

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
ISCRITTA AL N. 11 DELL'O.D.G. DELLA SEDUTA DEL 01/04/2014**

**APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO TIPO PER LA CORRESPONSIONE DEL
CONTRIBUTO PEREQUATIVO PREVISTO DALL'ART. 71 DELLE N.T.A. DEL P.A.T. A
FRONTE DI RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE PRIVATE.**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA - SPORTELLO UNICO E AMBIENTE**

Premesso che:

- il Comune di Cornedo Vicentino è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di G.R.V. n. 1949 del 11.04.1989, la cui Variante generale è stata approvata con i seguenti provvedimenti:
 - delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 1693 del 30 maggio 2006, pubblicata nel B.U.R. n. 55 del 20/06/2006 di approvazione della Variante generale al P.R.G. del Comune di Cornedo Vicentino, con modifiche e proposte di modifica;
 - deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 06/09/2006 di presa d'atto delle modifiche e delle proposte di modifica dettate dalla Regione Veneto sulla predetta Variante generale al P.R.G.;
 - delibera di Giunta Regionale del Veneto n. 519 del 06 marzo 2007, pubblicata nel B.U.R. n. 30 del 27/03/2007, di approvazione definitiva della Variante generale al P.R.G. del Comune di Cornedo Vicentino;
 - deliberazione di Consiglio comunale n. 19 del 02/05/2007, di approvazione degli elaborati di P.R.G. adeguati alle modifiche introdotte con le deliberazioni della Giunta Regionale del Veneto n. 1693 del 30.05.2006 e n. 519 del 06.03.2007;
- il P.A.T. di Cornedo Vicentino (Piano di assetto del territorio) è stato approvato ed ha assunto efficacia con i seguenti atti formali:
 - adozione del P.A.T. con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 7/03/2012;
 - approvazione del P.A.T. in conferenza dei servizi in data 21.06.2013;
 - ratifica del P.A.T. da parte della Provincia di Vicenza con Delibera del Commissario Straordinario n. 131 del 02.07.2013;
 - pubblicazione sul B.U.R. n. 71 del 16.08.2013;
- il Sindaco, nella seduta del 26.09.2013, ha illustrato al Consiglio Comunale il "Documento Preliminare per il Piano degli Interventi", secondo quanto stabilito dall'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004, avviando le previste fasi di consultazione, partecipazione e concertazione;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 33 del 29.10.2013 ha approvato il documento "Atto di indirizzo sui criteri perequativi ai sensi dell' art. 71 della N.T.A. del Piano di Assetto del Territorio" che definisce le modalità di applicazione dei criteri di perequazione urbanistica;

Richiamato l'art. 71 delle NTA del PAT "*Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica*" il quale dispone che:

- "*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 dalle dotazioni territoriali;*
- *il Piano degli Interventi (P.I.), i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), 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; precisa che gli ambiti assoggettati a perequazione urbanistica sono:*

- gli ambiti oggetto di P.U.A. 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;*
- gli interventi di modifica della destinazione d'uso degli immobili non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli.”;*

Dato atto che:

- il Documento Preliminare per il Piano degli Interventi, illustrato al C.C. il 26.09.2013, secondo quanto stabilito dall'art. 18, comma 1, della L. R. n. 11/2004, indica tra i contenuti specifici:

➤ **Le marginali modifiche alla zonizzazione conseguenti la ricognizione degli ambiti di urbanizzazione consolidata nei limiti stabiliti dagli artt. 5 e 38 delle NTA del PAT, ovvero la modifica dei perimetri di zona che si configurino prevalentemente quale correzione di imprecisioni di Piano come:**

- estensione del limite di zona ad elementi fisici riscontrabili sul territorio quali: fossi, strade, discontinuità di quote, ecc.;
- coincidenza tra limite di zona e proprietà;
- modifica al disegno di zona che ne favorisca la migliore organizzazione pur nel rispetto del dimensionamento di Piano.

➤ **L'individuazione degli interventi di completamento ricadenti negli ambiti di edificazione diffusa prioritariamente per:**

- recuperare, riordinare e rifunzionalizzare gli edifici esistenti al fine di contenere il consumo di territorio;
- la realizzazione di nuove abitazioni volte a soddisfare puntuali esigenze abitative.

