguenti forme:

- realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree eccedenti i minimi di legge fatta salva la facoltà del P.I. di definire modalità di raccordo alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 12 comma 1 della L.r. 11/04;
- cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.r. 11/04;

b) omogeneità di applicazione: deve essere garantita l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per tutte le operazioni di trasformazione previste dallo stesso P.I. in ambito comunale.



P. I. MONTORSO

Art. 7 – Perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio

1. Quando la trasformazione urbanistica ammessa dal PI determina un **plusvalore rispetto alla previgente disciplina del PRG**, i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a dividerne i vantaggi con la collettività che ha reso **possibili le scelte urbanistiche**, partecipando in misura efficace alla costruzione della città pubblica **attraverso l'utilizzo di parte del plusvalore, per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per l'attuazione di interventi d'interesse generale**, in conformità agli indirizzi di cui all'art. 45 delle NT del PATI e secondo le linee guida operative approvate dal Comune.
2. Il Responsabile del Procedimento darà atto alla Giunta Comunale delle forme perequative adottate:
 - a) prima dell'emissione del titolo autorizzativo, in caso di **intervento edilizio diretto**;
 - b) prima dell'adozione del **piano urbanistico attuativo**.
3. Eventuali diverse modalità di declinazione delle forme perequative da adottare in sede negoziale, dovranno essere preventivamente autorizzate dalla Giunta Comunale.
4. Qualora l'intervento di trasformazione previsto comportasse un potenziale impatto ambientale negativo, le risorse acquisite nell'ambito della perequazione-compensazione urbanistica, dovranno garantire la contestualità degli interventi previsti con gli interventi di mitigazione (artt. 38 e seguenti del PATI) e compensazione (anche se in ambito rurale).



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

P. A.T. MONTECCHIO MAGGIORE

Art. 4 – Perequazione urbanistica

... omissis ...

CRITERI E MODALITA' DI APPLICAZIONE

2. Il PAT stabilisce i criteri e le modalità per l'applicazione della **perequazione urbanistica nelle aree destinate generalmente alla trasformazione** e più specificatamente agli insediamenti tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.

3. Le **aree cedute al Comune** potranno essere utilizzate dallo stesso per:

- a) realizzazione di Opere Pubbliche;
- b) realizzazione di parchi e boschi urbani e rurali, fasce boscate ed altri interventi di piantumazione e riqualificazione ambientale con funzioni ricreative e paesaggistiche;
- c) trasferimento dei diritti edificatori generati dal credito edilizio e dalle compensazioni urbanistiche riguardanti il trasferimento di attività economiche come previsto nelle presenti Norme Tecniche (NT);
- d) servizi che eccedono le dotazioni minime previste dal PAT all'Art.38 a soddisfacimento degli standard di legge.

4. **L'Amministrazione Comunale può concedere la monetizzazione delle aree da cedere ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi a quanto previsto nel presente Articolo.**

... omissis ...



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

P. A.T. NOVENTA

Art. 7 – Perequazione urbanistica

... omissis ...

Direttive

La perequazione urbanistica si applica alle zone di trasformazione, in ambiti unitari di intervento, ossia aree unitarie, o anche distinte ma tra loro dotate di collegamento funzionale; oppure ambiti separati di intervento, ossia aree autonome e distinte da considerare ai fini perequativi quale area unitaria; tali ambiti sono individuati dal PAT, ma possono essere oggetto di individuazione anche in sede di PI.

Sono zone di trasformazione urbanistica le aree che da agricole modificano la loro destinazione in senso urbano, oppure le parti consolidate o non del tutto consolidate per le quali il PAT prevede la sostanziale modifica della struttura urbanistica.

La perequazione urbanistica non si applica nelle aree urbane consolidate, per le quali il PAT prevede la conservazione dell'attuale configurazione urbanistica.

Qualora nella realizzazione degli interventi perequati si richieda la dotazione di standard territoriali ulteriori rispetto a quelli primari, il PI può consentire la realizzazione anche in ATO diversi da quelli dell'intervento di opere di valore equivalente finalizzate al miglioramento delle infrastrutture pubbliche e/o dell'arredo urbano.

... omissis ...



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

P. A.T. NOVENTA

Art. 7 – Perequazione urbanistica

... omissis ...

Le aree cedute al Comune nell'ambito della perequazione, possono essere utilizzate per la realizzazione di opere pubbliche, realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica e per gli interventi di compensazione e/o credito edilizio.

Prescrizioni

Il PAT individua le aree di trasformazione assoggettate a perequazione urbanistica. Ai fini dell'applicazione della perequazione urbanistica il PI dovrà definire:

- sulla base della situazione di fatto e di diritto delle aree le classi di potenzialità edificatoria;
- la capacità edificatoria di ciascuna area di trasformazione;
- la superficie di concentrazione volumetrica comprensive di standard primari e viabilità, strettamente necessarie all'intervento;
- la superficie da cedere all'Amministrazione
- gli strumenti operativi per la gestione dei comparti.



