

NOVENTA PADOVANA

Variante n. 3 - Piano degli Interventi

LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DEI MECCANISMI DI PEREQUAZIONE

DICEMBRE 2020

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	5
2. IL BANDO 2019 PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE	7
Gli obiettivi di rilevante interesse pubblico	9
Criteri generali per la valutazione delle manifestazioni di interesse	11
3. GLI ACCORDI PROCEDIMENTALI	14
Gli accordi procedimentali	14
Gli accordi della legge regionale n. 11 del 2004	14
I riferimenti del Piano di Assetto del Territorio	15
La procedura di attuazione ed i compiti del Piano degli Interventi.....	16
L'applicazione della perequazione alle manifestazioni di interesse.....	18
4. CRITERI PER LA STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI	20
Valori delle aree agricole.....	20
Valori delle aree edificabili	22
Valori dei fabbricati.....	25
5. MODALITÀ PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	40
Modalità di applicazione	42
Ambiti di applicazione	43
Casistiche.....	45
Sintesi aliquote perequative	46
6. ALLEGATO A – MODELLO DI ACCORDO E ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO.....	49
ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI ART. 6 L.R. 23/04/2004 N. 11 E S.M.I.	50
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI PUNTUALI	58

DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	58
-------------------------------------	----

1. PREMESSA

Il presente documento rappresenta una prima elaborazione delle riflessioni sull'impiego della perequazione, dei crediti edilizi e della compensazione previsti dalla legge urbanistica regionale n. 11 del 2004. L'obiettivo dello studio è di iniziare a delimitare gli ambiti di applicazione, i criteri e le modalità di impiego dei nuovi strumenti/istituti introdotti dalla legge regionale assicurando una corretta trasposizione delle previsioni del Piano di Assetto del Territorio nel Piano degli Interventi di prossima formazione.

Questi strumenti richiedono nuove soluzioni gestionali e attuative per il Piano degli Interventi (PI) ed i Piani Urbanistici Attuativi (PUA) che risultino funzionali al raggiungimento degli obiettivi fissati nel PAT di Noventa Padovana per la realizzazione e il consolidamento della città pubblica e dei servizi contestualmente alla riqualificazione ed al riordino urbano del territorio e della città esistente.

Per ottenere l'efficacia delle azioni di Piano l'Amministrazione Comunale di Noventa Padovana ha ritenuto utile innescare già nella fase di elaborazione del P.A.T. tali strumenti che hanno consentito di attivare la cooperazione tra l'attore pubblico ed i soggetti privati proprietari di aree e fabbricati.

2. IL BANDO 2019 PER LA PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Il comune di Noventa Padovana ha partecipato alla redazione unitamente ai comuni della Città Metropolitana di Padova il PATI del COMEPA, approvato in Conferenza di Servizi del 18.7.2011 ratificata con delibera della Giunta Provinciale numero 50 del 22.02.2012.

Il Comune di Noventa Padovana ha approvato successivamente il Piano di Assetto del Territorio con decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 155 in data 17/11/2017 e pubblicato sul BUR n. 116 in data 01/12/2017.

Successivamente all'approvazione del PAT, il 30.04.2019 è stato illustrato in Consiglio Comunale il Documento del Sindaco che sancisce l'avvio formale del Piano degli Interventi – variante 2 divenuta successivamente Variante 3, in seguito all'adozione della variante puntuale di modifica del repertorio normativo avvenuta a luglio 2020.

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 09.06.2020 è stata approvata la Variante 1 al PAT in adeguamento alla legge regionale 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo.

Con la Deliberazione di Giunta Comunale n.78 del 01/08/2019 e con la pubblicazione sul portale del Comune in data 2 agosto 2019 sono stati resi pubblici i bandi per la presentazione delle manifestazioni di interesse per la redazione del Piano degli Interventi, con scadenza 31/10/2019. È stato così approvato e pubblicato l'avviso, le linee guida, i criteri generali e la modulistica per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso o puntuale e di proposte di rilevante interesse pubblico da definire attraverso accordi pubblico privato suddivise in:

- 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;

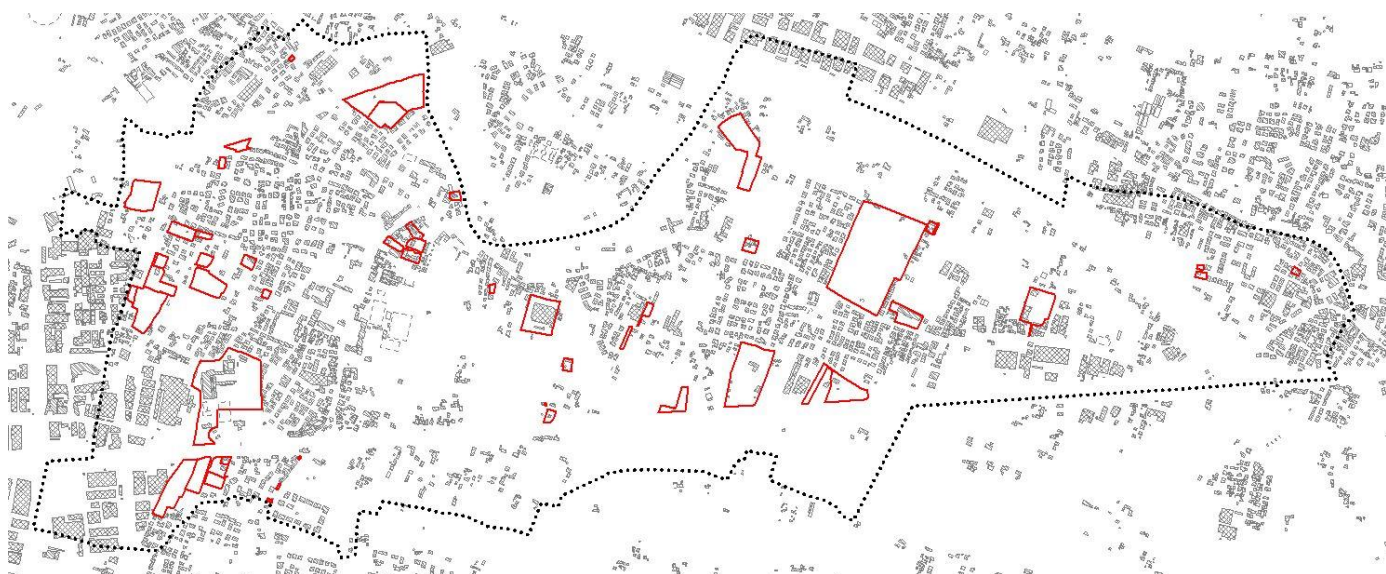
In data 24.09.2019, è stato organizzato un incontro di partecipazione aperto a cittadini e tecnici, che ha illustrato le modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse.

A seguito del bando dell'agosto 2019 sono pervenute circa 50 manifestazioni di interesse da parte di cittadini e di attività economiche operanti nel territorio.

Le manifestazioni hanno interessato prevalentemente i seguenti temi:

- modifica dei gradi di protezione degli edifici storici;
- riconoscimento di attività produttive esistenti;
- identificazione ambiti residenziali di completamento per individuazione di lotti edificabili;
- riconversione/riqualificazione di ambiti degradati;
- modifica di parametri edilizi / urbanistici o di vincoli imposti dal PAT,
- individuazione/modifica delle zone a Standard;
- cambio d'uso di edifici non funzionali alla conduzione del fondo;
- realizzazione manufatti precari per deposito attrezzi e ricovero animali da affezione,
- riconoscimento di crediti edilizi per aree interne al vincolo PAI.

Si riporta individuazione planimetrica delle 46 manifestazioni di interesse distribuite sul territorio comunale.



Gli obiettivi di rilevante interesse pubblico

Il ricorso alla procedura degli accordi tra soggetti pubblici e privati implica il conseguimento per l'Amministrazione Comunale di obiettivi di rilevante interesse pubblico. Al fine di identificare gli accordi più idonei per conseguire gli obiettivi di rilevante interesse pubblico, l'Amministrazione comunale ha ritenuto di pubblicare un avviso per la raccolta delle proposte.

Il contenuto di rilevante interesse pubblico, quale presupposto fondamentale per la formazione degli accordi, viene valutato dal Comune, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, preferibilmente in termini di cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche o, in alternativa, sotto forma di versamento finanziario finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi pubblici.

