



Città di Fratta Polesine

Provincia di Rovigo

Ufficio Tecnico



ALLEGATO A)

CRITERI E MODALITÀ PER ASSUMERE NELLA PIANIFICAZIONE PROPOSTE DI PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO (PEREQUAZIONE/COMPENSAZIONE URBANISTICA (artt. 6, l.r. 11/2004, art. .11 della L. n. 241/90 e art. 16 DPR 380/01)

FINALITÀ

In merito a quanto previsto:

-dall'art. 16 del DPR 380/01 (contributo straordinario), che determina che il maggior valore calcolato dall'amministrazione comunale, generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso sia suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata. Sono fatte salve le diverse disposizioni degli strumenti urbanistici generali comunali;
- a quanto previsto dall'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni (accordi negoziali tra il pubblico ed il privato);

vengono di seguito esplicitate le seguenti linee guida, per assumere nella pianificazione "proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico", "accordi pubblico/privati", nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovra ordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi, cui l'Amministrazione Comunale di Fratta Polesine deve attenersi, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, che dovrà risultare dai singoli provvedimenti relativi agli interventi di cui trattasi.

Tali linee guida risultano quali indicazioni propedeutiche non esaustive.



Città di Fratta Polesine

Provincia di Rovigo

Ufficio Tecnico



A - PROGETTI ED INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

Rispetto a quanto previsto nell'ambito delle linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale di Fratta Polesine, a titolo indicativo ma non esaustivo, le proposte (progetti ed iniziative) ritenute di rilevante interesse pubblico, sono quelle che perseguono i seguenti obiettivi:

- la realizzazione delle opere pubbliche individuate come necessarie nel quinquennio 2017/2022.
- la realizzazione degli interventi compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- l'edilizia pubblica e, in particolare: Edilizia Sportiva e Scolastica, Edilizia Socio - Assistenziale;
- la valorizzazione del patrimonio storico/architettonico, paesaggistico, ambientale, con particolare attenzione a interventi di tipo museale e ricreativo;
- la sistemazione del centro urbano del capoluogo e delle proprie;
- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclo/pedonali, percorsi vita, etc.), di rilevante interesse comunale, anche in rapporto ai nuovi ambiti preferenziali di sviluppo;
- realizzazione di aree verdi attrezzate a parco, gioco e sport;
- realizzazione di attrezzature/servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale;
- il riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
- il recupero e riabilitazione delle aree urbane degradate e dismesse;
- la sistemazione ed il completamento delle opere di arredo urbano;



Città di Fratta Polesine

Provincia di Rovigo

Ufficio Tecnico



B – CONDIZIONI URBANISTICHE MINIME RICHIESTE

1. La conclusione di accordi con i soggetti privati non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa), degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, né deve porsi in contrasto (contraddizione), con le indicazioni dei relativi documenti programmatici e preliminari.

2. I processi decisionali relativi alla definizione delle scelte urbanistico/territoriali si articolano, sostanzialmente, in due momenti:

- In sede di formazione/revisione del P.A.T.: vengono definite le strategie e vengono tradotte in indicazioni di carattere generale relative alle funzioni da insediare, al carico urbanistico, alle esigenze di infrastrutture, alle esigenze di attrezzature collettive, alle principali caratteristiche degli interventi edilizi;
- In sede di formazione/revisione del P.I.: vengono individuati gli obiettivi da raggiungere nell'arco di durata del P.I., viene verificata la possibilità di perseguire tra gli obiettivi anche l'apporto di risorse private.

In generale, gli accordi pubblico/privati, devono essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata, nonché con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali e delle infrastrutture previsti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione comunale.

La consistenza dell'ambito territoriale di appartenenza dovrà essere adeguata al compimento della più idonea pianificazione urbanistica senza, comunque, costituire impedimento per l'esercizio della successiva pianificazione di carattere generale.