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

P. I. NOVENTA

Art. 33 – Perequazione urbanistica

... omissis ...

Gli interventi soggetti a P.U.A. perequato devono indicare, senza pregiudizio dei diritti di terzi e coerentemente con gli obiettivi dell'Amministrazione comunale, la “convenienza pubblica”, principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune senza corrispettivo di denaro, in aggiunta alle dotazioni minime di aree a standard, in misura pari ad una quota del plusvalore economico conseguente alla modifica della destinazione urbanistica o all'incremento della potenzialità edificatoria dei singoli ambiti da sottoporre a P.U.A.. Per plusvalore si intende la differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione della destinazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione urbanistica, sommato a tutti i costi di produzione del valore finale, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area. La determinazione dei valori di riferimento viene effettuata mediante deliberazione del Consiglio Comunale. La convenienza pubblica, in linea generale e di principio, va determinata in funzione del tipo di intervento (nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica) e delle sue caratteristiche (situazione di partenza, complessità, tempistica, qualità costruttiva e ambientale, ecc.) e deve essere orientativamente quantificata nel 40% del plusvalore. La convenienza pubblica può inoltre essere determinata in tutto o in parte in termini di vantaggi di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici, tra i quali a titolo di esempio:

segue



P. I. NOVENTA

Art. 33 – Perequazione urbanistica

... segue

- risanamenti e bonifiche sociali;
- riqualificazione dell'ambiente sociale;
- allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente;
- riduzione di problematiche derivanti dall'applicazione di norme igienico-sanitarie;
- realizzazione di organici ed efficienti interventi di deflusso delle acque di interesse zone urbanizzate.

La perequazione urbanistica si concretizza attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere da utilizzarsi con le seguenti finalità:

- ambiti di utilizzo dei crediti edilizi, anche per operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- interventi di compensazioni/mitigazioni ambientale indicati dalla V.A.S.;
- realizzazione di altre tipologie di "dotazioni territoriali" definite dalla disciplina regionale.



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

P. A.T. PIOVENE ROCCHETTE

Art. 7 – Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica

1. DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

1.1) *Ambiti assoggettati a perequazione*

1.1.1. **Gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia previsti dal PI in conformità al PAT, saranno assoggettati a perequazione urbanistica** ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004 secondo i criteri e le modalità stabilite dalle presenti norme.

1.1.2. Il PI sulla base di tale indirizzo, individuerà i seguenti ambiti assoggettati a perequazione urbanistica:

- gli ambiti oggetto di PUA e i comparti urbanistici;
- gli ambiti oggetto di atti di programmazione negoziata e di accordi (artt. 6 e 7 L.R. n.11/2004 – accordi di programma);
- gli ambiti di riqualificazione e riconversione;
- gli interventi di completamento che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativo.

1.1.3. **Resteranno esclusi dalla perequazione urbanistica gli interventi edilizi diretti, ammissibili in assenza di PUA, che necessitino della sola viabilità di accesso e degli allacciamenti ai pubblici servizi esistenti**, fatti salvi in ogni caso i comparti soggetti a perequazione individuati dal P.I..

segue ...



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

P. A.T. PIOVENE ROCCHETTE

Art. 7 – Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica

... segue

1.1.4. Le modalità di applicazione della perequazione urbanistica sono così definite:

Ambiti assoggettati a PUA e comparti urbanistici:

1.1.4.1. I piani urbanistici attuativi ed i comparti urbanistici attueranno la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

1.1.4.2. L'applicazione delle previsioni del PI negli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica comporterà, **in aggiunta alla cessione gratuita al Comune delle aree per servizi di cui al punto 3 dell'art. 31 L.R. 11/2004** relative all'intero ambito d'intervento secondo le modalità prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004, **anche la cessione gratuita di una quota aggiuntiva di aree per servizi** che sarà determinata sulla base dei criteri specificatamente stabiliti dal PI e dovrà in ogni caso essere **compresa tra il 10% ed il 50% della superficie territoriale dell'intero intervento proposto ed individuato nel P.I. e/o in alternativa/integrazione a quanto sopra, quote di volumetria edificabile per usi residenziali e/o quote di superficie coperta edificabile per usi di produzione secondaria-terziaria, da localizzare nell'ambito di intervento determinato dal PI.**

segue ...



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

P. A.T. PIOVENE ROCCHETTE

Art. 7 – Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica

... segue

1.1.4.3. Il P.I. determinerà la **quota aggiuntiva di aree** per servizi e/o volumetria edificabile **e/o superficie coperta edificabile** da cedere al Comune nei singoli ambiti d'intervento, da intendersi **come condivisione del plus-valore derivante agli immobili (aree e/o edifici)** interessati dagli interventi in conseguenza delle previsioni urbanistiche operate dal PI.

1.1.4.4. Tale plus-valore è definito come l'incremento del valore di mercato degli immobili (aree e/o edifici) conseguente alla diversa potenzialità edificatoria e/o alla diversa destinazione d'uso attribuite dal PI ed è determinato dalla **differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso urbanistica, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.**

... omissis ...

segue ...



