



COMUNE DI CINTO EUGANEO
Provincia di Padova

COPIA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE
N. 11 DEL 10-05-2021**

OGGETTO	RETTIFICA DELLE "LINEE GUIDA SUL CALCOLO E LA RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO, DEGLI ACCORDI PUBBLICO PRIVATI, ACCORDI DI PROGRAMMA E DELLO SPORTELLO UNICO ATTIVITA PRODUTTIVE."
---------	--

Oggi **dieci** del mese di **maggio** dell'anno **duemilaventuno** alle ore **19:00**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato in seguito a regolare invito si è riunito il Consiglio Comunale così composto:

	Presente/Assente		Presente/Assente
Rocca Paolo	Presente in videoconferenza	CARRARO CLAUDIA	Presente in videoconferenza
MENESELLO LUCA	Presente in videoconferenza	BERTON DAVIDE	Presente in videoconferenza
MUTTA ELISABETTA	Presente in videoconferenza	BARBIERO PAOLO	Presente in videoconferenza
SCHIVO GIORGIA	Assente	ZAMPIERI PAOLO	Presente in videoconferenza
GUARISE CRISTIAN	Presente in videoconferenza	TASINATO MASSIMO	Assente
RAVAZZOLO FAUSTO	Presente in videoconferenza		

Presenti 9 Assenti 2

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il
SEGRETARIO SEGRETARIO Lucca Maurizio.

MENESELLO LUCA COME SCRUTATORE

RAVAZZOLO FAUSTO COME SCRUTATORE

ZAMPIERI PAOLO COME SCRUTATORE

Constatato legale il numero degli intervenuti, Rocca Paolo nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO	RETTIFICA DELLE "LINEE GUIDA SUL CALCOLO E LA RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO, DEGLI ACCORDI PUBBLICO PRIVATI, ACCORDI DI PROGRAMMA E DELLO SPORTELLO UNICO ATTIVITA PRODUTTIVE."
----------------	--

IL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Linee guida sul calcolo e la ripartizione del plusvalore nell'ambito di applicazione del contributo straordinario, degli accordi pubblico – privati, accordi di programma e dello sportello unico attività produttive. Rettifica.

PROPOSTA

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 12/11/2019 sono state approvate le linee guida sul calcolo e la ripartizione del plusvalore nell'ambito di applicazione del contributo straordinario, degli accordi pubblico - privati, accordi di programma e dello sportello unico attività produttive;

VISTO che nelle suddette linee guida, nel paragrafo 2) lett. e) è stata elaborata la tabella dei valori di riferimento per la determinazione del plusvalore, basata sui valori minimi vigenti delle aree ai fini IMU, opportunamente integrata al fine di soddisfare le varie casistiche degli interventi che possono essere oggetto del calcolo del plusvalore generato;

RILEVATO che prima parte della tabella suddetta è stato riportato, per un refuso, un valore errato relativamente alla zona C2 "non urbanizzata/convenzionata" delle A.T.O. 3 Valnogaredo e A.T.O. 4 Faedo, pari ad € 55,65:

A.T.O.	Z.T.O.	Unità di misura	Valori Euro / mq.	A.T.O.
			Urbanizzata / convenzionata	Non Urbanizzata / Convenzionata
A.T.O. 3 VALNOGAREDO A.T.O. 4 FAEDO	C2	Indice fondiario base (1mc./1mq.)	53,00	55,65

DATO ATTO che detto valore di € 55,65 è chiaramente errato in quanto non coincidente con la tabella ai fini IMU (pari ad € 32,00), né commisurato al valore della medesima area urbanizzata/convenzionata (pari ad € 53,00), né al valore della C2 non urbanizzata in ZTO 1 e 2 (pari ad € 38,00);

VISTE:

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 28 del 07/11/2019, avente ad oggetto "Individuazione dei valori minimi di aree edificabili per il calcolo dell'I.M.U. per l'anno 2020";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 16/12/2019 avente ad oggetto: "Integrazione Deliberazione di G.C. n. 28 del 07/11/2019 di individuazione dei valori minimi di aree edificabili per il calcolo dell'I.M.U. per l'anno 2020";