L'ambito territoriale interessato dovrà essere coerentemente con le strategie di trasformabilità già previste dal P.A.T., fatta salva la peculiarità di ogni singola fattispecie e riservata ogni valutazione urbanistico/edilizia, da effettuarsi caso per caso.

3. I contenuti progettuali dovranno evidenziare la natura e la consistenza dello sviluppo insediativo proposto integrato con la struttura urbana esistente e dovranno caratterizzarsi per un alto livello di sostenibilità energetica, ecologica e ambientale, contribuendo allo sviluppo della struttura urbana, delle dotazioni infrastrutturali a rete, del sistema ecologico con particolare riferimento agli spazi verdi e/o di aggregazione (pubblici/di uso pubblico), attrezzati e dei verdi privati, delle condizioni di permeabilità dei suoli, etc., declinando tutte le possibili azioni finalizzate al raggiungimento del massimo livello di sostenibilità (ambientale, energetica, sociale, economica, etc.).



Città di Fratta Polesine

Provincia di Rovigo

Ufficio Tecnico



C – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

1. I criteri di valutazione delle proposte, indipendentemente dall'entità dell'intervento presentato, dovranno essere di tipo:

- **Qualitativo** – quindi inerenti alla qualità ambientale, urbanistico-architettonica ed alla sostenibilità dell'intervento;
- **Prestazionale** – consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di E.R.P., realizzazione di specifiche destinazioni d'uso ecc.);
- **Economico** – in rapporto alla ripartizione del plusvalore generato dalla trasformazione/progetto/iniziativa.

2. Gli elementi di valutazione faranno riferimento ai seguenti obiettivi:

a) **Sostenibilità:**

- la limitazione (per quanto possibile) del consumo di suolo e la protezione delle attività agricole;
- il miglioramento delle immissioni acustiche, della qualità dell'aria e dell'acqua;
- il contenimento del consumo di risorse non rinnovabili;
- la preservazione della biodiversità;

b) **Qualità urbana e Paesaggistico-ambientale, architettonica:**

- il miglioramento dell'efficienza delle infrastrutture e delle reti dei servizi esistenti;
- il riordino degli insediamenti esistenti, l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso delle aree dismesse, degradate, inutilizzate e/o poco utilizzate;
- la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e naturalistici, anche attraverso percorsi di tipo naturalistico al fine della conoscenza e coscienza di luoghi significativi per la storia, l'ambiente ed il paesaggio;

c) **Riduzione dei rischi:**

- Il miglioramento e la difesa degli insediamenti (territorio – es. esondazioni);
- Il miglioramento della viabilità, dei percorsi, degli attraversamenti, la pedonalizzazione etc. per ridurre i rischi della percorribilità del proprio territorio;

d) **Fattibilità e sostenibilità Economico-Sociale:**

- la contribuzione finanziaria alla realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche previste dalla programmazione del Comune di Fratta Polesine;
- la riduzione/eliminazione di situazioni di emarginazione e degrado sociale;
- la produzione di reddito/occupazione;
- l'attrazione di investimenti privati;
- la massimizzazione dell'efficienza e l'efficacia degli investimenti pubblici;
- la realizzazione di opere/infrastrutture altrimenti non possibili con i soli proventi del Bilancio Comunale;



Città di Fratta Polesine

Provincia di Rovigo

Ufficio Tecnico



D – MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

Viene determinata la “convenienza pubblica”, come una **percentuale del plusvalore economico** derivante dalla trasformazione dell'area/fabbricato e cioè, della differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi.

Nel calcolo del plusvalore non sono computabili le opere di urbanizzazione prescritte dalla disciplina vigente, essendo detto contributo straordinario extra standard di legge.

Si possono adottare diversi criteri per il calcolo del plusvalore: dalle previsioni di stima, alla definizione di un valore fisso di congruità. Si ritiene più idonea per la trasformazione di aree edificabili, l'applicazione di una metodica “intermedia” che fa riferimento a dati ufficiali già esistenti presso il Comune. Per i cambi di destinazione d'uso di fabbricati rurali non più funzionali e deroghe o varianti allo strumento urbanistico in base alla L.R. 55/2012 si adotta il metodo di un valore fisso parametrico a mc. o/a mq..