Tra gli interventi e servizi su menzionati che l'Amministrazione Comunale ritiene possano trovare attuazione in seno agli accordi di cui al presente articolo, si possono individuare in via esemplificativa:

- Realizzazione di opere pubbliche, preferibilmente tra quelle incluse nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- Cessione di aree o immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o al collocamento di crediti edilizi conseguenti ad operazioni di compensazione urbanistica;
- Realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
- Riordino degli insediamenti esistenti attraverso l'ammodernamento e il rinnovo delle urbanizzazioni presenti;
- Risanamenti e bonifiche ambientali;
- Riqualificazione dell'ambiente sociale;
- Riduzione dei rischi idrogeologici;
- Interventi di compensazione/mitigazione idraulica e ambientale indicati rispettivamente dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) e dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente rilevante;
- Interventi volti al miglioramento della qualità urbanistica e architettonica degli insediamenti, in particolare se prospicienti su spazi pubblici.

Criteri generali per la valutazione delle manifestazioni di interesse

Le proposte dovranno essere compatibili con le previsioni del PAT comunale e del PATI della Comunità Metropolitana di Padova con le relative Valutazioni Ambientali Strategiche, con il programma delle opere pubbliche, nonché con la pianificazione sovraordinata e non potranno, in ogni caso, proporre interventi che incidono negativamente su ambiti o elementi soggetti a tutela per i loro valori naturali, paesaggistici e storico culturali.

Nel caso riguardino delle aree non edificate, tali proposte dovranno essere localizzate negli ambiti individuati dal PAT con possibilità di trasformazione, in ogni caso in continuità con l'edificato esistente, evitando sviluppi tentacolari. Tali ambiti inoltre dovranno far riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad un corretto inserimento urbanistico.

Nel caso gli interventi riguardino aree esterne agli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, le proposte saranno valutate con criteri qualitativi e quantitativi, al fine del rispettare la quantità massima di consumo di suolo assegnata dalla Regione ai sensi della LR 14/207 e recepita dal comune di Noventa Padovana nella variante 1 al PAT.

I criteri di valutazione da parte del Comune delle proposte di accordo saranno di tipo qualitativo, prestazionale ed economico:

- Qualitativo: inerenti alla qualità urbanistico / architettonica degli interventi (ammodernamento delle urbanizzazioni, arredo urbano, riqualificazione delle facciate prospicienti spazi pubblici,) ed alla sostenibilità energetica ed ambientale dell'intervento (limitato consumo di suolo, preservazione della biodiversità ed incremento della rete ecorelazionale, ecc.);
- Prestazionale: consistenti nel raggiungimento di un determinato obiettivo del PI (realizzazione di un'opera pubblica, presenza di edilizia residenziale pubblica, realizzazione di specifiche destinazioni d'uso, ecc.);
- Economico: con riferimento alla percentuale di plusvalore economico conseguente alla modifica della previsione urbanistica che il proponente prevede di trasferire al Comune.

Per la valutazione dell'accoglimento o meno delle manifestazioni di interesse e l'eventuale introduzione nella normativa, cartografia o schedatura di piano, vengono adottati una prima serie di criteri generali che sono esemplificati nei seguenti punti suddivisi per macro-temi.

COMPATIBILITÀ CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA:

- **Pianificazione di livello sovraordinato**
verifica di coerenza con quanto previsto dalla pianificazione sovraordinata di livello regionale e provinciale e dalla pianificazione di settore (PTRC, PTCP, ecc.).
- **PAT / PATI COMEPA**
verifica con quanto previsto nelle 4 tavole progettuali (Pianificazione e vincoli, Invarianti, Fragilità e Trasformabilità) e nell'impianto normativo. Verifica delle quantità volumetriche e di superficie con quanto previsto dal dimensionamento.
- **Valutazione Ambientale Strategica**
verifica della coerenza delle scelte progettuali del PI con quanto già valutato in sede di VAS nel Piano di Assetto del Territorio/ PATI.
- **Obiettivi del Piano degli Interventi esplicitati nel Documento del Sindaco**
rispetto dei criteri ed obiettivi generali dettati dal documento del sindaco.
- **Piano di Assetto Idrogeologico**
Verifica delle previsioni edificatorie anche del PRG pre-vigente con le disposizioni del PAI Laguna e del PAI Brenta relativamente alle aree a rischio idraulico.

QUALITÀ URBANISTICA, ARCHITETTONICA E AMBIENTALE

Verifica di coerenza con gli obiettivi della nuova legge regionale 14/2019 "Veneto 2050" volti al contenimento del consumo di suolo ed alla rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare ed in particolare con interventi che prediligano la:

- riqualificazione, recupero e riuso del patrimonio edilizio;
- aumento di qualità ambientale o sociale e di benessere;
- promozione di interventi di qualità edilizia/architettonica;
- eliminazione e/o mitigazione di opere incongrue e/o elementi di degrado;

- promozione di interventi di qualità idrogeologica (sicurezza idraulica, ecc);
- promozione di interventi edilizia sostenibile (risparmio energetico).

COERENZA CON LO STATO DI FATTO

- **Prossimità con l'edificato esistente**
verifica della localizzazione delle richieste di intervento nelle aree finitime alle zone di urbanizzazione consolidata ed entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla LR 14/2017;
- **Accessibilità**
verifica di coerenza delle scelte con le caratteristiche del sistema viabilistico di attraversamento e di penetrazione, e della dotazione infrastrutturale viabilistica delle zone di centro urbano;
- **Presenza di sottoservizi**
verifica della dotazione delle opere di urbanizzazione, di aree a standard e sottoservizi nelle zone prossime all'individuazione dei nuovi interventi.

COERENZA CON LA LEGGE REGIONALE 14/2017

Sarà verificata la coerenza con gli obiettivi definiti dalla nuova legge sul contenimento del consumo di suolo, valutata in termini di:

- sostenibilità ambientale, sociale ed economica;
- minore consumo di suolo o contenimento del consumo di suolo agricolo;
- soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica.

Per l'accoglimento delle manifestazioni riguardanti case singole e unifamiliari in zone già urbanizzate di completamento, al fine di perseguire l'obiettivo del contenimento di consumo di suolo, saranno assegnati lotti con volumi predefiniti indipendentemente dall'estensione della proprietà con rapporto lotto di pertinenza / volume edificato pari a 1.5 (ad esempio un lotto con volume pari a 600 mc sarà ospitato in un lotto di massima estensione pari a 900 mq); in caso di aree di maggiore estensione la parte eccedente sarà classificata a zona agricola o verde privato compatibilmente con il disegno urbanistico dell'ambito.

3. GLI ACCORDI PROCEDIMENTALI

Gli accordi procedimentali

Il tema degli Accordi con i quali la pubblica amministrazione e i privati in sede di “confronto dialettico” definiscono il contenuto del provvedimento amministrativo finale o sostituiscono quest’ultimo con essi travalica i confini della materia urbanistica e fa parte del mondo ben più complesso e articolato del diritto amministrativo.

A partire dall’art. 11 della Legge 241 del 1990 la disciplina degli accordi tra pubblica amministrazione e privati ha fatto notevoli passi avanti. L’istituto è stato via via potenziato mediante la previsione della portata generale degli accordi sostitutivi del provvedimento, inizialmente limitata alle specifiche fattispecie previste dalla legge, dall’altro, ne è stata meglio definita la disciplina mediante la ridefinizione delle modalità di formazione degli accordi. A fronte, infatti, dell’importanza teorica dell’istituto, la possibilità di concludere il procedimento mediante accordi è stata pressoché ignorata dalle pubbliche amministrazioni, almeno al di fuori di preesistenti modelli specifici da discipline di settore, quali ad es. le convenzioni di lottizzazione o la cessione volontaria del bene espropriando.

Gli accordi della legge regionale n. 11 del 2004

Diversi sono i casi che ci riguardano dove l’elemento premiale, di scambio, ad evidenza pubblica viene assunto “a monte” delle decisioni sulle prescrizioni urbanistiche (sicuramente quindi del Piano degli Interventi e talora anche del Piano di Assetto del Territorio) in accoglimento di osservazioni o proposte avanzate dai privati. L’art. 6 della Legge Regionale 11 dell’aprile 2004 ci ricorda che tali accordi sono “finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale”.