VISTO che in entrambe le suddette deliberazioni il valore minimo per la C2 non urbanizzata per le frazioni di Valnogaredo e Faedo (indice fondiario base di 1mc/1mq) è pari ad € 32,00;

RITENUTO per quanto sopra esposto di rettificare la tabella dei valori di riferimento per la determinazione del plusvalore per la zona C2 "non urbanizzata/convenzionata" delle A.T.O. 3 Valnogaredo e A.T.O. 4

Faedo, indicando il valore corretto di € 32,00;

VISTO l'allegato A) alla presente Deliberazione che riporta le Linee Guida così rettificcate;

VISTO l'art. 16 del DPR 380/2001 e s.m.i;

VISTO il D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i;

DELIBERA

1- di rettificare, per le motivazioni in premessa riportare, le “Linee guida sul calcolo e la ripartizione del plusvalore nell’ambito di applicazione del contributo straordinario, degli accordi pubblico –privati, accordi di programma e dello sportello unico attività produttive” approvate con Deliberazione di C.C. n. n. 32 del 12/11/2019, come segue:

al paragrafo 2) lett. e) la tabella dei valori dei valdi riferimento per la determinazione del plusvalore, alla riga “A.T.O. 3 Valnogaredo A.T.O. 4 Faedo – C2”, viene così rettificata:

A.T.O.	Z.T.O.	Unità di misura	Valori Euro / mq.	A.T.O.
			Urbanizzata / convenzionata	Non Urbanizzata / Convenzionata
A.T.O. 3 A.T.O. 4 FAEDO	C2	Indice fondiario base (1mc./1mq.)	53,00	32,00

2- di approvare l'allegato A) “Linee guida sul calcolo e la ripartizione del plusvalore nell’ambito di applicazione del contributo straordinario, degli accordi pubblico –privati, accordi di programma e dello sportello unico attività produttive”, come sopra rettificato;

3- dare atto che il presente provvedimento è di carattere provvisorio nelle more delle determinazioni regionali, fatti salvi eventuali conguagli a seguito dell’entrata in vigore delle disposizioni regionali, qualora dalle stesse previsti;

4- di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 c. 4 del D.Lgs. 267/2000.

RICHIAMATO il vigente Regolamento per la disciplina delle riprese audio video-visive, videoconferenza da remoto, pubblicazione e trasmissione delle sedute del Consiglio Comunale e di Giunta Comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 18/08/2020;

L'argomento è stato illustrato dal Consigliere Berton Davide e dal Sindaco Rocca Paolo;

La presenza dei componenti e del Segretario Generale è avvenuta mediante videoconferenza in modalità simultanea.

Il Sindaco e il Segretario generale risultano collegati in videoconferenza presso la sede comunale.

L'identità personale di tutti i componenti collegati in videoconferenza, mediante la piattaforma CISCO VEBEX, è stata accertata da parte del Segretario generale compresa la votazione.

Le modalità di collegamento in videoconferenza sono state fornite dall'Amministrazione.

Il Consiglio Comunale si è svolto in modalità a distanza tramite videoconferenza e a porte chiuse di cui all'avviso pubblicato all'Albo Pretorio del 3 maggio 2021 prot. N. 3609.

VISTA la proposta di deliberazione così come sopra esposta;

VISTI i pareri di cui all'art. 49 della Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267;

CON voti favorevoli nr. 9 (nove) espressi per alzata di mano dai nr. 9 (nove) consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

di far propria la proposta di deliberazione suesposta nella sua formulazione integrale, ovvero senza alcuna modificazione né integrazione.

