



COMUNE DI QUARTO D'ALTINO

PROVINCIA DI VENEZIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 37 del 04-04-2013

OGGETTO

P.A.T. - INDIRIZZI PER L'APPLICAZIONE DEGLI ISTITUTI PEREQUATIVI PREVISTI DALLA L.R. 11/2004 E S.M.I..

L'anno **duemilatredici** addì **quattro** del mese di **aprile** alle ore **12:30**, nella Residenza Comunale per determinazione della Sindaca si è riunita la Giunta Comunale. Intervengono:

| | | |
|-------------------------|--------------------------|-----------------|
| CONTE SILVIA | SINDACA | Presente |
| GIOMO RAFFAELA | VICE SINDACA | Presente |
| FAVARO RADAMES | ASSESSORE ANZIANO | Presente |
| ALBERTIN PAOLO | ASSESSORE | Presente |
| SARTORETTO GUIDO | ASSESSORE ESTERNO | Assente |
| | | |

Assiste alla seduta IACONO LUIGI nella sua qualità di Segretario comunale. CONTE SILVIA nella sua qualità di SINDACA assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Richiamati i seguenti atti:

- Delibera del Consiglio Comunale n. 100 del 20 dicembre 2011, esecutiva, avente ad oggetto "*Linee Programmatiche*", con la quale sono state approvate le linee programmatiche dell'Amministrazione comunale per il quinquennio 2011-2016;
- Delibera della Giunta Comunale n. 138 del 22 dicembre 2011, esecutiva, avente ad oggetto "*Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) a sensi L.R. 11/2004 - Costituzione Ufficio di Piano e indirizzi per l'avvio della progettazione*";
- Determina del Responsabile del Servizio Tecnico n. 79-681 del 30-12-2011, avente ad oggetto "*Redazione del Piano di Assetto del Territorio in attuazione della L.R. 11/2004 - Costituzione Ufficio di Piano e disposizioni per l'avvio della progettazione*" con la quale, in attuazione della sopra richiamata DGC n. 138/2011, è stato stabilito che l'Ufficio di Piano è composto dal Personale del Servizio Tecnico oltre a professionalità esterne all'Ente necessarie per l'espletamento di attività specialistiche inerenti la progettazione urbanistica, la redazione della VAS e della V.Inc.A., del Quadro Conoscitivo, delle analisi geologiche e idrogeologiche e di quelle di natura agronomica;
- Delibera della Giunta Comunale n. 55 del 17 maggio 2012, esecutiva, avente ad oggetto "*Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) - adozione del Documento Preliminare e approvazione del Rapporto Ambientale Preliminare e della proposta di Accordo di pianificazione concertata con la provincia di Venezia (artt. 3, 4,5 e 15, L.R. 11/2004 e s.m.i.)*";
- Delibera della Giunta Comunale n. 73 del 21 giugno 2012, esecutiva, avente ad oggetto "*PAT - Proposte di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6, L.R. 11/2004. Individuazione interventi di rilevante interesse pubblico*";
- Delibera della Giunta Comunale n. 16 del 07 marzo 2013, avente ad oggetto "*Accordi finalizzati alla determinazione del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica ai sensi dell'articolo 11, l. 241/1990 e dell'articolo 6, L.R. 11/2004. Determinazioni*";

Considerato che:

- con la sopra richiamata deliberazione della Giunta Comunale n. 55 del 17 maggio 2012:
 - è stato formalmente avviato il procedimento per la Valutazione Ambientale strategica ai sensi della Direttiva 42/2001/CE e dell'art. 4 della L.R. 11/2004;
 - è stato formalmente avviato il procedimento di Concertazione e Partecipazione ai sensi degli artt. 5 e 15 della L.R. 11/2004;
- nell'ambito delle attività previste dal procedimento di Concertazione l'Amministrazione comunale ha in particolare avviato la valutazione, di concerto con i rispettivi proponenti, della rispondenza delle previsioni contenute nei vigenti Programmi Integrati ex legge 23/1999 con gli obiettivi del Documento preliminare adottato, anche al fine di concertare alcune previsioni di natura discrezionale nel rispetto della legislazione vigente e senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- al fine di regolamentare le attività di valutazione e concertazione e tenuto conto che, durante l'intera fase di formazione del P.A.T., potranno inoltre presentarsi ulteriori esigenze di concertazione diretta tra l'Amm.ne comunale ed i soggetti privati, con successive deliberazioni n. 76/2012 e n. 16/2013 sono stati approvati gli indirizzi volti a definire le linee guida procedurali per lo svolgimento delle operazioni e definiti gli interventi di rilevante interesse pubblico da porre a carico dei soggetti privati proponenti;

Dato atto che:

- nella conduzione delle attività di concertazione sopra definite trovano di fatto applicazione gli istituti perequativi introdotti dalla L.R. 11/2004 e s.m.i., agli artt.: 35 - *Perequazione urbanistica*, 36 - *Riquilibratura ambientale e credito edilizio* e 37 - *Compensazione urbanistica*;
- per la compiuta applicazione di tali previsioni normative si rende preventivamente necessario definire:
 - per il *credito edilizio* e la *compensazione urbanistica* le regole ed i parametri in grado di determinare in che modo i volumi esistenti possano essere rilocalizzati;
 - per la *perequazione* le regole ed i parametri per valutare il plusvalore generato dall'azione di piano;
 - per tutti gli istituti perequativi i sistemi di riferimento per l'attribuzione dei valori economici corrispondenti alle volumetrie esistenti o generate ed alle aree da assoggettare a perequazione;

Ravvisata pertanto l'opportunità di predeterminare gli indirizzi che dovranno conformare il P.A.T. in relazione all'applicazione dei sopra richiamati istituti perequativi, dando atto che gli stessi troveranno concreta attuazione nel PI, ma la loro applicabilità avverrà sin da subito nella definizione dei contenuti degli eventuali Accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 che vengano sottoscritti prima dell'adozione del PAT;

Visto il documento a tal fine predisposto dall'Ufficio di Piano (Allegato 1) con il quale vengono in particolare definiti i seguenti indirizzi:

- relativamente al credito edilizio ed alla compensazione :
 - gli interventi di trasformazione del territorio e di compensazione che possono generare i crediti;
 - la tipologia di aree da utilizzare per l'atterraggio dei crediti edilizi;
 - gli indici perequativi minimi e massimi entro i quali regolamentare l'atterraggio dei crediti edilizi all'interno delle aree a tal fine riservate. Vengono in particolare individuate due distinte tipologie di ambiti di atterraggio funzionali, da un lato a massimizzare l'acquisizione di dotazioni territoriali (sia in termini di cessione aree che di realizzazione diretta di opere di pubblico interesse) e, dall'altro a orientare il completamento dell'edificato nell'abito di comparti perequativi discontinui o vocati al completamento del tessuto edificato;
 - l'indice perequativo da utilizzare per la compensazione urbanistica correlata alla cessione di aree;
 - i coefficienti da utilizzare per la trasformazione del credito edilizio in relazione alla diversa possibile destinazione d'uso ed ubicazione che l'immobile e l'area su cui lo stesso insiste potranno assumere nel trasferimento dal luogo di generazione a quello di atterraggio. Trattandosi di coefficienti volti a poter determinare con adeguata equità e trasparenza, i diversi valori economici assunti dai crediti edilizi nel trasferimento da una zona all'altra, viene assunta come riferimento la banca dati dell'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) che suddivide il territorio comunale in tre microzone omogenee per ognuna delle quali vengono raccolti (con aggiornamento semestrale) i valori di mercato degli immobili compravenduti, distinti nelle principali destinazioni d'uso. Sulla base di tale banca dati è stata creata una matrice di coefficienti parametrici volti a poter determinare l'entità dei crediti (espressa sia in valore economico che in termini volumetrici) sia al momento della loro generazione che in quello del loro trasferimento in qualsiasi ambito del territorio comunale;
- relativamente alla perequazione:
 - i casi in cui la perequazione è obbligatoria all'interno degli ambiti soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo;
 - il criterio in base al quale poter calcolare il vantaggio economico o plusvalore generato dall'azione perequativa che andrà poi ripartito equamente tra benefici pubblici e benefici privati;
 - l'impiego, come sistema di riferimento per la determinazione del vantaggio economico, dei valori venali delle aree edificabili approvati con separata deliberazione e utilizzati dall'Ufficio Tributi per la determinazione dell'ICI/IMU, in considerazione del fatto che si tratta di valori condivisi applicabili a tutto il territorio comunale;
 - le modalità e forme di corresponsione della perequazione comprendenti la cessione di aree inedificate, la cessione di aree edificabili urbanizzate, la realizzazione diretta di opere pubbliche;