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

P. A.T. PIOVENE ROCCHETTE

Art. 7 – Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica

... segue

1.1.4.6. La **quota aggiuntiva ceduta gratuitamente al Comune** sarà utilizzata dallo stesso **per le seguenti finalità:**

- Realizzazione di opere ed attrezzature pubbliche in aggiunta a quelle minime prescritte dall'art. 32 della LR 11/2004 (Art. 35 L.R. 11/2004);
- Realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica (Art. 39 L.R. 11/2004);
- Utilizzo del Credito Edilizio derivante da interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, o dalle compensazioni urbanistiche (Artt. 36 - 37 L.R. 11/2004);
- Interventi di compensazione / mitigazione ambientale indicati dalla VAS e/o quelli già contenuti nelle presenti norme.

1.1.4.7. Il comune gestirà le quote e gli immobili acquisiti nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia urbanistica ed in materia di bilancio e di gestione del patrimonio degli Enti Locali. **Qualora le quote o immobili da cedere ai fini perequativi non risultassero funzionali alle finalità dell'Amministrazione, il Comune può concedere la monetizzazione, sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse e finalizzando i ricavi alla realizzazione di opere pubbliche.**

1.1.4.8. Il PI disciplinerà i casi in cui sarà possibile destinare le quote acquisite per il finanziamento di specifici interventi inseriti nel programma triennale delle opere pubbliche, sempre nel rispetto delle norme di cui al comma precedente.

... omissis ...



P. I. PIOVENE ROCCHETTE

Art. 4 – Perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio

... omissis ...

La quantificazione dell'interesse pubblico aggiuntivo (percentuale del plus-valore) a seguito della trasformazione urbanistica prevista dal PI rispetto alla disciplina del previgente PRG avverrà in maniera diversificata in base alla destinazione d'uso ed alle modalità di intervento (diretto o subordinato a pianificazione attuativa), tenendo in considerazione anche l'eventuale consumo di superficie agricola utilizzata (SAU), e precisamente gli importi sono così definiti:

destinazioni residenziali attuabili con intervento edilizio "diretto"	minimo 30 % del plus valore del terreno per il quale viene proposta la modifica di destinazione urbanistica
destinazioni residenziali, da attuarsi previa pianificazione attuativa (PUA)	minimo 43 % del plus valore del terreno per il quale viene proposta la modifica di destinazione urbanistica
destinazioni produttive da attuarsi mediante intervento edilizio "diretto"	minimo 15 % del plus valore del terreno per il quale viene proposta la modifica di destinazione urbanistica
destinazioni produttive da attuarsi previa pianificazione attuativa (PUA)	minimo 30 % del plus valore del terreno per il quale viene proposta la modifica di destinazione urbanistica



P. I. PIOVENE ROCCHETTE

Art. 4 – Perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio

... segue

Il plus-valore finanziario dell'intervento di trasformazione viene ricavato prendendo come riferimento i **valori tabellari provinciali stabiliti per il calcolo del "valore agricolo medio" (VAM) ai fini di determinare il valore delle aree ante trasformazione urbanistica**, e prendendo come riferimento i **valori tabellari comunali stabiliti per il calcolo dell'IMU ai fini di determinare il valore delle aree (superficie territoriale) post trasformazione urbanistica**.

La determinazione del plus-valore da conferire al Comune, nelle percentuali minime sopra indicate e indipendentemente dall'effettiva volumetria richiesta con il titolo edilizio, è quantificata in rapporto ai valori economici ufficiali – tabella provinciale che stabilisce il VAM per il terreno agricolo e valori ai fini IMU per i terreni edificabili – riferiti alla data di sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 o dell'atto unilaterale d'obbligo o, in loro assenza, alla data di approvazione del PI che prevede l'intervento di trasformazione.

... segue



P. I. PIOVENE ROCCHETTE

Art. 4 – Perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio

... segue

Possono essere oggetto di accordo da parte di soggetti privati a favore dell'Amministrazione Pubblica, ai sensi dell'art. 6 e 17 della L.R. n. 11/2004, gli interventi funzionali all'interesse pubblico, quali, a titolo esemplificativo, la realizzazione di opere di urbanizzazione ed infrastrutture che rientrano negli obiettivi previsti dalle linee programmatiche dell'Amministrazione.

In tutti i casi previsti dall'art.7 delle NTA del PAT, **una quota parte del vantaggio conseguita a seguito della trasformazione urbanistica prevista dal PI rispetto alla disciplina previgente è conferito al Comune quale contributo integrativo (in opere, area o contributo economico), da destinarsi alla sostenibilità del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale.**

Per gli interventi edilizi diretti il contributo integrativo viene verificato all'atto del rilascio del permesso di costruire e corrisposto con le stesse modalità previste per gli oneri e i costi di costruzione.

... omissis ...