Il Consiglio Comunale si conclude alle ore 19:39.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis sulla proposta numero 11 del 21-04-2021 ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	RETTIFICA DELLE "LINEE GUIDA SUL CALCOLO E LA RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO, DEGLI ACCORDI PUBBLICO PRIVATI, ACCORDI DI PROGRAMMA E DELLO SPORTELLO UNICO ATTIVITA PRODUTTIVE."
----------------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

IL Sindaco
F.to Dott. Rocca Paolo

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

IL SEGRETARIO
F.to SEGRETARIO Lucca Maurizio

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Oggetto: RETTIFICA DELLE "LINEE GUIDA SUL CALCOLO E LA RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO, DEGLI ACCORDI PUBBLICO PRIVATI, ACCORDI DI PROGRAMMA E DELLO SPORTELLO UNICO ATTIVITA PRODUTTIVE."

REGOLARITA' CONTAB.

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO INTERESSATO
a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa";*

*per la motivazione indicata con nota:

Data 29-04-21

Il Responsabile del servizio
F.to Marobin Luisa

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Oggetto: RETTIFICA DELLE "LINEE GUIDA SUL CALCOLO E LA RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO, DEGLI ACCORDI PUBBLICO PRIVATI, ACCORDI DI PROGRAMMA E DELLO SPORTELLO UNICO ATTIVITA PRODUTTIVE."

REGOLARITA' TECNICA

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO INTERESSATO
a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità contabile;*

*per la motivazione indicata con nota:

Data 29-04-21

Il Responsabile del servizio
F.to Meneghesso Paolo

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Allegato alla deliberazione

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 11 del 10-05-2021

Oggetto: RETTIFICA DELLE "LINEE GUIDA SUL CALCOLO E LA RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO, DEGLI ACCORDI PUBBLICO PRIVATI, ACCORDI DI PROGRAMMA E DELLO SPORTELLO UNICO ATTIVITA PRODUTTIVE."

CERTIFICATO DI AVVENUTA PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia del presente atto è stata pubblicata all'albo on-line del comune per la prescritta pubblicazione dal 21-05-2021 fino al 05-06-2021 con numero di registrazione 326.

COMUNE DI CINTO EUGANEO li
21-05-2021

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

(nominativo indicato nel certificato di firma digitale)

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Allegato alla deliberazione

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 11 del 10-05-2021

Oggetto: RETTIFICA DELLE "LINEE GUIDA SUL CALCOLO E LA RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO, DEGLI ACCORDI PUBBLICO PRIVATI, ACCORDI DI PROGRAMMA E DELLO SPORTELLO UNICO ATTIVITA PRODUTTIVE."

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune, senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267.

COMUNE DI CINTO EUGANEO li
01-06-2021

IL RESPONSABILE DELL' ESECUTIVITÀ

(nominativo indicato nel certificato di firma digitale)

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Copia analogica di documento informatico conforme alle vigenti regole tecniche art.23 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.

IL FUNZIONARIO INCARICATO

LINEE GUIDA SUL CALCOLO E LA RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE NELL'AMBITO DI APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO, DEGLI ACCORDI PUBBLICO – PRIVATI, ACCORDI DI PROGRAMMA E DELLO SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE.

1) PREMESSA

Con il presente documento, l'Amministrazione Comunale intende disciplinare il calcolo del plusvalore generato dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche e la sua ripartizione tra pubblico e privato in attuazione di quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti e della lettera d) ter dell'art. 16 – cm. 4 del Testo Unico per l'edilizia DPR 380/2001 introdotta con l'art 17, c.1, lett. g, dalla Legge 164/2014 di conversione del DL133/2014 c.d. "Sblocca Italia", che ha introdotto nell'ordinamento giuridico il cosiddetto "Contributo straordinario".

E' necessario inoltre considerare che gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. 55/2012, anche a seguito della sentenza del Consiglio di Stato Sez. IV n. 2382 del 12 aprile 2019, possono essere considerati interventi edilizi in deroga / variante a cui applicare una forma perequativa basata sulla quantificazione di cui al comma d-ter dell'art. 16 del DPR 380/2001, fatte salve eventuali valutazioni specifiche adeguatamente motivate all'interno dell'iter procedimentale e della convenzione di cui all'art. art. 5 della L.R. 55/2012.