Sentita la Conferenza dei Capigruppo consiliari in data 03.04.2012;

Acquisiti i pareri previsti dagli artt.147 bis, comma 1 e 49, comma 1, del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267;

Con voti unanimi e palesi espressi per alzata di mano;

DELIBERA

1. **Di approvare**, gli indirizzi per l'applicazione degli istituti perequativi previsti dagli artt. 35, 36 e 37 della L.R. 11/2004 e s.m.i., contenuti nel documento predisposto dall'Ufficio di Piano allegato al presente atto (Allegato 1);
2. **Di dare atto** che gli indirizzi approvati al precedente punto 1), andranno a conformare il P.A.T. in relazione all'applicazione dei sopra richiamati istituti perequativi e troveranno concreta attuazione nel

P.I., ma la loro applicabilità avverrà sin da subito nella definizione dei contenuti degli eventuali Accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 che vengano sottoscritti prima dell'adozione del PAT;

3. **Di dare altresì atto** che la Sindaca ed il Responsabile del Servizio Tecnico coadiuvati dall'Ufficio di Piano per quanto di propria competenza, nella valutazione del rilevante interesse pubblico delle proposte da parte di soggetti privati, tengano conto di quanto individuato con il presente atto, fatte salve le competenze specifiche del Consiglio comunale
4. di trasmettere il presente atto al Responsabile del Servizio Tecnico;

Infine, la presente deliberazione viene dichiarata all'unanimità immediatamente eseguibile con separata votazione, effettuata in modo palese per alzata di mano.

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

(Art. 49 comma 1 T.U n. 267 del 18/08/2000)

Favorevole

Quarto d' Altino, 04-04-2013.

Il Responsabile del servizio
F.to BARBIERI GIANMARIA

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

(Art. 49 comma 1 T.U n. 267 del 18/08/2000)

Favorevole

Quarto d' Altino, 04-04-2013.

Il Responsabile del servizio
F.to CARRETTIN ROSANNA

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

La Presidente
F.to CONTE SILVIA

La Segretario comunale
F.to IACONO LUIGI

Relazione di pubblicazione

Ai sensi dell'art.124 del D.Lgs.267/2000, certifico che copia del presente verbale viene pubblicato in data odierna all'Albo Pretorio on lin, n. _____ Reg.Publ., per quindici giorni consecutivi.

Il _____

La funzionaria delegata
F.to BEDIN GIULIANA

Copia conforme all'originale, in carta libera, per gli usi consentiti dalla legge.

Lì, _____

La funzionaria delegata
BEDIN GIULIANA

Certificato di esecutività

Si certifica che la su estesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio on line, per cui, dopo il decimo giorno dalla pubblicazione, la stessa E' DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma, art. 134 T.U. 267/2000.

Il _____

La funzionaria delegata
F.to BEDIN GIULIANA