P. A.T. SANDRIGO

Art. 58 – Definizione degli indici per l'attribuzione dei diritti volumetrici

Ai fini dell'applicazione delle modalità perequative e del calcolo dell'indice di edificabilità delle aree di trasformazione, vanno verificati i seguenti parametri:

- l'**indice di zona (It)** è il valore indotto dall'attuazione del piano (**indice perequativo**) rappresenta il **contributo volumetrico massimo delle aree incluse nella perimetrazione alla edificazione complessiva di ogni area di trasformazione**. Tale contributo volumetrico può essere incrementato solo ed esclusivamente attraverso l'applicazione di un criterio premiante, in forza del quale è attribuito all'area un indice incrementale (Ivp);
- **Indice territoriale di edificazione (Ite)** definisce la **volumetria totale che deve essere obbligatoriamente prevista dallo strumento attuativo, all'interno del perimetro del comparto**, con il concorso dei diritti edificatori prodottisi attraverso crediti edilizi, perequazione e premialità, da trasferire nel comparto stesso. Tale indice è un minimo obbligatorio, nel caso non venisse raggiunto si riduce proporzionalmente l'area edificabile.

La differenza tra indice di edificazione e indice di zona definisce la volumetria necessaria per la realizzazione delle previsioni dello strumento attuativo, che deve essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne ai comparti ovvero dell'applicazione del credito edilizio di cui all'Articolo 61, dei diritti di perequazione di cui all'Articolo 59, della compensazione urbanistica di cui all'Articolo 60, oppure attraverso la maturazione di Ivp (incremento volumetrico premiale) come definito nell'Articolo 62.

... omissis ...



P. A.T. SANDRIGO

Art. 59 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica

Per attribuire il valore dell'indice maturato dall'area (indice di zona It di cui all'Articolo 58), sono stati individuati **valori diversi in relazione alla collocazione**. A tal fine il territorio è stato ripartito in tre ambiti rappresentati nello schema che segue.

	INDICE DI ZONA mc/mq
A - centro abitato del capoluogo	0,5
B – centri abitati di Andignano e Lupia	0,4
C –zone agricole	0,3

Sulla base di tale ripartizione sono stabiliti **gli indici maturati da ciascuna area di trasformazione** (area strategica, linea di espansione, area destinata a dotazioni urbanistiche) che il PI attiverà.

Direttive

Il conferimento dei diritti volumetrici per il soddisfacimento dell'indice di edificazione (Ite) di cui all'Articolo 58 può in particolare avere luogo in relazione alle seguenti aree:

- Aree a servizi esterne ai comparti il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp);
- Aree destinate a mitigazioni ambientali (fasce di rispetto viabilità, ambiti di separazione tra zona produttiva e zona agricola, ecc.);
- Aree destinate a edilizia convenzionata che dovranno essere cedute al Comune.



P. A.T. SANDRIGO

Art. 59 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica

Prescrizioni

Il PI dovrà prevedere di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione di:

a) Piani urbanistici attuativi e o parti di essi; b) Schede normative; c) Interventi che prevedano forme di negoziazione.

In ogni caso **anche per interventi edilizi diretti il PI potrà prevedere l'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.**

Il PI può motivatamente individuare altresì comparti attuativi costituiti da **aree appartenenti ad ambiti di trasformazione diversi**, computando i rispettivi indici perequativi e nel rispetto della massima capacità edificatoria assegnata a ciascun ambito.

A fini perequativi, **potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee**, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale.

Fanno parte di diritto dell'ambito territoriale assoggettato a perequazione urbanistica tutte le aree di trasformazione inserite dal PAT, comprese quelle destinate a dotazioni territoriali di standard, ad esclusione di quelle già nella disponibilità dell'Amministrazione comunale alla data di adozione del PAT.

Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione sono destinate ad accogliere, oltre alle funzioni già previste per l'ambito e secondo le indicazioni del PI e compatibilmente con le caratteristiche delle aree:

a) crediti edilizi; b) opere ad uso pubblico; c) dotazioni urbanistiche; d) ed. resid. pubblica.



P. I. SANDRIGO

Art. 13 – Perequazione

La perequazione urbanistica si applica a tutte le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica secondo il principio per il quale i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano - in misura proporzionale alle proprietà possedute - sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana enunciati nel Piano di Assetto del Territorio (PAT).

L'impiego dell'istituto perequativo è prioritariamente finalizzato all'acquisizione di importanti porzioni di aree da impiegare nel completamento e nel potenziamento delle dotazioni territoriali, ovvero dei servizi di interesse pubblico, delle attrezzature collettive, della viabilità e delle infrastrutture, dei parchi e nel perseguimento di politiche finalizzate all'attuazione di programmi di edilizia residenziale pubblica.

Ai fini dell'attivazione della procedura di accordo tra amministrazione e privato per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione, tra le parti sarà stipulata una apposita convenzione che definisce le modalità e le quantità da negoziare secondo i criteri contenuti nel presente articolo e nell'art. 59 delle NT delPAT.

La quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fa riferimento alla classificazione che segue:



P. I. SANDRIGO

Art. 13 – Perequazione

ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

<i>tessuto storico</i>	Sono confermate le indicazioni del PRG vigente, pertanto in attesa di un PI specifico non sono soggette ad alcuna forma di perequazione.
<i>tessuto residenziale omogeneo rado</i>	Non sono soggetti a contributo perequativo di cui all'Art. 14.
<i>tessuto residenziale omogeneo denso</i>	Non sono soggetti a contributo perequativo di cui all'Art. 14.
<i>tessuto residenziale di nuovo impianto</i>	Il presente PI non introduce nuove aree di espansione limitandosi a confermare quelle già individuate dal PRG e gli strumenti attuativi vigenti con la sola eccezione di un'area di espansione di proprietà comunale. Si ritiene, quindi, che queste aree non siano soggette a perequazione rinviando a uno specifico PI l'introduzione di criteri perequativi legati alle nuove aree nel momento in cui saranno attivate,
<i>lotti liberi confermati dal PRG</i>	Per i lotti fino a 1000 mq: nessuna perequazione fino a 600 mc, si applica l'Art. 14 nel caso si voglia raggiungere l'indice di zona (1 mc/mq per il tessuto rado e 1,5 mc/mq per il tessuto denso) per la parte eccedente. Per i lotti oltre 1000 mq: nessuna perequazione fino a 800 mc, si applica l'Art. 14 nel caso si voglia raggiungere l'indice di zona (1 mc/mq per il tessuto rado e 1,5 mc/mq per il tessuto denso) per la parte eccedente.
<i>lotti liberi inseriti con il PI</i>	Sono soggetti a perequazione per l'intero volume realizzabile secondo le modalità riportate all'Art. 14.

ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE AD ATTIVITA' ECONOMICHE

<i>tessuto produttivo esistente</i>	Il PI consente anche la destinazione d'uso commerciale. Tale modifica non è soggetta a contributo perequativo.
-------------------------------------	--



P. I. SANDRIGO **Art. 13 – Perequazione**

<i>tessuto commerciale e ricettivo</i>	Sono confermate dal PRG vigente pertanto non soggette a contributo perequativo
<i>tessuto delle attività economiche di nuovo impianto</i>	Il presente PI non introduce nuove aree di espansione limitandosi a confermare quelle già individuate dal PRG e gli strumenti attuativi vigenti. Si ritiene, quindi, che queste aree non siano soggette a perequazione rinviando a uno specifico PI l'introduzione di criteri perequativi legati alle nuove aree nel momento in cui saranno attivate,
<i>ambiti dell'agroindustria</i>	Sono confermate dal PRG vigente pertanto non soggette a contributo perequativo.
<i>attività produttive e esistenti in zona impropria</i>	Gli ampliamenti oltre quanto consentito all'Art. 34 sono soggetti a convenzione nella quale viene stabilita la quota perequativa. Il valore da corrispondere è stabilito in €/mq realizzabile da quantificarsi con Delibera di Giunta. In accordo con l'Amministrazione e in alternativa al contributo è ammessa anche la realizzazione delle opere.

ZONE DEI TESSUTI URBANI DISCONTINUI

<i>tessuto urbano complesso</i>	Non sono soggetti a contributo perequativo di cui all'Art. 14. Sono fatte salve le ulteriori indicazioni e adempimenti di cui all'Art. 35controrododotto.
---------------------------------	--



P. I. SANDRIGO

Art. 13 – Perequazione

ZONE AGRICOLE	
<i>tessuti marginali extra urbani</i>	Sono soggetti a perequazione i volumi realizzati all'interno dei lotti liberi per l'intero volume realizzabile secondo le modalità riportate all'Art. 14.
<i>annessi rustici non più funzionali al fondo</i>	Per volumi inferiori o uguali a 800 mc e nel caso si ricavi una sola unità immobiliare non si applica nessuna perequazione. Per volumi inferiori o uguali a 800 mc e nel caso si ricavino due unità immobiliari si applica il raddoppio degli oneri di urbanizzazione calcolati sull'unità immobiliare che occupa maggiore volume. Per volumi superiori a 800 mc e nel caso si ricavi una sola unità immobiliare si applica il raddoppio degli oneri di urbanizzazione calcolati sul volume eccedente gli 800 mc. Per volumi superiori a 800 mc e nel caso si ricavino due unità immobiliari si applica il raddoppio degli oneri di urbanizzazione calcolati sul volume eccedente gli 800 mc e l'Art. 14 punto 3 calcolato sull'unità immobiliare che occupa maggiore volume.



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

P. I. SANDRIGO

Art. 13 – Perequazione

Potranno essere **concordate diverse modalità di cessione o accordi** che prevedano la realizzazione di opere di urbanizzazione nell'area oggetto di cessione che potranno essere introdotte attraverso la formula dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 6 della Lr 11/04.

Le **aree cedute a seguito di perequazione** o compensazione sono destinate ad accogliere: a) crediti edilizi; b) opere ad uso pubblico; c) dotazioni urbanistiche; d) edilizia residenziale pubblica; e) altri interventi finalizzati alla attuazione delle previsioni del PI o del programma delle opere pubbliche.