In particolare, deve essere considerato quanto previsto dagli strumenti urbanistici comunali per la perequazione urbanistica di cui all'art. 7 delle NT del PAT e all'art. 31 del P.I., da attuarsi attraverso accordi pubblico privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 od accordi di programma ai sensi dell'art. 7 della citata norma.

Per la perequazione urbanistica attuata attraverso gli accordi di cui sopra si deve considerare come base valutativa la redistribuzione del plusvalore individuata per il contributo straordinario, istituito per altro successivamente all'approvazione del PAT e della prima variante al PI, ma riportando tale redistribuzione alle specificità dell'Accordo quale strumento di attuazione delle strategie urbanistiche ed alle varie componenti della convenienza / desiderabilità pubblica che possono essere conseguite attraverso tale strumento.

2) CALCOLO DEL PLUSVALORE

Il plusvalore oggetto della presente valutazione viene definito come il maggior valore generato dalla valorizzazione urbanistica e/o edilizia, ovvero tale da consentire interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso.

Si ritiene fondamentale agevolare il calcolo di tale plusvalore dell'intervento da parte degli uffici tecnici per far sì che possa essere verificata nel modo più veloce possibile la sostenibilità, anche economica, dell'intervento e rendere edotto il proponente sul potenziale esborso complessivo che esso comporterebbe.

Si intende quindi adottare una metodologia semplificata di valutazione del plusvalore, tale da tenere conto implicitamente anche dei costi di trasformazione dell'intervento.

A tal fine viene elaborata la tabella di valori di riferimento di cui al punto e), basata sui valori minimi vigenti delle aree ai fini IMU, opportunamente integrata al fine di soddisfare le varie casistiche degli interventi che possono essere oggetto del calcolo del plusvalore generato.

La tabella non può essere comprensiva di tutte le casistiche di trasformabilità urbanistica ed edilizia effettivamente riscontrabili ed in tal senso essa potrà essere opportunamente aggiornata, così come potranno essere previsti scostamenti dai valori in essa indicati che però dovranno di volta in volta essere debitamente giustificati.

Il metodo di calcolo del plusvalore così individuato si basa quindi sulla seguente equazione:

$$\text{Plusvalore} = (\text{VPost} - \text{VPre}) \times \text{Sup/Volume} \times Q$$

a) Trasformazione o variazione di destinazione di zona di un'area

$$\text{Plusvalore} = (\text{VPost} - \text{VPre}) \times \text{Sup.} \times \text{Q}$$

V Pre e V Post per le Aree edificabili

Il valore dell'area edificabile è quello previsto dalla tabella al punto e)

V Pre e V Post per le aree non edificabili

Il valore iniziale del terreno corrisponde al VAM (valore agricolo medio) per tipo di coltura come stabilito annualmente dalla Commissione Provinciale di Padova per la Regione Agraria di competenza del Comune di Cinto Euganeo.

Sup.

Superficie Territoriale dell'area oggetto dell'intervento o della modifica di destinazione di zona

Q: Moltiplicatore da utilizzare per intervento che non comporta consumo del suolo ai sensi della L.R. 14/2017, ovvero avvenga mediante densificazione all'interno del tessuto urbano classificato come consolidato ai sensi della medesima L.R. 14/2017:

1. moltiplicatore pari a 0,75;

b) Variazione edilizia (cambio d'uso o permessi a costruire in deroga)

$$\text{Plusvalore} = [(\text{VPost} \times \text{Sup. Post}) - (\text{VPre} \times \text{Sup. Pre})] \times \text{Q}$$

V Pre e V Post: E' dato dal valore previsto dalla tabella al punto e) e/o, per il valore iniziale del terreno corrisponde al VAM (valore agricolo medio) per tipo di coltura come stabilito annualmente dalla Commissione Provinciale di Padova per la Regione Agraria di competenza del Comune di Cinto Euganeo.