Il contenuto di questi accordi è in funzione della variazione del piano poiché la diversa destinazione/regolamentazione del territorio comporta nuovi o diversi diritti edificatori e nuovi impegni dei privati non previsti dal piano urbanistico. Sempre l’Art. 6 ci ricorda che “l’accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede” ed inoltre che “l’accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel

piano approvato". Si tratta cioè di "codeterminazione" della fisionomia degli assetti urbanistici pubblico-privato a monte delle vigenti norme del Piano Regolatore Comunale, concordate proprio in funzione della modificazione degli assetti esistenti.

I riferimenti del Piano di Assetto del Territorio

L'attenzione si sposta a questo punto sulla definizione di "regole di ingaggio" preventive che possano guidare l'Amministrazione nel determinare l'oggetto degli accordi successivamente traghettati all'interno del Piano degli Interventi. Vi è quindi la necessità di determinare preventivamente alcune invarianti degli accordi che permettono all'Amministrazione di limitare i rischi legati all'esercizio del suo potere discrezionale nel fissare i contenuti del Piano. Il Piano di Assetto del Territorio recependo quanto previsto dall'Art. 35 della Legge Regionale 11/2004 ha fissato tali criteri e modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica e la implementazione degli accordi.

Per quanto riguarda i principi si fa riferimento all'Art 5 delle Norme Tecniche del PAT che 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.*

Il comma 10 dello stesso articolo prevede che le aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione dei meccanismi perequativi possono essere utilizzate per

- operazioni di compensazione urbanistica;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche, bacini di laminazione, ecc. aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di Edilizia Residenziale Pubblica;
- interventi di compensazione / mitigazione ambientale individuati dalla VAS;
- realizzazione di altre tipologie di dotazioni territoriali.

Nel caso di ambiti di modeste dimensioni o localizzati in ambiti non definiti strategici, l'Amministrazione Comunale può prevedere la monetizzazione delle aree cedute ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse.

Inoltre all'Art 6 delle Norme Tecniche del PAT si stabiliscono 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.*

Il PAT indica che il PI dovrà attivare gli interventi perequativi con procedure di evidenza pubblica quali: bandi generali, bandi ricognitivi per raccogliere manifestazioni di interesse compatibili con le scelte del PAT, proposte di privati cittadini, enti e stake-holders.

Superata positivamente la valutazione urbanistica dell'intervento complesso proposto, si è stabilito che ai fini della valutazione della "convenienza economica" determinata dallo scambio tra diritti edificatori ed opere pubbliche perequative (ovvero quelle oltre gli standards urbanistici di progetto) la quota del plusvalore complessivo (corrispondente alla somma della convenienza pubblica e di quella privata) dovrà essere non inferiore al 50% del valore dell'intervento. Aliquote inferiori potranno essere valutate per le trasformazioni urbanistiche che prevedono "usi familiari".

La procedura di attuazione ed i compiti del Piano degli Interventi

La successione delle attività e dei contenuti del Piano Strutturale (il PAT/PATI) rispetto al Piano Operativo (il PI) sembrano a questo punto sufficientemente delineati. Il Piano di Assetto del Territorio ha individuato determinati ambiti di trasformazione stabilendo i criteri d'intervento, i parametri cui attenersi. Il rapporto che deve esistere tra vuoti e costruito, il rispetto degli standards, del dimensionamento delle dotazioni territoriali e di tutti i profili operativi sono rinviati alla pianificazione operativa del Piano degli Interventi la cui attuazione è regolata dalle convenzioni urbanistiche.

L'articolazione dei tempi e delle modalità per la conclusione degli accordi seguono i seguenti passaggi:

- l'Amministrazione Comunale rende nota la possibilità (attraverso avvisi pubblici e/o assemblee e/o altre forme di comunicazione) di

assumere nel PI proposte di accordo ed iniziative dei privati (singoli o associati) per la realizzazione di interventi di rilevante interesse pubblico;

- i privati presentano la proposta di accordo pubblico con alcuni contenuti minimi (individuazione e dati del proponente, oggetto dell'accordo, descrizione dei rilevanti interessi pubblici, definizione dei tempi, etc.);
- le proposte di accordo che secondo l'insindacabile giudizio dell'amministrazione Comunale potranno essere accolte, costituiranno parte integrante del PI e saranno soggette alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. Gli accordi vengono recepiti con il provvedimento di adozione del PI e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel Piano approvato.

I termini di attuazione della perequazione (e quindi degli accordi) sono, sempre riconducibili a:

- i Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
- i Comparti Urbanistici;
- lo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.);
- gli atti di Programmazione negoziata;

demandando al Piano degli Interventi l'individuazione delle aree interessate e le "modalità di attuazione" definendo le specifiche destinazioni d'uso, i parametri urbanistici e la quota di aree e la tipologia di opere da cedere al Comune sulla base di:

- a) indirizzi e prescrizioni riportati nelle Norme Tecniche Operative (NTO);
- b) condizioni di fatto inerenti la localizzazione e le qualità specifiche delle singole aree articolate a titolo indicativo in:
 - aree già destinate a usi urbani a maggiore o minore densità;
 - aree già destinate alle attività produttive;
 - aree incongrue;
 - aree dismesse o sottoutilizzate;
 - aree agricole con maggiore o minore vocazione alla trasformazione edificatoria;
 - aree di rilevante qualità ambientale;
 - immobili degradati o dismessi.

- c) condizioni di diritto inerenti le destinazioni d'uso previste dal PRGC vigente alla data di approvazione del primo PAT per le singole aree articolate, a titolo indicativo, in:
- aree destinate alla residenza;
 - aree destinate alla produzione;
 - aree destinate a standard non attuati;
 - aree destinate all'agricoltura;
 - aree destinate alla riqualificazione urbana.

Il Pi può prevedere inoltre che per ogni ambito di perequazione urbanistica, la predisposizione di una Scheda Progettuale delle aree oggetto di trasformazione, che definisca:

- la localizzazione dell'intervento e la sua collocazione nell'ambito generale degli interventi;
- gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- i parametri dimensionali nel rispetto dei limiti del dimensionamento previsti dal PAT;
- lo schema metaprogettuale per l'assetto complessivo dell'area, con indicate le aree per gli edifici, le destinazioni d'uso, la rete viaria, gli spazi di sosta e parcheggio, le aree da riservare a servizi e verde pubblico, le aree destinate a superficie pubblica;
- altre prescrizioni particolari.

L'applicazione della perequazione alle manifestazioni di interesse

Gli interventi di trasformazione del PI della variante numero 3 di cui al capitolo successivo, sono soggetti a perequazione, intesa come l'istituto giuridico attraverso il quale si persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

L'articolo 5 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio del Comune Noventa Padovana fissa i criteri generali per l'attuazione della perequazione. I successivi articoli 6 e 7 fissano i criteri generali per l'applicazione del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

Per l'applicazione della perequazione ai singoli casi si rimanda al successivo Capitolo 5.

4. CRITERI PER LA STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Coerentemente con gli indirizzi stabiliti dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), gli istituti giuridici della perequazione (Art. 35, LR 11/2004), del credito edilizio (Art. 36, LR 11/2004) e della compensazione (Art. 37, LR 11/2004) sono declinati nel Piano degli Interventi (PI) entro un quadro di **“regole di ingaggio”** preventive che possano guidare l’Amministrazione Comunale al perseguimento dell’interesse pubblico negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Il “principio guida” del Piano degli Interventi presuppone che di fronte alla trasformazione del territorio, inteso come bene della collettività, i cittadini devono avere pari diritti e pari doveri (perequazione), ma al tempo stesso le operazioni di trasformazione immobiliare devono rendere alla comunità un beneficio (**interesse pubblico**).

L’applicazione di tale principio si basa sul **plus-valore economico** derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. Per plus-valore economico, ai fini dell’applicazione delle presenti linee guida, si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione.

Di seguito si illustrano i parametri assunti per stimare i valori degli immobili, siano essi aree agricole, aree edificabili o fabbricati, al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione.

Valori delle aree agricole

Per quanto concerne la **stima delle aree agricole** si assume quale riferimento il metodo utilizzato per gli espropri (ritenendo in questa sede ininfluenza quanto enunciato con la sentenza della Corte costituzionale del 10 giugno 2011 n. 181 sulle norme in materia di indennità aggiuntive) che determina l’indennità in base al criterio del valore agricolo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. Il Valore Agricolo Medio (VAM) è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell’ambito delle singole regioni agrarie secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell’anno solare precedente.