Nel caso di **realizzazione di opere in quota perequativa** il valore viene stabilito con riferimento al **computo metrico estimativo** sulla base del **prezziario corrente approvato dalla Regione del Veneto**. Qualora le voci non fossero comprese nell'elenco regionale si fa riferimento ai prezzi correnti del mercato.

La realizzazione degli interventi edilizi in questi ambiti è subordinata all'avvenuta cessione gratuita al Comune, con atto registrato e trascritto, della quota perequativa.

La cessione gratuita al comune del sedime di cui al comma precedente o l'adempimento di tutti gli obblighi che in base alla perequazione urbanistica gravano sul soggetto privato devono essere assistiti da **garanzia fidejussoria a primo rischio in favore del Comune**. La garanzia va presentata da parte di primari Istituti Bancari o Compagnie Assicuratrici per un importo pari a quello dell'area da cedere o dell'obbligo da osservare, **importo che va preventivamente stimato con perizia asseverata da parte di un Tecnico competente**.



P. A.T. SANTORSO

Art. 13 – Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica ...

... omissis ...

1. Principi generali

Perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica sono determinate dal PI in applicazione dei seguenti principi:

a) Il PI determina la **quota parte del vantaggio economico** generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dallo stesso PI, **comunque non inferiore al 40%, da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale**, anche con compensazione tra le diverse ATO, ma nel rispetto dei limiti di dimensionamento di ciascuna, attraverso le seguenti forme:

- **realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree** eccedenti i minimi di legge fatta salva la facoltà del P.I. di definire modalità di raccordo alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 12 comma 1 della L.r. 11/04;
- **cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi** da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/04.

b) **omogeneità di applicazione**: deve essere garantita l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per tutte le operazioni di trasformazione previste dallo stesso PI in ambito comunale.

... omissis ...



P. I. SANTORSO

Art. 4 – Perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio

... omissis ...

Sono **assoggettati alla perequazione urbanistica** i seguenti ambiti del PI:

- gli ambiti oggetto di **piani urbanistici attuativi** (PUA) ed i comparti urbanistici;
- gli ambiti oggetto di **atti di programmazione negoziata e di accordi** (artt. 6 e 7 L.R. n.11/2004 - accordi di programma);
- gli ambiti di **riqualificazione e riconversione**;
- gli **interventi di completamento** che comportino la necessità di riorganizzare e/o integrare i sistemi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente all'ambito insediativi.
- altri comparti soggetti ad **intervento edilizio diretto**, individuati dal PI (esempio: intervento diretto che determina consumo di SAU per una parte rilevante dell'area oggetto di variazione da parte del PI).

Il **plus-valore finanziario dell'intervento** di trasformazione viene ricavato prendendo come riferimento i **valori tabellari provinciali stabiliti per il calcolo del "valore agricolo medio" (VAM)** ai fini di determinare il valore delle aree ante trasformazione urbanistica, e prendendo come riferimento i **valori indicati nell'apposita perizia di stima**.

I termini per l'inizio dei lavori degli interventi previsti dagli accordi procedurali e atti d'obbligo in argomento non potranno superare quelli della validità del PI (5 anni dalla data di entrata in vigore).

... omissis ...



P. R.G. SCHIO

Art. 5 – Zone soggette ai meccanismi della “perequazione urbanistica”

... omissis ...

4 - Le **aree unitarie**, appositamente individuate in cartografia, si articolano in quattro gruppi cui è attribuito uno **specifico indice di fabbricabilità territoriale** (It):

a - aree già destinate all'agricoltura nel precedente PRG, con It pari a 0,36 mc/mq;

b - aree già destinate all'agricoltura nel precedente PRG e di valore paesaggistico, con It pari a 0,24 mc/mq;

c - aree già destinate a servizi nel precedente PRG ma non realizzati, con It pari a 0,54 mc/mq;

d - aree industriali dismesse o già destinate ad altro uso, in contesto urbanizzato, con It pari a 1,2 mc/mq.

... omissis ...

7 - **La superficie territoriale St di ogni perequazione viene divisa in superficie edificabile Se e superficie pubblica Sp.** Per Se si intende la zona in cui è concentrata l'edificazione compresa la viabilità ad essa funzionale. Per Sp si intende la superficie da cedere o convenzionare con l'Amministrazione, che dovrà comprendere anche gli standard primari destinati a verde e parcheggio. La situazione patrimoniale degli standard primari sarà definita in sede di redazione dello strumento attuativo e relativa convenzione.

In ogni perequazione, escluse quelle con valore ambientale, dovranno essere rispettati i seguenti rapporti:

Se = $\leq 50\%$ St; Sp = $\geq 50\%$ St.

... omissis ...



P. A.T. THIENE Art. 49 – Perequazione

... omissis ...