Per i fabbricati, la stima del valore da considerare ai fini del calcolo del plusvalore, depurato quindi dai costi di costruzione e considerata anche la carenza dei valori OMI per il Comune di Cinto Euganeo, è stata ottenuta sulla base dei valori IMU, considerando la superficie equivalente che consentirebbe:

- per un edificio residenziale, dato un indice fondiario di 1 mc/mq., di edificare il Volume Totale (DGR n. 669 del 15/5/2018) dell'edificio di progetto;
- per un edificio produttivo, dato un indice di copertura basato sulle dotazioni a standard di cui all'art. 31, comma 3 della L.R. 11/2004, di edificare la superficie Totale (DGR n. 669 del 15/5/2018) dell'edificio di progetto.

Sup Pre: superficie totale del fabbricato esistente (DGR n. 669 del 15/5/2018) e/o superficie dell'area di sedime, se non edificata.

Sup Post: superficie totale del fabbricato di progetto (DGR n. 669 del 15/5/2018) e/o superficie dell'area di sedime, se non edificata.

Nel caso di variante per attività produttiva fuori zona che comporti l'individuazione di una nuova scheda senza variazione di destinazione di zona, si calcolerà il valore delle variazioni d'uso e degli ampliamenti dei fabbricati ed il valore dell'area inedificata inclusa nella scheda, sulla base dei valori espressi nella tabella stessa.

Q: Moltiplicatore da utilizzare per l'intervento e/o per le parti dell'intervento che conservano la volumetria totale preesistente:

1. moltiplicatore pari a 0,5;

c) Trasformazione o variazione di destinazione di zona di un'area e Variazione edilizia (cambio d'uso o permessi a costruire in deroga)

Nel caso specifico andranno sommate le quantificazioni di cui al comma a) ed al comma b)

d) Casistiche particolari

1. Nel caso di riclassificazione di aree già destinate a servizi, il contributo straordinario qualora dovuto, dovrà essere integrato mediante la monetizzazione dello standard mancante, secondo i valori di monetizzazione vigenti, considerando solo il valore dell'area e non il valore delle opere.

Nel caso di area a servizi non ancora ceduta al Comune o non convenzionata, il valore di riferimento per l'integrazione mediante la monetizzazione dello standard mancante sarà pari a metà di quello previsto per l'area dalla delibera di Giunta relativa alla monetizzazione degli standard;

2. In presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica suoli, trasferimento di attività, presenza di particolari elementi di pregio e/o di criticità, opere di mitigazione ambientale correlate) si dovrà procedere con una stima analitica.

3. Nelle situazioni in cui il vantaggio derivante dalla trasformazione sia strettamente correlato all'aumento di valore di un edificio od un altro bene con cui risulti in rapporto funzionale, tale da rendere difficoltoso il calcolo del Plusvalore generato, si opererà mediante perizia giurata alla verifica del reale vantaggio derivato e dell'interesse pubblico connesso all'intervento;

4. Nel caso in cui il plusvalore derivato dalla trasformazione del singolo fabbricato o area, anche se relativi ad un intervento complessivo più articolato, risulti negativo, l'apporto al plusvalore totale dell'intervento verrà considerato pari a 0 (zero).

e) Valori di riferimento per la determinazione del plusvalore

Vengono individuati valori indicativi di riferimento per le casistiche di determinazione del plusvalore. Nelle casistiche di particolare complessità potranno essere elaborate stime puntuali dei valori di riferimento, anche attraverso opportune perizie giurate.