Comune di Noventa Padovana – Regione Agraria n. 4 (Fonte: Provincia di Padova – Commissione Provinciale per la determinazione dell'indennità di espropriazione)

Noventa Padovana rientra all'interno della Regione Agraria n. 4 cui corrispondono, per l'anno 2020, i valori espressi in Euro per ettaro sotto richiamati.

VALEVOLI PER L'ANNO 2020							
Tipo di coltura	Reg. Agr. n° 1 Val.Medi/Ha	Reg. Agr. n° 2 Val.Medi/Ha	Reg. Agr. n° 3 Val.Medi/Ha	Reg. Agr. n° 4 Val.Medi/Ha	Reg. Agr. n° 5 Val.Medi/Ha	Reg. Agr. n° 6 Val.Medi/Ha	Reg. Agr. n° 7 Val.Medi/Ha
Seminativo	€ 50.000,00	€ 60.000,00	€ 61.000,00	€ 60.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 51.500,00
Seminativo irriguo (4)	€ 54.000,00	€ 75.000,00 *	€ 61.000,00	€ 60.000,00 *	€ 57.000,00 *	€ 57.000,00 *	€ 57.000,00
Seminativo arborato	€ 50.000,00	€ 61.000,00	€ 61.000,00	€ 60.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00
Prato	€ 32.000,00	€ 47.000,00	€ 44.000,00	€ 43.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00	€ 35.000,00
Prato irriguo		€ 83.000,00 *	€ 59.000,00	€ 58.000,00			
Pascolo	€ 17.500,00	€ 17.500,00	€ 17.500,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00	€ 17.000,00
Orto (2) (1)	€ 65.000,00	€ 70.000,00	€ 68.000,00	€ 72.000,00	€ 68.000,00	€ 66.000,00	€ 68.000,00
Vigneto (comprese piante) (1)	€ 71.000,00 *	€ 65.000,00	€ 65.000,00	€ 64.000,00	€ 62.000,00	€ 62.000,00	€ 62.000,00
Vigneto D.O.C. (comprese piante) (***) (1)	€ 94.500,00			€ 92.000,00	€ 92.000,00	€ 92.000,00	
Frutteto (comprese piante) (1) (2)	€ 64.000,00	€ 67.000,00	€ 67.000,00	€ 65.000,00	€ 67.000,00	€ 67.000,00	€ 61.000,00
Oliveto (comprese piante)	€ 75.000,00				€ 62.000,00	€ 62.000,00	
Castagneto (da palatura)	€ 20.500,00				€ 20.500,00	€ 20.500,00	
Bosco ceduo (comprese piante) (**)	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00
Bosco misto (comprese piante)(**)	€ 15.500,00	€ 15.000,00		€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	
Incolto (area non più funzionale al servizio del fondo)	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00	€ 13.500,00
Vivaio (solo terreno) (1)	€ 66.000,00	€ 74.000,00	€ 73.000,00	€ 73.000,00	€ 66.000,00	€ 66.000,00	€ 66.000,00
Pioppeto (3)	€ 46.500,00	€ 46.500,00	€ 46.500,00	€ 46.500,00	€ 46.500,00	€ 46.500,00	€ 46.500,00

Il valore delle zone agricole sarà determinato sulla base del corrispondente Valore Agricolo Medio (VAM) di cui alla tabella al quale andrà applicato un coefficiente moltiplicativo pari a 2 e 3 in ragione della localizzazione nell'ambito comunale. La distribuzione è

- Noventa VAM x 3
- Noventana VAM x 2
- Oltrebrenta VAM x 2

Valori delle aree edificabili

Al fine di fornire un utile orientamento per la **valutazione delle aree edificabili** si mutuano i valori di riferimento deliberati annualmente ai fini ICI/IMU. Nel caso del Comune di Noventa Padovana la stima dei valori di mercato delle aree edificabili o dotate di potenzialità edificatoria (ai fini dell'accertamento IMU per l'anno 2020) è stata oggetto di delibera della Giunta Comunale n. 10 del 09/06/2020. Per quanto però riguarda le tabelle che riassumono i valori delle aree fabbricabili, si deve considerare il valore venale in comune commercio del terreno alla data del 1 gennaio 2019 (approvazione con Deliberazione di Giunta n. 8 del 22/01/2019). Si precisa che tali valori potranno essere rimodulati e/o ridefiniti dall'Amministrazione Comunale, in base ai valori di mercato all'aggiornamento ai parametri ISTAT e in relazione ai seguenti parametri esemplificativi:

- localizzazione;

- stato di fatto;
- inquadramento urbanistico;
- assetto infrastrutturale;
- vincoli.



COMUNE DI NOVENTA PADOVANA
PROVINCIA DI PADOVA

TABELLA VALORI AREE FABBRICABILI IN VIGORE DAL 01/01/2019

VALORI MINIMI AREE FABBRICABILI IN ZONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE PER
MQ DI RIFERIMENTO

Z.T.O.		NOVENTA (€/MQ)	NOVENTANA -10% (€)	OLTREBRENTA -15% (€)
A	Centro Storico-Art. 18 N.T.A.	€ 100	/	/
B	Art. 19 N.T.A.	€ 75 x i.f.	€ 67,50 x i.f.	€ 63,75 x i.f.
C1	Art. 20 e 21 N.T.A.	Per i.f. <1.....€ 120,00 Per i.f. >=1.....€ 120x i.f.	€ 108,00 € 108,00 x i.f.	€ 102,00 € 102,00 x i.f.
C2 NON URBANIZZATE	Art. 22 N.T.A.	€ 70,00 x i.t.	€ 63 x i.t.	€ 59,50 x i.t.
C2 URBANIZZATE	Art. 22 N.T.A.	€ 120,00 x i.t.	€ 108,00 x i.t.	€ 85 x i.t.
D	Art. 23, 23bis, 24 e 25 N.T.A.	€ 100,00	€ 90,00	€ 85,00
E		€ 70,00	€ 60,00	€ 60,00
ALTRE ZONE	Aree per servizi residenziali - art. 27 delle N.T.A.	€ 30	€ 30	€ 30

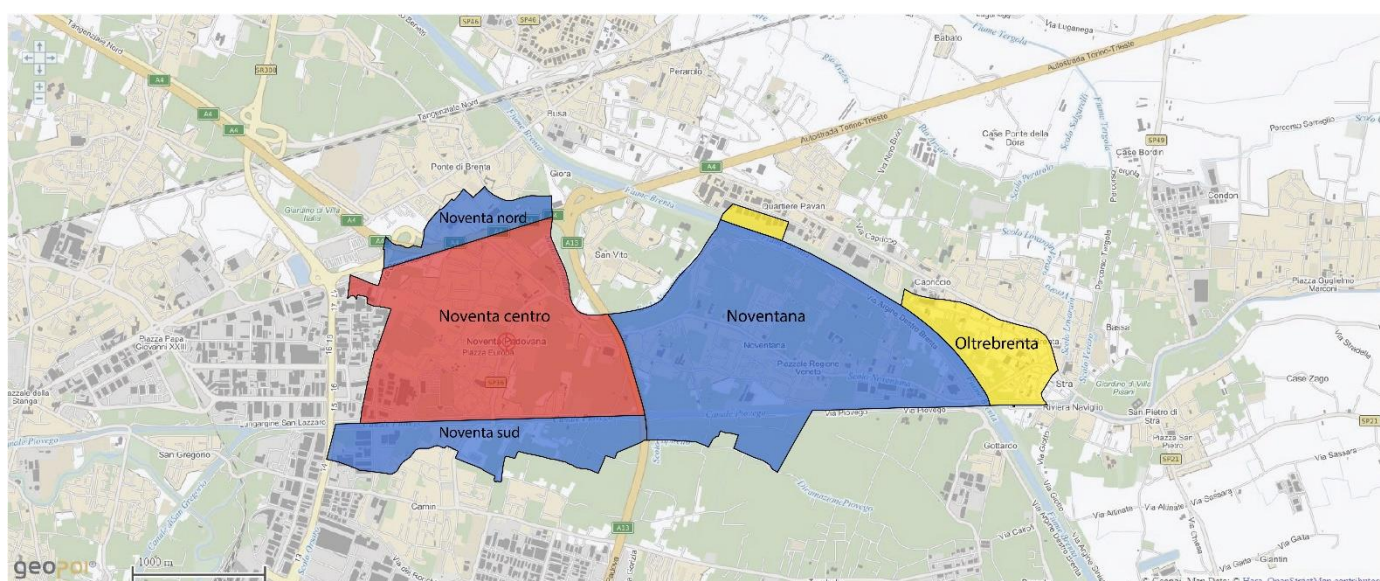
If = indice fondiario (del repertorio Normativo PRG)

it= indice territoriale (del repertorio Normativo PRG)

N.T.A. = Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale

I terreni edificabili sono suddivisi in ragione del loro livello di urbanizzazione e localizzazione. Per quanto riguarda le aree già urbanizzate e le aree da urbanizzare ai valori di riferimento delle tabelle IMU andrà applicato un coefficiente moltiplicativo tra il 30% e il 65% in ragione della localizzazione nell'ambito comunale, dedotti dall'indagine informale sui prezzi di compravendita del mercato immobiliare.