3. Fatti salvi i casi di applicazione delle procedure competitive e comparative di cui all'art. 30, il piano degli interventi determina la **quota parte del vantaggio stimato a seguito della trasformazione urbanistica** prevista dallo stesso rispetto alla disciplina previgente, **comunque non inferiore al 50% del vantaggio economico stimato**, da destinarsi alla sostenibilità del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale, anche con compensazione tra le diverse ATO ma nel rispetto dei limiti di dimensionamento di ciascuna, attraverso le seguenti forme:

- **realizzazione e/o contributo per la realizzazione delle opere pubbliche** programmate e/o per la cessione gratuita delle corrispondenti aree;
- **cessione gratuita al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi** da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.r. 11/04 e dell'art. 1, c. 258, 259 della L. 244/07;
- **omogeneità di applicazione**: deve essere garantita l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per ciascuna tipologia di intervento e/o trasformazione previste dallo stesso PI in ambito comunale.

... omissis ...



P. I. THIENE - Allegato

Criteri applicazione della perequazione, del credito edilizio e della compensazione

... omissis ...

2.3 MODALITA' DI DEFINIZIONE INDICI DI PEREQUAZIONE

1.. zone di perequazione urbana di riqualificazione.

2.. Zone di perequazione urbana di completamento.

Possono essere attuate con due diverse modalità / fasi:

PEREQUAZIONE – **su richiesta del privato operatore** in attuazione delle previsioni volumetriche del PI, **usufruendo quindi di quota parte o dell'intero IEZ (indice edilizio di zona), può essere aggiunta quantità volumetrica** a quella oggetto di conversione.

Tale volumetria sarà oggetto di perequazione del vantaggio economico stimato pari al

- **50%** per la residenza e il produttivo;
- **65%** per la destinazione commerciale e direzionale.

3.. Zone di perequazione urbana oggetto di piani decaduti o non attuati.

Possono essere attuate con due diverse modalità:

1. PEREQUAZIONE - attuazione previsioni volumetriche del PI usufruendo dell'intero IEZ nel modo seguente :

- quota pari al 30% del volume derivato dall'indice territoriale massimo già previsto dal PRG; tali volumi non sono oggetto di perequazione;

... omissis ...



P. I. THIENE - Allegato

Criteri applicazione della perequazione, del credito edilizio e della compensazione

... omissis ...

- il rimanente 70% dell'indice territoriale sarà oggetto di perequazione del vantaggio economico stimato pari al
 - 50% per la residenza e il produttivo;
 - 65% per la destinazione commerciale e direzionale.
- 4.. Zone di trasformazione della zona agricola con insediamenti residenziali e commerciali;
- 5.. Zone di trasformazione della zona agricola con insediamenti produttivi;
Possono essere attuate con due diverse modalità:
 1. PEREQUAZIONE - attuazione previsioni volumetriche del PI usufruendo dell'intero IEZ nel modo seguente :
 - in **quota pari al 20% dell'indice territoriale massimo, attribuita dal PI e non oggetto di perequazione;**
 - il **rimanente 80% dell'indice territoriale sarà oggetto di perequazione** del vantaggio economico stimato pari al:
 - **60%** per la residenza e il produttivo;
 - **75%** per la destinazione commerciale e direzionale
 - sarà comunque obbligatorio realizzare almeno il 60% dell'indice totale della ZTO.

... omissis ...



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

P. I. THIENE - Allegato

Criteri applicazione della perequazione, del credito edilizio e della compensazione

2.4 CALCOLO DEL VANTAGGIO ECONOMICO

l'entità del vantaggio economico al quale applicare gli indici di perequazione sarà così determinato:

(Valore area trasformata – Valore area agricola) = Vantaggio economico
ovvero

$(mc \text{ Volume} \times \text{valore}/mc \text{ ICI}) - (mq \text{ area} \times VAM) = \text{Vantaggio economico}$

dove:

mc Volume = volumetria oggetto di perequazione; la volumetria da considerare sarà quella sulla quale applicare la perequazione e non quella totale realizzabile;

valore/mc ICI = €/mc 111,25 Residenza

valore/mc ICI = €/mc 57,21 Commerciale Direzionale

valore/mc ICI = €/mc 25,92 Produttivo

si è ritenuto di definire un valore medio a mc. utilizzando i valori medi estratti dalla tabella dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, approvata con deliberazione di Giunta n°206/2003, valori aggiornati al 31.12.2010, con un aumento del +9,47%; tale percentuale è stata determinata utilizzando quale fonte, i dati del “consulente immobiliare del Sole 24 Ore”. Tali valori saranno aggiornati con cadenza biennale mediante deliberazione della Giunta comunale.

mq area = Superficie territoriale dell'ambito oggetto di trasformazione urbanistica (tutto);

VAM valore agricolo medio = €/mq 8,25



P. I. THIENE - Allegato

Criteri applicazione della perequazione, del credito edilizio e della compensazione

2.5 PERCENTUALE DI PEREQUAZIONE

Calcolato il vantaggio economico si deve applicare allo stesso la percentuale di perequazione