A.T.O.	Z.T.O.	Unità di misura	Valori Euro / mq.	
			Urbanizzata / convenzionata	Non Urbanizzata / Convenzionata
A.T.O. 1 CINTO	A	Indice fondiario base (1mc./1mq.)	67,00	
	B	Indice fondiario base (1mc./1mq.)	67,00	
A.T.O. 2 FONTANAFREDDA	C1	Indice fondiario base (1mc./1mq.)	63,00	
	C2	Indice fondiario base (1mc./1mq.)	63,00	38,00
A.T.O. 3 VALNOGAREDO	A	Indice fondiario base (1mc./1mq.)	57,00	
	B	Indice fondiario base (1mc./1mq.)	57,00	
A.T.O. 4 FAEDO	C1	Indice fondiario base (1mc./1mq.)	53,00	
	C2	Indice fondiario base (1mc./1mq.)	53,00	32,00

INTERO TERRITORIO	Z.T.O.	Unità di misura	Valori Euro / mq.	
			Urbanizzata / convenzionata	Non Urbanizzata / Convenzionata
	D1/D1.e Artigianali o Industriali	Superficie territoriale (1 mq.)	80	40
	D Commerciali e direzionali	Superficie territoriale (1 mq.)	80	40
	D3 ricettive e turistiche	Superficie territoriale (1 mq.)	90	45
	D3/2 Strutture Ricettive all'aperto con volumetria molto ridotta	Superficie territoriale (1 mq.)	40	25
	Z.T.O con Verde Privato	Superficie territoriale (1 mq.)	15	
	F	Superficie territoriale (1 mq.)	35	
	F carburanti	Superficie territoriale (1 mq.)	70	
	F strutture tecnologiche – radio comunicazioni	Superficie territoriale (1 mq.)	70	
	E4	Superficie totale dell'edificio individuato nel lotto libero (1 mq.)	63	
	C1 S	Superficie totale dell'edificio individuato nel lotto libero (1 mq.)	63	
	Nuclei Rurali	Superficie totale dell'edificio individuato nel lotto libero (1 mq.)	63	

INTERO TERRITORIO	Superfici inedificate Attività Produttive Fuori Zona	Unità di misura	Valori Euro / mq.	
	Area inedificata impermeabilizzata	Superficie (1 mq.)	30	
	Area inedificata non impermeabilizzata	Superficie (1 mq.)	15	

INTERO TERRITORIO	Valori dei fabbricati per il calcolo del plusvalore nel cambio d'uso ed Attività Produttive fuori zona	Unità di misura	Valori Euro / mq.
	Abitazione in zona agricola	Superficie (1 mq.)	150
	Strutture commerciali e direzionali in zona agricola	Superficie lorda di pavimento (1 mq.)	120
	Strutture produttive ed artigianali in zona agricola	Superficie lorda di pavimento (1 mq.)	66
	Strutture alberghiere e ricettive in zona agricola	Superficie lorda di pavimento (1 mq.)	92
	Edificio agricolo produttivo in zona agricola (Cantine, frantoi, spazi vendita e somministrazione finalizzati e/o collegati all'attività agricola)	Superficie lorda di pavimento (1 mq.)	40
	Edificio agricolo funzionale alla conduzione del fondo	Superficie lorda di pavimento	20
	Abitazione ATO 1 -2 – in Zona non agricola	Superficie totale (1 mq.)	189
	Abitazione ATO 1 -2 – in Zona non agricola	Superficie totale (1 mq.)	159
	Strutture commerciali e direzionali in Zona non agricola	Superficie lorda di pavimento (1 mq.)	160
	Strutture produttive ed artigianali in Zona non agricola	Superficie lorda di pavimento (1 mq.)	88
	Strutture alberghiere e ricettive in Zona non agricola	Superficie lorda di pavimento (1 mq.)	103,5

Per area impermeabilizzata si richiama quanto definito dalla DGRV 668 del 2018, all'art. 2, comma 1 d): "impermeabilizzazione del suolo: il cambiamento della natura o della copertura del suolo che ne elimina la permeabilità, impedendo alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera; tale cambiamento si verifica principalmente attraverso interventi di urbanizzazione, ma anche nel caso di compattazione del suolo dovuta alla presenza di infrastrutture, manufatti, depositi permanenti di materiali o attrezzature.

