

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
ISCRITTA AL N. 10 DELL'O.D.G. DELLA SEDUTA DEL 01/04/2014**

**APPROVAZIONE SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO PER LA CORRESPONSIONE DEL
CONTRIBUTO PEREQUATIVO PREVISTO DALL'ART. 71 DELLE N.T.A. DEL P.A.T. A
FRONTE DI RECUPERO RESIDENZIALE DI ANNESSI AGRICOLI.**

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA - SPORTELLINO 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, secondo quanto stabilito dall'art. 18, comma 1, della L. R. n. 11/2004, del 26.09.2013 indica tra i contenuti specifici "Il recupero, anche con cambio di destinazione d'uso, degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo (purché legittimi o legittimati), a condizione che:

- non ricadano nelle aree di pregio naturalistico da tutelare, nelle aree boscate o, se ricadono nelle aree della rete ecologica, nel rispetto delle condizioni indicate dall'art. 33 delle NT del PAT;
- dispongano delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o che sia provveduto alla loro realizzazione se mancanti a totale carico dell'interessato;
- siano assoggettati a perequazione ai sensi dell'art. 71, punto 1.1.2 delle NT del PAT;

➤ 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."

Considerato che:

i valori medi della perequazione relativa al cambio d'uso degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo, risultano di notevole importo per i soggetti privati interessati e, in taluni casi, il cambio d'uso è consentito al verificarsi di particolari condizioni (modifica perimetro di aree della "Carta delle fragilità" del P.A.T. e definizione delle "Zone di Attenzione" del P.A.I.);

Precisato che:

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

Rilevata, per quanto sopra considerato, l'opportunità di una diversa articolazione del pagamento delle rate della quota di perequazione dovuta per il cambio d'uso degli annessi non più funzionali al fondo agricolo, con le seguenti modalità:

- il 25% della quota perequativa, da versare al momento della sottoscrizione dell'atto d'obbligo proposto;
- l'ulteriore quota del 25%, da versare entro 30gg. dalla approvazione del Piano degli interventi;
- il saldo in 2 rate semestrali pari al 25% ciascuna (la terza rata decorrente dal versamento della seconda rata e la quarta rata decorrente dal versamento della terza rata).

Il saldo sarà versato in unica soluzione in caso di richiesta di rilascio del permesso di costruire per il cambio d'uso degli immobili interessati, quando ciò avvenga prima della scadenza del periodo di rateazione.

Con il saldo saranno conguagliati gli importi in caso di variazione e verifica delle condizioni assunte per il calcolo complessivo secondo quanto indicato in premessa.

Il mancato pagamento del saldo sospende l'attuazione della previsione urbanistica con facoltà del Comune di introdurre una diversa previsione senza che la proprietà possa vantare alcun diritto edificatorio e, in ogni caso, non sarà rilasciato il titolo edilizio (permesso di costruire) al cambio d'uso;

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 generalità 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 al presente provvedimento (**Allegato A**) 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 cambio d'uso di annesso rustico non più funzionale al fondo agricolo presentate dai soggetti privati proponenti risultanti dall'elenco allegato al presente atto sub B);

Dato atto che i soggetti privati proponenti, nell'ambito della fase di concertazione-partecipazione per la redazione del Piano degli Interventi (art. 18 della L.R. n. 11/2004) hanno:

- formulato istanza al Comune per il recupero residenziale di annesso agricolo non più funzionale alla conduzione del fondo;
- trasmesso al Comune i più precisi parametri edilizi relativi all'immobile oggetto di riconversione;
- trasmesso al Comune la Relazione Agronomica attestante la non funzionalità alla conduzione del fondo dell'immobile oggetto di riconversione;

Valutate le proposte inoltrate dai proponenti interessati al cambio di destinazione d'uso di immobili di proprietà che si sostanziano nelle seguenti richieste:

- a) richiesta di previsione nello strumento urbanistico di individuazione di annesso rustico non più funzionale al fondo agricolo con la facoltà di cambio di destinazione d'uso in “residenziale”;
- b) 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 al cambio di destinazione d'uso di annessi rustici di proprietà privata in quanto consente di:

- dare attuazione alle previsioni di P.A.T. volte al recupero e alla riconversione degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo consentendo un uso più razionale del patrimonio edilizio esistente ed evitando ulteriore consumo di territorio agricolo, soddisfacendo quindi nel modo migliore l'interesse pubblico ed una corretta pianificazione urbanistica;
- introitare in tempi certi un valore di perequazione pari al 26% dell'incremento derivato dalla trasformazione degli annessi rustici non più funzionali al fondo in fabbricati destinati a residenza ;

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

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”;*

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”** a fronte di modifica urbanistica dell'immobile per il recupero residenziale di annessi agricoli;
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 il cambio d'uso di annesso rustico non più funzionale al fondo agricolo, **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 PER LA CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO PREVISTO DALL'ART. 71 DELLE N.T.A. DEL P.A.T. A FRONTE DI RECUPERO RESIDENZIALE DI ANNESSI AGRICOLI.

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
.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