- Integrazione del 65% per Noventa Centro
- Integrazione del 40% per Noventana, Noventa sud e Noventa nord
- Integrazione del 30% per Oltrebrenta



Localizzazione per applicazione tabelle IMU

I valori risultanti dalle tabelle IMU in vigore dal 01.01.2019 con i coefficienti moltiplicativi risultano così variati:

ZONA	note	NOVENTA Centro (+65%) €/mq	moltiplicatore indice	NOVENTANA NOVENTA Sud e Nord (+ 40%) €/mq	moltiplicatore indice	OLTREBRENTA (+30%) €/mq	moltiplicatore indice
A		165 €		140 €		130 €	
B		124 €	x i.f.	105 €	x i.f.	98 €	x i.f.
C1	i.f. < 1 mc/mq	198 €		168 €		156 €	
C1	i.f. >=1 mc/mq	198 €	x i.f.	168 €	x i.f.	156 €	x i.f.
C2	non urbanizzate	116 €	x i.t.	98 €	x i.t.	91 €	x i.t.
C2	urbanizzate	198 €	x i.t.	168 €	x i.t.	156 €	x i.t.
D		165 €		140 €		130 €	
<i>D</i>	<i>non urbanizzate</i>	<i>96.25 €</i>		<i>81.67 €</i>		<i>75.83 €</i>	
F		50 €		42 €		39 €	

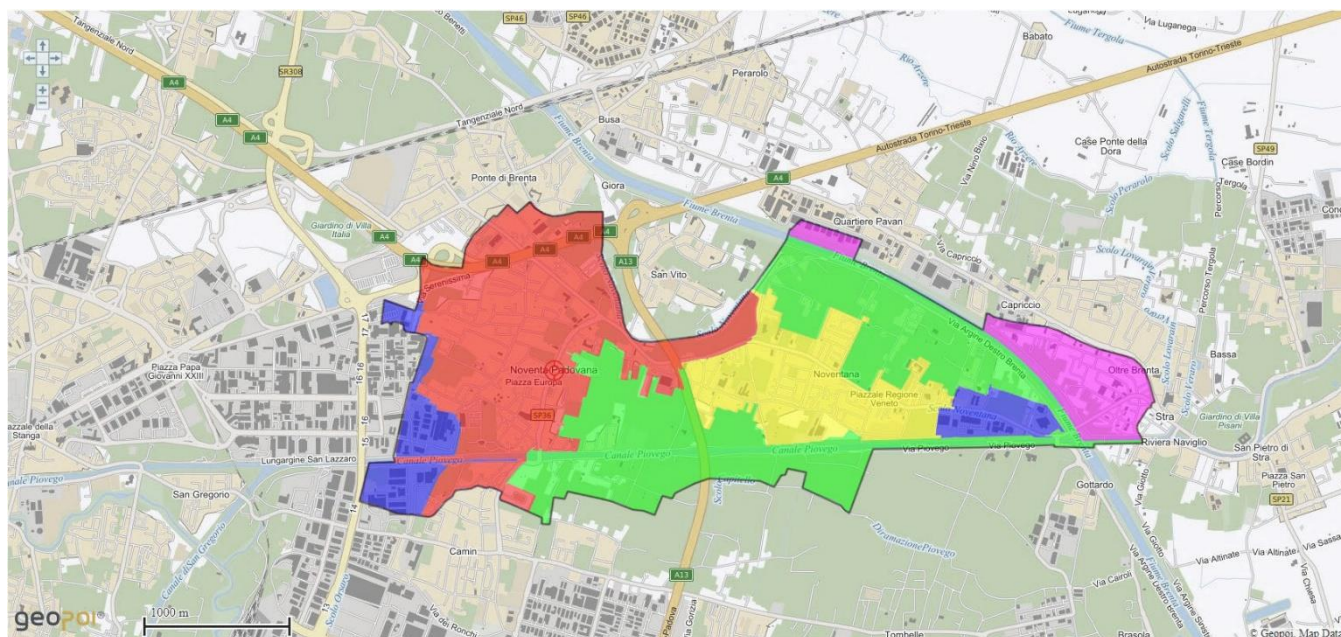
Rispetto alle zone D, le tabelle IMU riportano i dati presumibilmente relativi alle sole aree urbanizzate. Per analogia con le zone residenziali, alle quali viene applicata una riduzione tra urbanizzate/da urbanizzare pari a circa il 58%, viene applicata la medesima quota di riduzione anche alle zone D.

Le aree che acquisiscono l'edificabilità in seguito alla variazione delle previsioni contenute nel Piano degli Interventi verranno quindi valutate sulla base dei valori richiamati e/o prendendo a riferimento i valori attribuiti alle aree che per caratteristiche e/o collocazione sono riconducibili ad una situazione analoga.

Valori dei fabbricati

Al fine di fornire un utile orientamento per la determinazione del più probabile **valore dei fabbricati** si mutuano i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio. Nel caso del Comune di Noventa Padovana la stima dei valori di mercato è riferita alle quotazioni immobiliari del primo semestre del 2020 (ultimo dato disponibile).

I valori sono suddivisi per destinazione d'uso e riferiti alle zone OMI nelle quali gli immobili rappresentano caratteristiche analoghe.



Zone OMI – Comune di Noventa Padovana (Fonte: Agenzia delle Entrate)

Sopra è rappresentata la planimetria delle zone OMI per il Comune di Noventa Padovana, che suddivide il territorio in cinque tipologie:

- zona B1 Centrale (Noventa Padovana);
- zona C1 Semicentrale (Noventana);
- zona D1 Periferica / Zona artigianale (Noventa Padovana);
- zona D3 Periferica / Zona artigianale (Noventana)
- zona R1 extraurbana / zona agricola, case sparse (Noventa Padovana);
- zona R1 extraurbana / zona agricola, case sparse (Noventana);
- zona E1 Suburbana / Zona artigianale (Oltrebrenta);
- zona E2 Suburbana (Oltrebrenta).

Destinazione residenziale	Destinazione terziaria	Destinazione produttiva	Destinazione commerciale
Abitazioni civili	Uffici	Capannoni industriali	Negozi
Abitazioni di tipo economico		Capannoni tipici	
Box			
Ville e Villini			

Si precisa che tali valori potranno essere rimodulati e/o ridefiniti dall'Amministrazione Comunale, in relazione ai seguenti parametri esemplificativi:

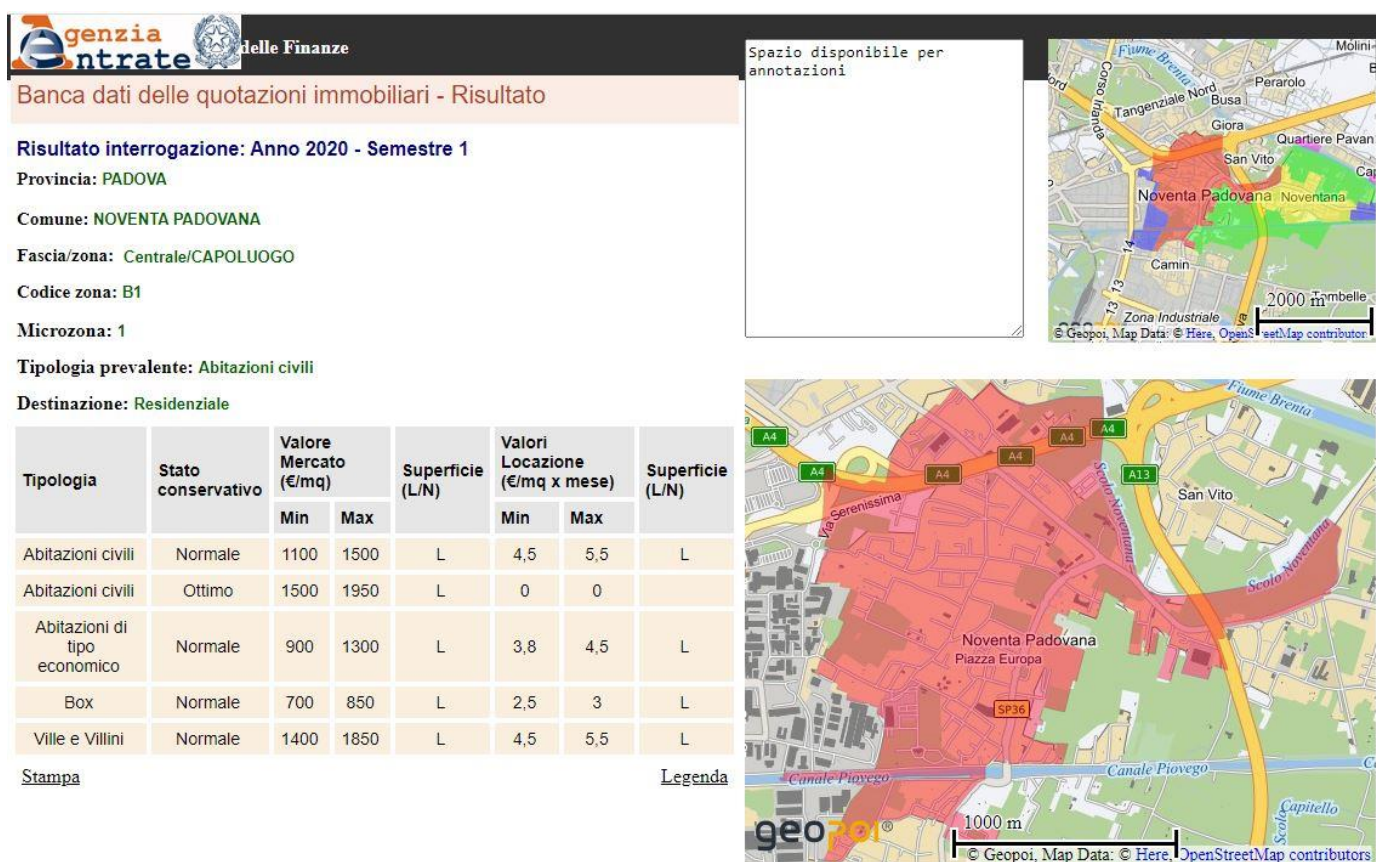
- tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- stato di conservazione dell'immobile;
- micro zona catastale di appartenenza;
- vetustà;
- stato di conservazione.

Tipologie immobiliari presenti nella banca dati delle quotazioni OMI (Fonte: Agenzia del territorio)

Si riportano i valori per tipologia di zona e destinazione d'uso relative al primo semestre del 2020.