Ai fini delle presenti definizioni, si intendono come aree impermeabilizzate le aree oggetto di cementificazione, asfaltatura o compattazione tramite materiale stabilizzato, in particolare quelle finalizzate alla sosta e passaggio automezzi, stoccaggio, immagazzinamento o deposito all'aperto, spazi pedonali, compresi i piazzali non inerbiti;

3) RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE

A) CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Nei casi di cui al comma d-ter dell'art. 16 del DPR 380/2001, la ripartizione del plusvalore calcolato secondo le modalità di cui al punto b) andrà attuata nella percentuale del 50%, secondo quanto definito dalla citata normativa e dovrà essere monetizzato con versamento da effettuarsi alla tesoreria comunale prima del rilascio del Permesso di Costruire o nei termini stabiliti per la formazione di eventuali altri titoli abilitativi laddove previsti.

Il versamento finanziario è vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

B) PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica è normata dall'art. 7 delle NT del PAT e dall'art. 31 delle NTO del PI che prevedono che possa essere attuata attraverso Accordi Pubblico – Privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

Ai sensi degli strumenti urbanistici comunali, “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 20% del plusvalore. La convenienza pubblica può inoltre essere determinata in tutto o in parte in termini di vantaggi / desiderabilità di valore sociale di interesse collettivo difficilmente valutabili in termini economici”.

Con l'introduzione del comma d-ter dell'art. 16 del DPR 380/2001, diviene necessario tener conto di tale indicazione normativa sulla quantificazione del beneficio economico che può attestare la convenienza pubblica ad operare una variazione urbanistica.

Il contributo straordinario rimane tuttavia un istituto diverso dalla perequazione urbanistica definita dallo strumento urbanistico vigente che consente, o meglio auspica anche la valutazione di fattori di convenienza pubblica che non siano meramente di natura economica.

A seguito di tali premesse, all'interno dell'Accordo Pubblico privato che accede alla variante urbanistica dovrà essere valutato il plusvalore di cui al punto b) derivante da tale variazione e la quota corrisposta all'Amministrazione comunale potrà discostarsi dal 50% di tale plusvalore fino ad un minimo del 30% dello stesso solo a seguito di attenta valutazione dei benefici di natura non economica che possano consentire un miglioramento della qualità urbana od il perseguimento di obiettivi di natura strategica e di rilevante interesse pubblico.

In particolare potrà essere valutata indicativamente una diminuzione pari a:

- 5% per miglioramento della qualità urbana e territoriale e per riqualificazione ambientale di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, anche se non espressamente individuati dagli strumenti urbanistici;
- 5% per previsioni di aumento occupazionale superiori alle 3 unità;
- 5% per realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- 5% per conseguimento di strategie per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico espressamente individuate nelle strategie del PAT.

La quota di plusvalore da cedere al Comune dovrà quindi essere monetizzata con versamento da effettuarsi alla tesoreria comunale per il 50% alla adozione della variante prima dell'approvazione della variante.

C) ACCORDI DI PROGRAMMA

All'interno degli accordi di Programma di cui all'art. 7 della L.R. 11/2004, potrà essere prevista una forma perequativa assimilabile a quanto definito per gli Accordi Pubblico Privati di cui alla lett. e);

D) SUAP

Gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. 55/2012, anche a seguito della sentenza del Consiglio di Stato Sez. IV n. 2382 del 12 aprile 2019, possono essere considerati interventi edilizi in deroga / variante a cui applicare una forma perequativa basata sulla quantificazione di cui al comma d-ter dell'art. 16 del DPR 380/2001.

Conseguentemente a quanto sopra, all'interno, dell'iter procedimentale e della convenzione di cui all'art. 5 della L.R. 55/2012, dovrà essere quantificato il plusvalore di cui al punto b) derivante da tale variazione e la quota corrisposta all'Amministrazione comunale potrà discostarsi dal 50 % di tale plusvalore fino ad un minimo del 25% dello stesso solo a seguito di attenta valutazione dei benefici di natura non economica che possano consentire un miglioramento della qualità urbana od il perseguimento di obiettivi di natura strategica e di rilevante interesse pubblico.