Nel caso in cui le somme perequative/compensative non consentano la possibilità di programmare un'opera pubblica funzionale le somme introitate andranno a confluire in apposito fondo con capitolo di bilancio di scopo, che sarà utilizzato per finanziare opere pubbliche o di interesse pubblico.

Le somme perequative/compensative sono nette., non comprendono IVA, imprevisti, ecc..

La determinazione del plusvalore viene determinato per le singole categoria di interventi:

1) aree di espansione residenziali e produttive

La proposta di accordo procedimentale deve dimostrare il perseguimento di un interesse pubblico aggiuntivo rispetto alle normali cessioni gratuite comunque dovute in relazione al tipo di trasformazione urbanistica prevista, oltre che qualitativamente e/o quantitativamente significativo di per se stesso.

La “convenienza pubblica”, viene determinata come una percentuale del plusvalore economico del bene oggetto della trasformazione (area edificabile da urbanizzare) è ottenuto per via differenziale, sottraendo dal valore immobiliare finale il valore iniziale.

Il criterio perequativo da applicare parte dal concetto che il plusvalore generato su un 'area dalle trasformazioni consentite dal PI deve essere in parte restituito al pubblico come contributo straordinario nella forma perequativa/compensativa.

Si tratta, quindi, di stabilire i valori iniziali e finali delle trasformazioni secondo una modalità che possa essere condivisa tra Amministrazione e privati, secondo un principio che è sostanzialmente il seguente:

PV = Plusvalore

Vf = valore di mercato finale

Vi = valore di mercato iniziale

$PV = Vf - Vi$



Città di Fratta Polesine

Provincia di Rovigo

Ufficio Tecnico



Il plus-valore finanziario del programma complesso viene dimostrato attraverso la predisposizione di apposita relazione finanziaria a dimostrazione dei valori di trasformazione dell'area e/o dell'intervento prendendo come riferimento nel caso:

- di un'area i valori tabellari comunali vigenti e stabiliti per il calcolo dell'IMU ai fini di determinare il valore delle aree post trasformazione urbanistica, e prendendo come riferimento i valori tabellari provinciali vigenti stabiliti per il calcolo del V.A.M. ai fini di determinare il valore delle aree ante trasformazione urbanistica;
- di un'area con relativi fabbricati, prendendo come riferimento i valori tabellari provinciali vigenti stabiliti per il calcolo del V.A.M. ai fini di determinare il valore delle aree ante trasformazione urbanistica ed valori di mercato post trasformazione urbanistica ed analogamente dei valori stabiliti dall'OMI per le costruzioni.
- salvo quanto previsto ai punti precedenti, per interventi assoggettati a "strumenti urbanistici preventivi" (PUA, scheda norma, permesso di costruire convenzionato o analoghi) su aree non previste dalle tabelle dei valori IMU, il valore di mercato finale sarà rimodulato proporzionalmente con riferimento ai valori tabellari IMU esistenti.

La soglia di convenienza pubblica ragguagliata al plusvalore fondiario determinato dalla trasformazione urbanistica di un'area, che rappresenta il beneficio per l'Amministrazione Comunale, viene fissata in una percentuale non inferiore al 25 % (venticinque%) da corrispondere prima dell'approvazione del Piano attuativo (PUA) o strumento ad esso assimilato.

In merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, potranno essere prese in considerazione anche cessioni o con vincolo di destinazione d'uso pubblico, di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi pubblici e/o di interesse pubblico.