Vantaggio economico x % di perequazione = Valore della perequazione

Il Valore della perequazione può essere soddisfatto dal soggetto privato in favore del Comune di Thiene mediante:

1. **cessione di aree inedificate** comprese nell'ambito del piano urbanistico di entità variabile **da un minimo del 50% ad un massimo del 70%**; il valore delle aree sarà analogo a quello dell'area edificabile.
Tale superficie non è comprensiva delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree per l'assolvimento degli standard urbanistici primari, ma potrà soddisfare gli standard secondari individuati dal PI.
2. **cessione di lotti edificabili urbanizzati** (quindi con volumetria assegnata dal SUA) il valore a mq dell'area sarà pari al valore utilizzato per la determinazione del Vantaggio economico;
3. **realizzazione di opere pubbliche di ammontare pari al Valore della perequazione**. Il valore delle opere sarà quello a base d'asta e sarà oggetto di controlli da parte degli uffici tecnici comunali.

... omissis ...



CONFINDUSTRIA VICENZA

Associazione Industriali della Provincia di Vicenza

P. A.T. VICENZA

Art. 54 - Perequazione urbanistica (D)

... omissis ...

Il PI, ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente articolo, stabilisce le modalità secondo cui gli **interventi di nuova urbanizzazione o di riqualificazione urbana** indicheranno, in relazione ai caratteri degli interventi stessi e in coerenza con gli obiettivi e i programmi dell'Amministrazione Comunale, **l'interesse e la convenienza pubblica**, sostanziata mediante **cessione di immobili, opere o prestazione di servizi, senza corrispettivo in denaro e in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi** di cui all'art. 32 della LR 11/04.

Il PI, con riferimento al perseguimento di vantaggi di valore sociale e di interesse collettivo, può stabilire ulteriori criteri e modalità per la determinazione dell'interesse e convenienza pubblica.

A meno di diversa espressa indicazione del PI, la perequazione sarà finalizzata alla formazione di alloggi per edilizia residenziale pubblica e sociale da cedere gratuitamente al Comune e/o da assoggettare a convenzione.

Per la attuazione di interventi di interesse pubblico da assoggettare a perequazione, potranno essere attivate forme di evidenza pubblica al fine di selezionare le proposte che meglio rispondono agli obiettivi di sviluppo sostenibile contenuti nel PAT e nelle linee programmatiche del PI.



P. I. VICENZA

Art. 10 - Perequazione urbanistica

... omissis ...

2. Sono assoggettati a perequazione urbanistica gli **interventi di nuova urbanizzazione** e quelli **di riqualificazione urbana** di cui al successivo comma, **da sottoporre a PUA, a comparto urbanistico, ad atto di pianificazione negoziata o alla disciplina puntuale** di cui al comma 3 dell'art. 17 della LR 11/2004, secondo l'apposita disciplina definita dal PI.

3. Sono assoggettati a perequazione urbanistica gli **interventi di riqualificazione urbana che, nelle aree di Centro Storico e del tessuto consolidato** del Capoluogo, prevedono la realizzazione di interventi:

- a. di ristrutturazione urbanistica, anche senza variazione delle destinazioni d'uso in atto o previste, con volumetria superiore a 10.000 mc o relativi ad ambiti territoriali di superficie superiore a 10.000 mq;
- b. relativi ad immobili con Superficie utile complessiva di oltre 2.000 mq e variazione delle destinazioni d'uso attuali superiore al 40%;
- c. le altre fattispecie per le quali le disposizioni del PI preveda l'applicazione della perequazione.

... omissis ...



P. I. VICENZA

Art. 10 - Perequazione urbanistica

... omissis ...

4. La **determinazione quantitativa e qualitativa della perequazione** è definita in applicazione dei **criteri e delle modalità di cui alla delibera della Giunta comunale n. 365 del 14/12/2011** e in analogia ad essi ove le fattispecie non siano esattamente riconducibili ai medesimi. A meno di diversa espressa indicazione del PI, la **perequazione**, compatibilmente con la determinazione di valori e quantità perequative funzionalmente adeguate, sarà **finalizzata prioritariamente, anche per il soddisfacimento della percentuale del 20% del fabbisogno abitativo quinquennale, alla formazione di alloggi per edilizia residenziale pubblica e sociale, con un minimo di 6 alloggi**, mediante cessione gratuita al Comune di corrispondente quota di superficie o volume.

5. Per l'attuazione di interventi di interesse pubblico da assoggettare a perequazione, **potranno essere attivate forme di evidenza pubblica al fine di selezionare le proposte che meglio rispondono agli obiettivi di sviluppo sostenibile contenuti nel PAT e nelle linee programmatiche del PI.**

6. **Nel caso di realizzazione di opere con funzione perequativa il valore delle stesse viene stabilito con riferimento al computo metrico estimativo elaborato sulla base del corrente prezziario approvato dalla Regione del Veneto.** Qualora le voci non siano comprese nell'elenco regionale si farà riferimento a prezzi correnti di mercato.

... omissis ...