



COMUNE DI NOVENTA PADOVANA

PROVINCIA DI PADOVA

ORIGINALE

N°108 Reg. delib.	Ufficio competente EDILIZIA PRIVATA
----------------------	--

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO

OGGETTO	APPROVAZIONE LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE - VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)
---------	---

Oggi **ventidue** del mese di **dicembre** dell'anno **duemilaventi** alle ore 12:40, convocata in seguito a regolari inviti si è riunita la Giunta Comunale così composta:

		Presenti/Assenti
BISATO LUIGI	SINDACO	Presente
BORINA FABIO	VICE SINDACO	Presente
BERNARDO SILVIA	ASSESSORE	Assente
CABBIA FIORIN RAFFAELLA	ASSESSORE	Presente
STIEVANO SIMONE	ASSESSORE ESTERNO	Assente
TISATO SOFIA	ASSESSORE	Presente

4	2
---	---

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

Il Sig. BISATO LUIGI nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

IL PRESIDENTE

premesse le formalità di legge, pone in trattazione l'argomento sopraindicato.

OGGETTO	APPROVAZIONE LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE - VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)
---------	---

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che l'art. 12 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11 "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*" prevede che la pianificazione urbanistica comunale si espliciti mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T), e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.);

CONSIDERATO che, in merito al P.A.T:

- Il Comune di Noventa Padovana è dotato del Piano di Assetto del Territorio, approvato con prescrizioni con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 del 17/11/2017, a seguito della VTR del 19.10.2017, successivamente pubblicato nel BUR 116 del 01.12.2017 e, conseguentemente, divenuto efficace il 16.12.2017 (15 giorni dopo la pubblicazione);
- con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 25/05/2018, è stato preso atto dell'avvenuto adeguamento degli elaborati del P.A.T alle prescrizioni di cui al punto precedente;
- con Delibera del Consiglio Comunale n. 13 del 09/06/2020 è stata approvata la Variante al P.A.T di Adeguamento alla L.R. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento di consumo di suolo";

RICORDATO altresì che, in merito alla formazione del P.I:

- successivamente all'approvazione del P.A.T, è stato svolto un lavoro di allineamento cartografico e normativo del PRG approvato nel 2002, alle varianti che sono intercorse in questi quindici anni; tale adeguamento è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 25/05/2018;
- ai sensi del comma 5-bis dell'art.48 della Legge Regionale n. 11/2004, a seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio, il Piano Regolare Generale vigente nel Comune di Noventa Padovana è diventato il primo Piano degli Interventi per le parti compatibili con il P.A.T. stesso;
- con Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 28/11/2018 è stata approvata la prima variante al Piano degli Interventi (P.I.), relativa alla modifica normativa inerente la disciplina degli interrati e dei parcheggi e alla modifica di 3 schede B di tutela del patrimonio storico;
- con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 24/07/2020 è stata adottata la seconda variante al Piano degli Interventi (P.I.), relativa all'inserimento di una norma prescrittiva per alcune ZTO al fine di salvaguardare le caratteristiche di zone urbane dal tessuto a bassa densità e connotate dalla presenza di case isolate; tale variante è stata approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 27/11/2020 ;
- con Delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 30/10/2020 ad oggetto: "Istituzione Registro Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED) ai sensi dell'art. 4, comma 8, L.R. 04/04/2019, n. 14 - Adozione ai sensi dell'art.18, comma 2 l.r. 23/04/2004 n.11 s.m.i.", è stata avviata la variante finalizzata all'istituzione del Registro dei Crediti Edilizi; variante approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 30/10/2020 ;

PREMESSO altresì che:

- Con Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 ad oggetto: "*Avviso pubblico, linee guida e criteri generali per la raccolta delle manifestazioni di interesse propedeutiche alla*

formazione del P.I – Approvazione”, sono stati approvati i sotto elencati elaborati, predisposti dal Servizio Urbanistica:

- All. A – linee guida e criteri generali per la formulazione di proposte - di accordo pubblico privato finalizzate ad interventi di trasformazione e/o riqualificazione di rilevante interesse pubblico ai sensi art. 6 LR n° 11/2004, con il sub allegato A.1 – modulo richiesta;
- All. B – linee guida e criteri generali per la formulazione di proposte di individuazione di lotti residenziali all’interno degli ambiti di edificazione diffusa, con il sub allegato B.1 – modulo richiesta;
- All. C – linee guida e criteri generali per la formulazione di proposte di classificazione delle unità edilizie di valore culturale o di accertamento dell’assenza di valore culturale, con il sub allegato C.1 – modulo richiesta;
- All. D – Modulo di richiesta di inserimento di proposte di tipo generico (richieste puntuali diverse dalle precedenti; richiesta di cambio d'uso di costruzioni esistenti di modesta entità, non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola; cambio d'uso di costruzioni esistenti di modesta entità con attività produttive artigianali dismesse; etc.);
- All. E – Linee guida e criteri generali per la classificazione di manufatti incongrui, di cui alla LR n. 14 del 04 aprile 2019, con il sub allegato E.1 - modulo di richiesta;
- All. F – AVVISO PUBBLICO per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso/puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico privato nel P.I.;

- La data di presentazione delle manifestazioni di interesse alla stesura del Piano degli Interventi di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 è stata stabilita di 90 giorni e poi prorogata di ulteriori 30 giorni sino alle ore 12,30 di sabato 30/11/2019;
- Sono pervenute n. 48 manifestazioni di interesse da parte di cittadini e di attività economiche operanti nel territorio. Come indicato nelle suddette linee guida approvate dalla Giunta Comunale, le richieste saranno valutate in base ai criteri già stabiliti per il tipo di richiesta;

CONSIDERATO che:

- La Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, Norme per il governo del territorio, regola gli istituti giuridici della perequazione (Art. 35), del credito edilizio (Art. 36) e della compensazione (Art. 37);
- Il P.A.T di Noventa Padovana demanda al Piano degli Interventi la puntuale gestione degli istituti di cui alla LR 11/2004;
- L'art 5 delle Norme Tecniche del PAT definisce la perequazione come l’istituto giuridico attraverso il quale si mantiene *l’equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali.*
- L'Art 6 delle Norme Tecniche del PAT stabilisce i criteri e modalità per l’applicazione dell’istituto del credito edilizio ai sensi dell’articolo 36 «Riqualificazione ambientale e credito edilizio», commi 3, 4, 5, della LUR, che lo definisce come *quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l’eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all’articolo 37 «Compensazione urbanistica» della LUR, disciplinata dall’Articolo 7 «Compensazione urbanistica» delle Norme tecniche del PAT.*
- Nell’ambito della disciplina del Testo Unico Edilizia, e in particolare all’articolo 16, è stato inserito (per effetto delle modifiche/integrazioni operate dal DL cd. Sblocca cantieri n. 133/2014) l’istituto del “contributo straordinario” in favore del Comune, definito ai sensi dell’art. 16, comma 4, lett. d-ter) DPR n° 380/2001, “in misura non inferiore al 50%” del plusvalore economico conseguente alla modifica operata dalla previsione urbanistica;

- Le linee guida e i criteri generali di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 78 del 01/08/2019 hanno stabilito precisamente i parametri con cui l'Amministrazione comunale intende dare seguito, e in quale misura, alle richieste pervenute e vi è la necessità di proseguire con l'iter della variante generale al P.I;

RITENUTO che per dare seguito agli accordi pubblico/privati art. 6 della LR 11/2004, nonché alle determinazioni del “contributo straordinario”, in base alle tipologie di manifestazione di interesse pervenute, si rende necessario stabilire:

- i criteri per la stima dei valori economici per un equo calcolo del plusvalore economico alla base del “contributo straordinario”, da applicare in casi simili o territorialmente omogenei;
- le modalità per l'applicazione del metodo perequativo, dalla definizione del metodo di calcolo per il plusvalore, agli obblighi del privato e del pubblico (in particolare le fasi in cui al rilascio di atti amministrativi segue il pagamento della corrispettiva quota del contributo straordinario), etc.

DATO ATTO che:

- l'Amministrazione Comunale ha scelto di procedere alla stesura della Variante n. 3, variante generale al Piano degli Interventi in ottemperanza alla legge urbanistica regionale, in coerenza del P.A.T vigente e sulla base del Documento Programmatico Preliminare approvato;
- con Determinazione Numero 425 del 26/08/2019, il Responsabile del Servizio Urbanistica ha conferito alla ditta MATE soc. coop.va, con sede legale in Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO), l'incarico di redigere la variante n. 3 al Piano degli Interventi;
- con prot. n. 19816 del 17/12/2020, la ditta MATE soc. coop.va ha inoltrato al Comune le “*LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE*”, un elaborato contenente, tra gli altri, la descrizione dei temi:
 - *Gli accordi procedurali;*
 - *Criteri per la stima del valore degli immobili;*
 - *Modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica;*
 - *Allegato A – modello di accordo e atto unilaterale d'obbligo.*
- l'Amministrazione Comunale ha valutato positivamente le linee guida proposte dalla ditta MATE e ritiene di APPROVARE l'elaborato per proseguire con l'iter della variante generale al P.I;

DATO ATTO altresì che le presenti linee guida sono da ritenersi indicative ma non prescrittive, in quanto alcune proposte di accordo pubblico/privato, a causa delle singole peculiarità urbanistiche e territoriali, potrebbero discostarsi dalle stesse.

VISTI, inoltre:

- la Legge 17 agosto 1942, n.1150 “*Legge urbanistica*” e successive modifiche e integrazioni;
- la Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11 “*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*” e successive modifiche e integrazioni;
- gli atti di indirizzo adottati dalla Giunta Regionale ex art 50, comma 1, della L.R. n.1 1/2004;
- il D.Lgs. n. 267/2000 “*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*” e s.m.i.;

ACQUISITO il parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

DATO ATTO che la presente seduta si è svolta con modalità a distanza in osservanza delle apposite linee guida approvate con DGC n. 22 del 17.03.2020;

Con votazione unanime favorevole, espressa nelle forme di legge;

DELIBERA

1. **DI DARE ATTO** che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. **DI APPROVARE** l'elaborato "*LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE*", redatto dal Dott. Urb. Raffaele Gerometta, legale rappresentante della Soc. MATE Engineering con sede in Via S. Felice n. 21 a Bologna, pervenuta a Prot. n. 19816 del 17/12/2020.
3. **DI DARE ATTO CHE** le presenti linee guida sono da ritenersi indicative ma non prescrittive, in quanto alcune proposte di accordo pubblico/privato, a causa delle singole peculiarità urbanistiche e territoriali, potrebbero discostarsi dalle stesse.
4. **DI PROCEDERE**, ex art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, alla pubblicazione della presente deliberazione e dell'elaborato succitato sul sito istituzionale del Comune, nella Sezione Amministrazione Trasparente, Sottosezione Pianificazione e Governo del Territorio.
5. **DI DEMANDARE** al Responsabile dell'Area Tecnica, o suo sostituto, gli adempimenti conseguenti così come previsti dalla L.R. 23/04/2004 n. 11.

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 ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	APPROVAZIONE LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE - VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)
----------------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

**SINDACO
BISATO LUIGI**

Documento informatico firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i)

**SEGRETARIO COMUNALE
BERGAMIN RAFFAELE MARIO**

Documento informatico firmato digitalmente
(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i)