In caso di cessioni di aree, concorrono alla determinazione della convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

L'Amministrazione si riserva, nel caso di trasformazioni di aree da riqualificare e/o riconvertire sia di carattere residenziale, produttivo o turistico/ricettivo, che abbiano peculiari caratteristiche sociali e/o ambientali e che debbano essere assoggettate a specifici piani di riqualificazione, riconversione o con prevalenti interessi sociali; di riconoscere specificatamente i relativi accordi pubblico-privati, in funzione delle loro peculiari caratteristiche che costituiscono delle valenze di interesse comunale non riconducibili a quanto sopradescritto, compresi gli interventi che pur soggetti ad accordi comportano un ridotto impatto volumetrico.

Deroga: edificazione puntuale

Sono esclusi dalle presenti linee guida le trasformazioni di aree residenziali aventi una previsione urbanistica non superiore a mc. 800,00 essendo questi assimilabili ad interventi residenziali di natura familiare.



Città di Fratta Polesine

Provincia di Rovigo

Ufficio Tecnico



2) Cambio di destinazione di fabbricato rurale non più funzionale alla conduzione del fondo in residenziale

Tutti gli interventi di recupero degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, sono soggetti all' applicazione del contributo straordinario/ perequazione/compensazione di cui alla Legge Regionale n. 11/04 e smi e all'art. 16 del DPR 380/01. La perequazione/compensazione da corrispondere al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, viene stabilita in €/mc 10,00 (dieci,00) di volume residenziale da realizzare (trasformato + ampliamento). Detta somma è dedotta da un calcolo parametrico ipotetico del plusvalore determinato dal valore ante e post trasformazione del manufatto.

3) procedimento SUAP (L.R. n. 55/2012) e/o schedature attività produttive in zone improprie

Per quanto riguarda gli interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale o puntualmente schedati dallo strumento urbanistico, il contributo straordinario è relativo all'insieme degli interventi in variante che comportano maggiori costi insediativi, diretti ed indiretti, a carico della collettività (adeguamento infrastrutture viarie, mitigazione dei maggiori rischi ambientali, integrazione delle dotazioni territoriali ecc).

La perequazione/compensazione da corrispondere al Comune, prima del rilascio del permesso di costruire, viene stabilita:

- nel caso solo la deroga e/o variante o schedati contempli un aumento dell'area pertinenziale senza capacità edificatoria (parcheggi, depositi all'aperto, ecc.) la somma perequativa/compensativa sarà determinata come quanto previsto al punto 1) aree di espansione.
- nel caso in cui la deroga/variante o schedati contempli un maggior carico urbanistico la somma perequativa/compensativa sarà determinata in €. 25,00 (venticinque/00) a mq. di superficie coperta ampliata. Detta somma è dedotta da un calcolo parametrico ipotetico del plusvalore determinato dal valore ante e post trasformazione del manufatto.



Città di Fratta Polesine

Provincia di Rovigo

Ufficio Tecnico



ITER PROCEDIMENTALE

1. Per la conclusione dell'accordo, l'iter del procedimento comprende tre fasi:

- 1) Manifestazione dell'interesse da parte dei soggetti privati (presentazione della proposta di accordo);
- 2) Valutazione della proposta di accordo;
- 3) Conclusione e formalizzazione della proposta d'accordo.

Prima Fase: Presentazione della proposta di accordo.

Potrà avvenire solo da parte dei soggetti titolati di diritto.

Nel caso di contitolarità del diritto di proprietà, la proposta deve essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura.

In capo ai soggetti proponenti, sin dal momento di presentazione della proposta di accordo non devono sussistere impedimenti di legge, che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.

La proposta di accordo deve contenere:

- a) Indicazione e dati individuativi dei soggetti proponenti;
- b) Individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. A5 4N del P.A.T.I., su stralcio del P.I. per la parti compatibili col P.A.T. in scala 1:2000 e su planimetria catastale;
- c) Relazione, elaborati documentali e grafici descrittivi dell'assetto planivolumetrico complessivo, finalizzato alla verifica di coerenza tra l'intervento di trasformazione ed il sistema dell'armatura viabilistica esistente, alla definizione ottimale del rapporto tra spazi costruiti e non (tessuti insediativi omogenei), ai tipi edilizi assunti ed all'assetto delle aree destinate ai servizi pertinenziali e generali, attinenti agli insediamenti proposti;
- d) Individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, che non devono risultare inferiori alle quantità di cui all'articolo 31 della L.R. 11/2004 e a quanto stabilito nelle N.T. di piano a cui l'accordo accede;
- e) Piano finanziario redatto secondo quanto stabilito dal presente atto, con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo;
- f) I tempi, le modalità e le garanzie per l'attuazione dell'accordo.