La quota di plusvalore da cedere al Comune dovrà quindi essere monetizzata con versamento da effettuarsi alla tesoreria comunale prima dell'approvazione della variante e la conclusione del procedimento.

Sarà previsto il versamento dei diritti di segreteria a favore del Comune di Cinto Euganeo, nella misura di:

- € 300,00 per aree di superficie territoriale fino a mq. 1.000;
- € 500,00 per aree di superficie territoriale da mq. 1.000 fino a mq. 10.000;
- € 1000,00 per aree di superficie territoriale oltre a mq. 10.000;

4) ALTRE FORME DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO / PEREQUATIVO

A) In merito alle modalità di valutazione del contributo straordinario o della quota perequativa a favore del Comune, potranno essere prese in considerazione anche cessioni 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 pubblica le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti;

B) Qualora il contributo straordinario o perequativo di cui alle casistiche precedentemente illustrate preveda forme diverse dal versamento finanziario che comporti adempimenti non realizzabili nei termini indicati al precedente punto (cessione aree, realizzazione opere, ecc..) il privato potrà in alternativa presentare polizza fideiussoria a garanzia dell'importo dovuto da svincolarsi a corresponsione avvenuta, con le modalità e nei termini che saranno indicati nel titolo edilizio da rilasciare (nel caso di interventi diretti) e nella convenzione da sottoscrivere (nel caso di interventi diretti convenzionati);

5) ATTUAZIONE DEGLI ACCORDI TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 23.04.2004, N. 11

In merito alla conclusione degli accordi negoziali disciplinati dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., 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 sovraordinata, senza pregiudizio del diritto dei terzi, cui l'Amministrazione Comunale 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.

A – 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 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 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 Piano sovraordinati alla pianificazione comunale.

La consistenza dell'ambito territoriale di appartenenza dovrà essere adeguato 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 ubicato in contiguità con gli insediamenti esistenti, coerentemente con le strategie di trasformabilità già previste dal PAT, 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, ecc., declinando tutte le possibili azioni finalizzate al raggiungimento del massimo livello di sostenibilità (ambientale, energetica, sociale, economica, etc.);

B – 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 urbanistico-architettonica ed alla sostenibilità dell'intervento;
- Prestazionale – consistenti quindi nel raggiungimento di un determinato obiettivo (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di ERP, 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 della qualità dell'aria e dell'acqua;
 - il contenimento del consumo di risorse non rinnovabili;
 - la preservazione della biodiversità;
 - altro ;
- 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;
 - altro ;
- 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 Cinto Euganeo;
 - 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;
 - altro. ;

C – 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 di'accordo.

Prima Fase: presentazione della proposta di accordo.

Potrà avvenire solo da parte dei soggetti titolati di fatto e di diritto.

Nel caso di cotitolarità 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. 4 del P.A.T., su stralcio del P.I. per la parti compatibili col PAT in scala 1: 5000 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'art. 31 della L.R. 11/2004 e a quanto stabilito nelle NT 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.

L'Amministrazione comunale declina ogni responsabilità qualora l'inesatta o 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 dei P.I., avranno carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegnano in nessun modo l'Amministrazione Comunale di Cinto Euganeo, 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 Cinto Euganeo, 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 Cinto Euganeo 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 all'art. 7 delle NT del PAT del Comune di Cinto Euganeo, 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 consumo di suolo di cui alla L.R 14/2017.

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 Cinto Euganeo, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti titolati, registrato e trascritto, corredato di polizza fideiussoria 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.
- Ricevuta di versamento dei diritti di segreteria a favore del Comune di Cinto Euganeo, nella misura di:
 - € 500,00 per accordi relativi ad aree di superficie territoriale fino a mq. 1.000;
 - € 1.500,00 per accordi relativi ad aree di superficie territoriale da mq. 1.000 fino a mq. 10.000;
 - € 2.500,00 per accordi relativi ad aree di superficie territoriale oltre a mq. 10.000;
- La conclusione dell'Accordo, avviene secondo le modalità di cui all'art. 6 della L. R. 11/2004 e s.m.i.; 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.