➤ **Gli interventi di nuova edificazione all'interno delle aree potenzialmente trasformabili indicate nella tavola 4 del PAT e che si configurino come:**

- conferma di zone già previste nel previgente PRG;
- interventi edilizi minori, di completamento di aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione;
- integrazione di nuclei insediativi esistenti (ovvero, fabbricati vicini alle contrade).

➤ **L'attuazione degli interventi volti al miglioramento della qualità urbana e territoriale indicati dal PAT o derivanti dalla ricognizione del PI perseguendo gli obiettivi specifici dell'ambito territoriale omogeneo finalizzato a:**

- rimuovere elementi di conflitto con il contesto residenziale e garantire il raggiungimento di migliori condizioni abitative per il contesto in cui insiste l'area;
- migliorare la dotazione infrastrutturale e dei servizi rispetto all'ambito di riferimento;
- attuazione dei criteri perequativi;

Dato atto, inoltre, che:

- l'Atto d'indirizzo sui criteri perequativi, sopra richiamato, al punto 2.2 - Modalità di corresponsione (della quota perequativa) – prevede, inoltre, quanto segue:

"2.2 Modalità di corresponsione

Nel caso in cui il valore del contributo integrativo sia monetizzato, il corrispondente versamento al Comune dovrà avvenire ordinariamente con le seguenti modalità:

	<i>generalità degli interventi</i>	<i>annessi non più funzionali</i>
I° rata	30% entro 30gg dalla sottoscrizione di accordo con il soggetto proponente (ovvero, ove possibile, di atto unilaterale d'obbligo), previa verifica di compatibilità con il PRC;	50% entro 30gg dalla sottoscrizione di accordo con il soggetto proponente (ovvero, ove possibile, di atto unilaterale d'obbligo), previa verifica di compatibilità con il PRC;
II° rata	30% entro 30gg dall'approvazione del PI con le previsioni che determinano la plusvalenza;	50% entro 30gg dall'approvazione del PI con le previsioni che determinano la plusvalenza;
III° rata	saldo al ritiro del Permesso di Costruire (o altro titolo abilitativo) con possibilità di rateizzazione, salvo quanto previsto al precedente punto 1.3.2 ultimo comma.	

Potrà essere concordata con il Comune, purché indicata espressamente nell'accordo/atto unilaterale d'obbligo, una diversa articolazione dei pagamenti, in particolare per il saldo, in presenza di importi rilevanti o conseguenti ad operazioni di particolari complessità."

Precisato che:

l'Ufficio Tecnico comunale – Settore Urbanistica – dovrà verificare la compatibilità dell'intervento edilizio con il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.);

Considerato che la deliberazione di C.C. n. 33 del 29.10.2013, al punto 2.2., riporta che le modalità di versamento della perequazione possono essere disciplinate con sottoscrizione di *“accordo con il soggetto proponente (ovvero, ove possibile, di atto unilaterale d’obbligo)”*;

Ritenuto opportuno, per esigenze di semplificazione delle procedure di versamento delle quote di perequazione, tenuto conto che nella maggioranza dei casi i proponenti sono persone fisiche, di disciplinare gli impegni degli stessi con atto d'obbligo, come già previsto nel contesto del documento *“Atto d’indirizzo sui criteri perequativi”*, secondo lo schema di atto **allegato sub A)** al presente provvedimento che recepisce le predette modalità di pagamento delle quote perequative e gli impegni da assumere nei confronti del Comune di Cornedo Vicentino;

Visto l’art. 6 della L. R. n. 11/2004 e s. m. ed i., il quale prevede:

1. la possibilità per gli enti locali di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse per la comunità locale, al fine di determinare talune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale e urbanistica, nel rispetto della legislazione e pianificazione sovraordinata vigente, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
2. che gli accordi così raggiunti costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è recepito con la deliberazione di adozione del P.I. (Piano degli Interventi) e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;

Preso atto delle richieste di modifica urbanistica che comportano l’applicazione della perequazione di cui all’art. 71 delle NTA del PAT, presentate dai soggetti privati proponenti risultanti dall’elenco **allegato al presente atto sub B)**;