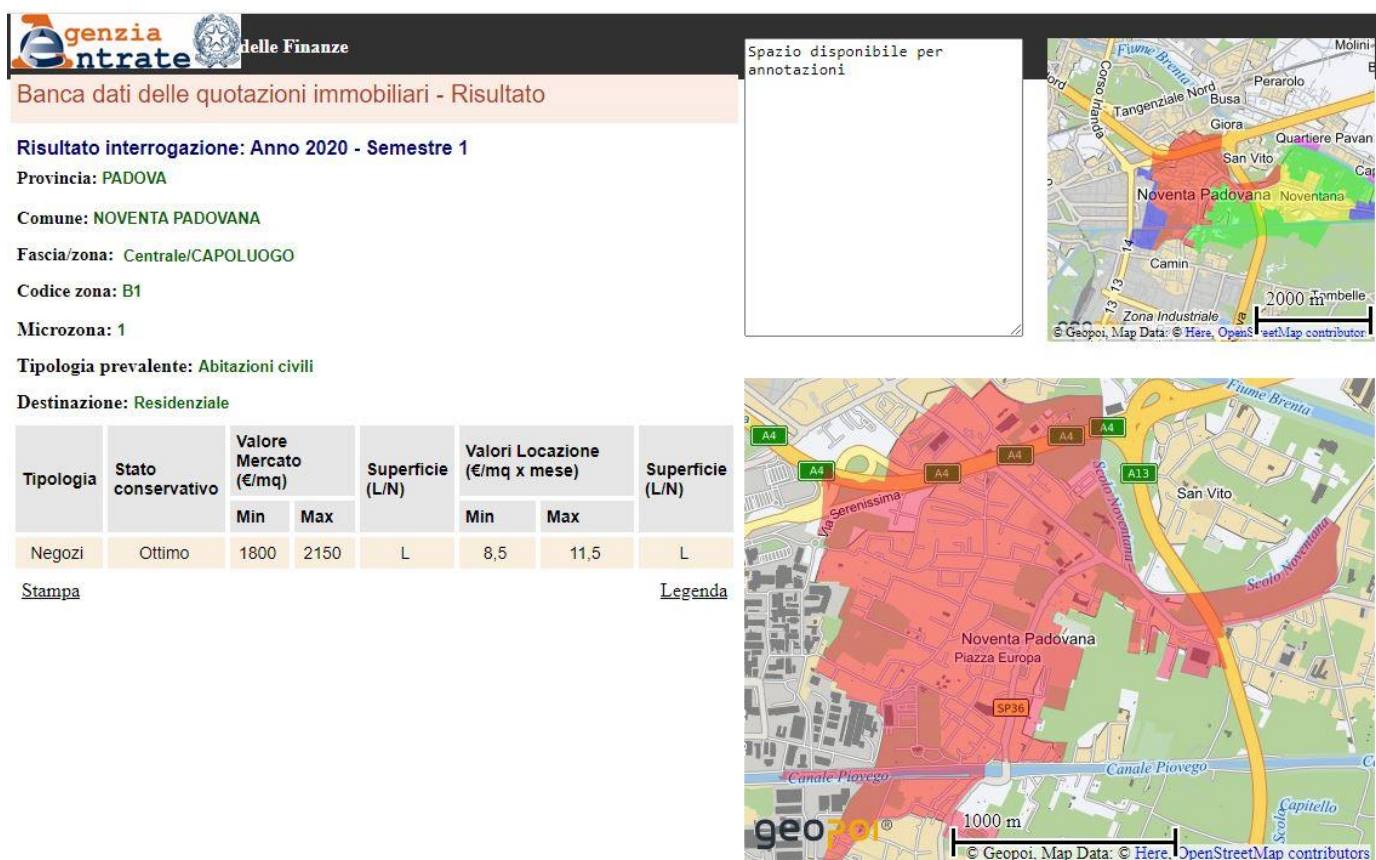
Noventa B1

Residenziale



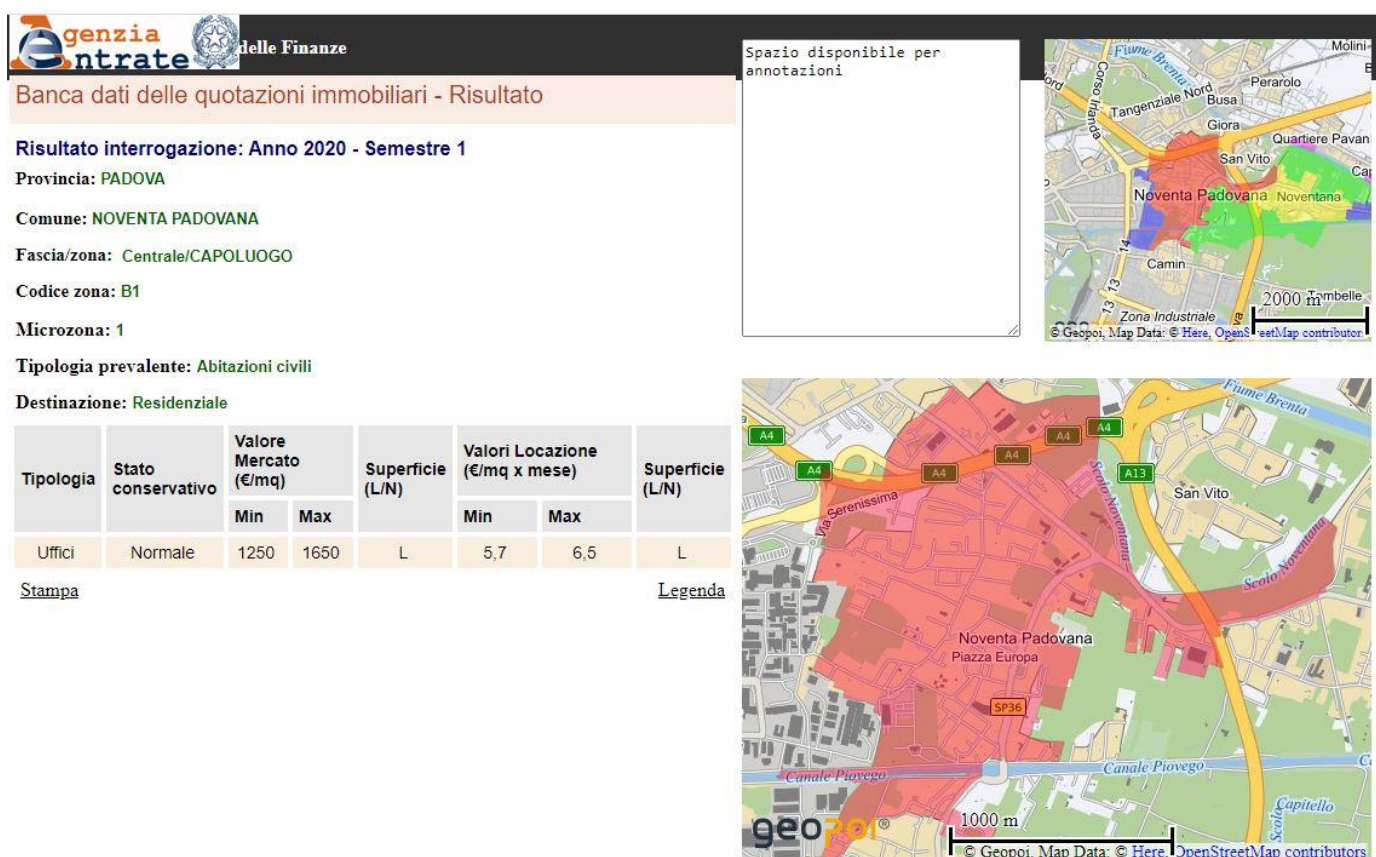
Noventa B1

Commerciale



Noventa B1

Direzionale



Noventa D1

Produttiva



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: PADOVA

Comune: NOVENTA PADOVANA

Fascia/zona: Periferica/ZONA ARTIGIANALE-VIALE DELLA NAVIGAZIONE INTERNA(COMUNE DI PADOVA)

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

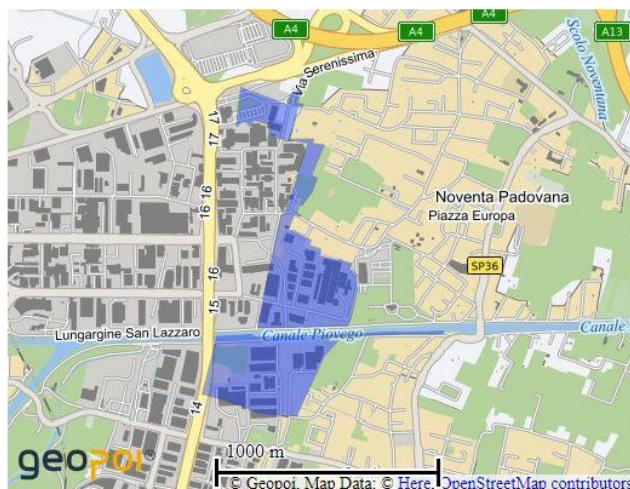
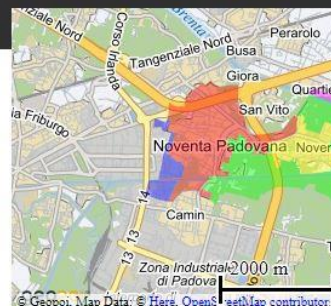
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	450	650	L	2,8	3,8	L
Capannoni tipici	Normale	500	700	L	3	4,2	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Noventana C1

Residenziale



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: **PADOVA**

Comune: **NOVENTA PADOVANA**

Fascia/zona: **Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE**

Codice zona: **C1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

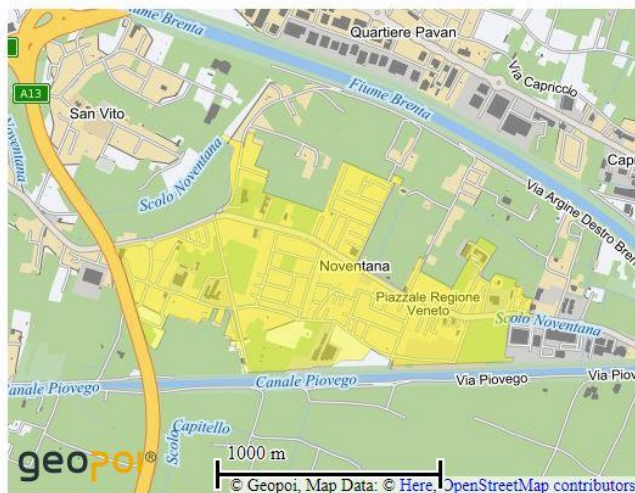
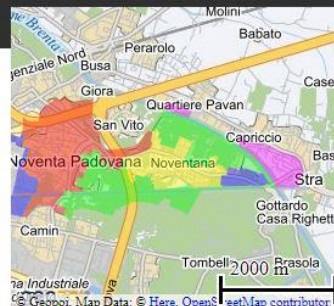
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1450	L	4,2	5,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1850	L	0	0	
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1200	L	3,3	4,3	L
Box	Normale	650	750	L	1,9	2,3	L
Ville e Villini	Normale	1300	1450	L	3,9	4,8	L

[Stampa](#)

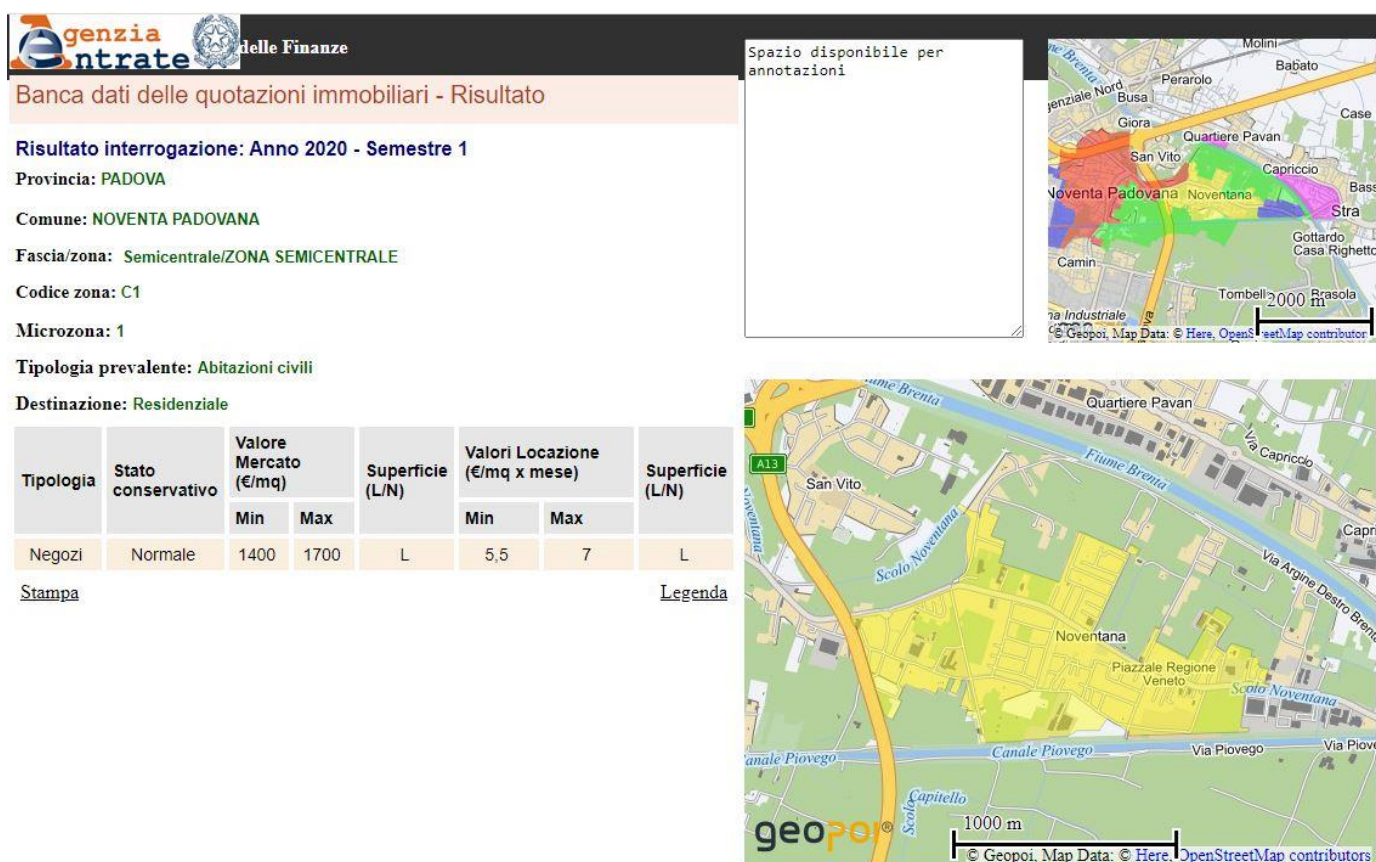
[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