Gli elaborati grafici presentati a corredo della proposta di accordo saranno valutati come materiali informativi/esplicativi e non come schemi grafici progettuali vincolanti.



Città di Fratta Polesine

Provincia di Rovigo

Ufficio Tecnico



L'Amministrazione comunale declina ogni responsabilità qualora l'inesatta od incompleta individuazione dei vincoli o limitazione d'uso precluda la realizzazione della proposta, restando a carico del proponente l'onere di individuare l'esatto campo di fattibilità, anche attraverso indagini specifiche.

I bandi che potranno essere attivati e pubblicati, anche con riferimento a diversi temi progettuali del P.I., avranno carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegnano in nessun modo l'Amministrazione Comunale di Fratta Polesine, a dar seguito alle attività istruttorie, nonché ai conseguenti adempimenti amministrativi.

La presentazione delle proposte di accordo, non costituisce presupposto a motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune di Fratta Polesine ossia, non ingenera nei soggetti proponenti alcuna aspettativa, neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta venga selezionata, sia che il Comune non dia alcun seguito all'avviso di raccolta delle proposte o le sottoponga a successive modificazioni, ovvero che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

Seconda Fase: Valutazione preventiva dell'accordo.

Tutte le proposte pervenute da parte dei soggetti proponenti titolati, saranno oggetto di valutazione comparata da parte dell'Amministrazione Comunale di Fratta Polesine, secondo i criteri contenuti nel presente atto.

La non coerenza delle proposte di accordo con la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa), degli strumenti territoriali e urbanistici cui accede, con particolare riferimento al P.A.T. del Comune di Fratta Polesine, nonché, ai criteri e modalità all'uopo assunte con il presente atto e con il successivo avviso, porterà alla conclusione dell'istruttoria preliminare con determinazione negativa della Giunta Comunale.

Le istruttorie preliminari concluse con determinazione positiva, consentiranno le ulteriori verifiche delle proposte in riferimento:

- Alla legittimità del patrimonio edilizio esistente;
- Alla consistenza delle quantità indicate nello stato di fatto e di progetto;
- Al principio perequativo assunto;
- Alla concreta fattibilità delle opere a titolo perequativo.

Qualora ritenuto necessario, potranno essere richieste le integrazioni documentali del caso. L'inserimento delle proposte nel P.I. dovrà tenere conto della quantità massima di S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata) trasformabile per ogni singolo A.T.O. (Ambito Territoriale Omogeneo), nel rispetto della S.A.U. trasformabile complessiva di Piano.



Città di Fratta Polesine

Provincia di Rovigo

Ufficio Tecnico



Terza Fase: Conclusione dell'accordo.

Le proposte di accordo selezionate dalla Giunta Comunale verranno corredate dalla seguente documentazione:

- Atto Unilaterale d'Obbligo, finalizzato alla conclusione di accordo pubblico/privato, secondo lo schema predisposto dall'Amministrazione Comunale di Fratta Polesine, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati conformemente alle vigenti disposizioni in materia, corredato dall'impegno di produrre idonea polizza fidejussoria per un importo non inferiore alla convenienza pubblica complessiva da trasferire al Comune;
- Gli allegati urbanistici da allegare saranno quelli necessari a descrivere compiutamente l'oggetto dell'accordo.
- La conclusione dell'Accordo, avviene secondo le modalità di cui all'articolo 6 della L. R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni; in particolare si evidenzia, come l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accede, ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione; l'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.