Valutate le proposte inoltrate dai proponenti interessati alla modifica urbanistica che si sostanziano nelle seguenti richieste:

- riclassificazione urbanistica dell’area di proprietà che consenta un uso più razionale della stessa soddisfacendo quindi nel modo migliore l’interesse privato ed eseguendo una corretta pianificazione urbanistica;
- disponibilità a riconoscere al Comune parte del vantaggio economico derivante dalla modifica delle previsioni urbanistiche dell’area considerata, secondo i principi perequativi deliberati dal Consiglio Comunale di Cornedo con deliberazione n. 33 del 29.10.2013;

Visto lo schema di Atto d'obbligo **allegato sub "A"** al presente provvedimento che costituisce parte integrante e sostanziale del medesimo, redatto ai sensi della L.R. n. 11/2004 e dell’art. 71 delle N.T. del P.A.T. ;

Ravvisato l’interesse pubblico in merito alle modifiche urbanistiche proposte in quanto consente di:

- dare attuazione alle previsioni di P.A.T. con la riclassificazione urbanistica dell’area di proprietà privata consentendone un uso più razionale, soddisfacendo quindi nel modo migliore l’interesse privato che eseguendo una corretta pianificazione urbanistica;
- introitare in tempi certi un valore di perequazione pari al 26% dell’incremento derivato dalla riclassificazione urbanistica delle aree di proprietà privata;

Ricordato che gli amministratori devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado ai sensi dell’art. 78, commi 2 e 4 del D. Lgs. n. 267/2000 e s. m. e i.;

Precisato, infatti, che:

- l’art. 78, commi 2 e 4, del D. Lgs. n. 267/2000 e s. m. ed i. dispone testualmente che:
 2. *“Gli amministratori di cui all’art. 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L’obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell’amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado”*.
 4. *“Nel caso di piani urbanistici, ove la correlazione immediata e diretta di cui al comma 2 sia stata accertata con sentenza passata in giudicato, le parti di strumento urbanistico che costituivano oggetto della correlazione sono annullate e sostituite mediante nuova variante urbanistica parziale. Nelle more dell’accertamento di tale stato di correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell’amministratore o di parenti o affini è sospesa la validità delle relative disposizioni del piano urbanistico”*;

Visto l'art. 11 della L. n. 241/1990 e s.m.ed i.;

Accertata la competenza del Consiglio comunale ai sensi dell'art. 42 del D. lgs. n. 267/2000 e s.m. ed i.,

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

1. **di approvare**, per le motivazioni espresse in premessa, che costituiscono parte integrante del presente dispositivo, lo schema di Atto d'obbligo per la corresponsione del contributo perequativo previsto dall'art. 71 delle N.T.A. del P.A.T., che si allega al presente provvedimento sotto la **lettera "A"**, per il riconoscimento della quota perequativa dovuta al Comune, a fronte di riclassificazione urbanistica dell'area privata;
2. **di dare atto** che in ordine allo schema di Atto d'obbligo di cui al punto precedente sussiste il rilevante interesse pubblico, per quanto esposto in narrativa;
3. **di incaricare** gli organi amministrativi gestionali competenti di dare attuazione alla presente deliberazione e di formalizzare la sottoscrizione degli atti d'obbligo da parte dei soggetti privati richiedenti le modifiche urbanistiche, **di cui all'allegato B);**
4. **di dichiarare** il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U.E.L. – D. Lgs. N. 267 del 18/08/2000, stante la necessità di dare esecuzione a quanto previsto.

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 25/03/2014

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO TIPO PER LA CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO PREVISTO DALL'ART. 71 DELLE N.T.A. DEL P.A.T. A FRONTE DI RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE PRIVATE.

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi art. 49, comma 1 T.U. n. 267/2000.

Li, 25/03/2014

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Settore Urbanistica – Edilizia Privata
Sportello Unico e Ambiente
F.to Tonegato arch. Giampaolo

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi art. 49, comma 1 T.U. n. 267/2000.

Li, 25/03/2014

Il Responsabile dell'Area Contabile
F.to Bruni dott. Andrea