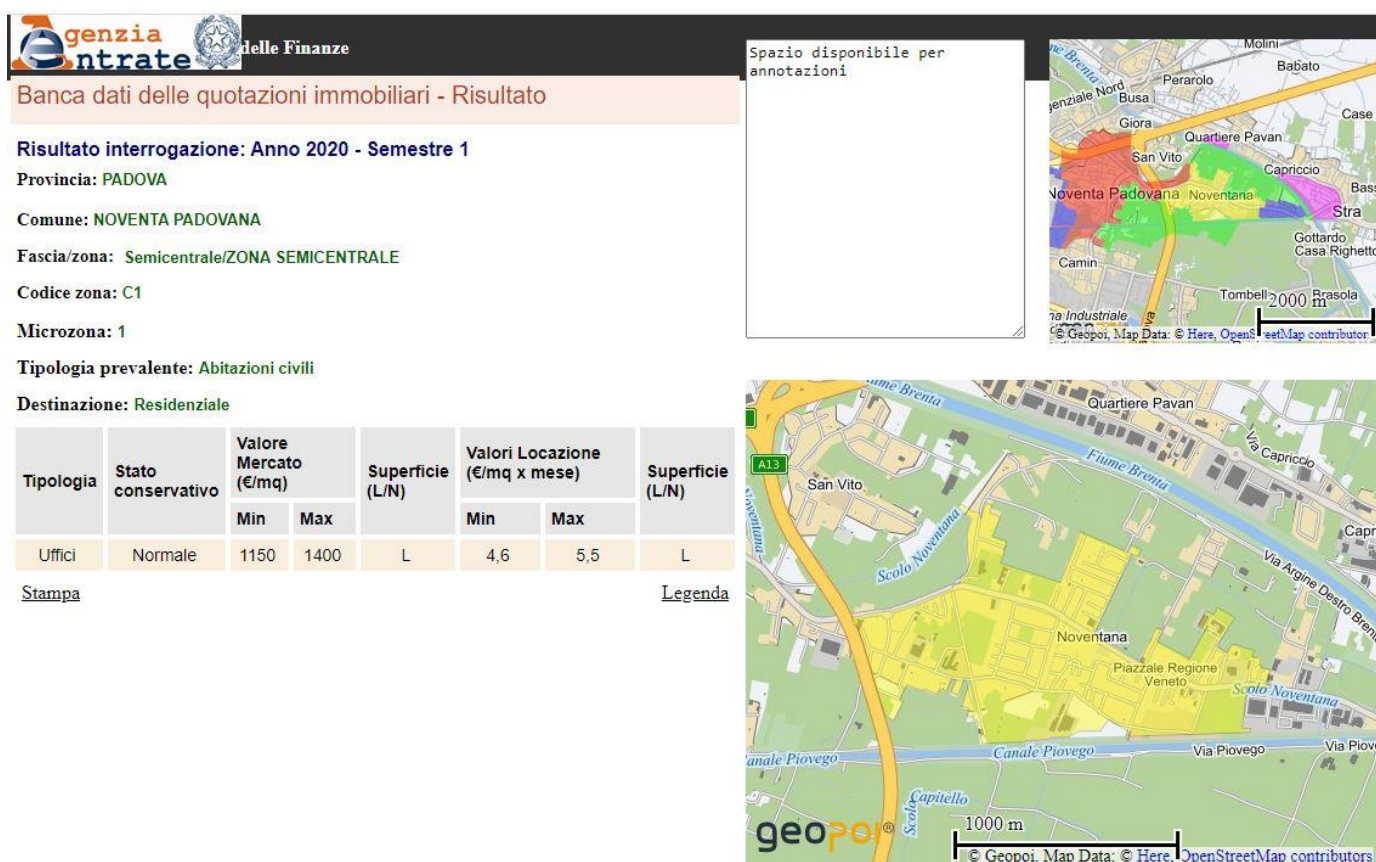
Noventana C1

Commerciale



Noventana C1

Direzionale



Noventana D3

Produttiva



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: PADOVA

Comune: NOVENTA PADOVANA

Fascia/zona: Periferica/ZONA ARTIGIANALE LOC.NOVENTANA

Codice zona: D3

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

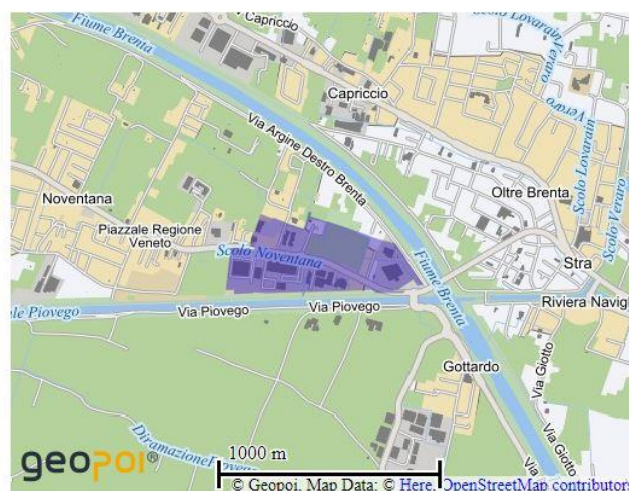
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	450	650	L	2,8	3,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Oltre Brenta E2

Residenziale



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: **PADOVA**

Comune: **NOVENTA PADOVANA**

Fascia/zona: **Suburbana/LOC. OLTRE BRENTA VIA SALATA, VIA OLTRE BRENTA, VIA ARGENTATA, VIA SX BRENTA, VIA IV NOVEMBRE**

Codice zona: **E2**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

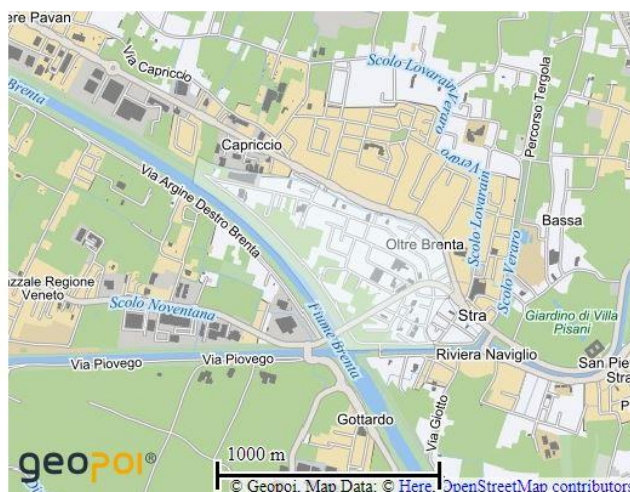
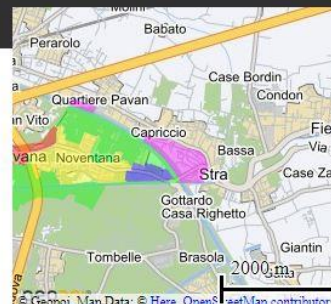
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1250	L	3,8	4,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1750	L	0	0	
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1100	L	3,3	4,3	L
Ville e Villini	Normale	1200	1500	L	3,6	4,6	L

[Stampa](#)

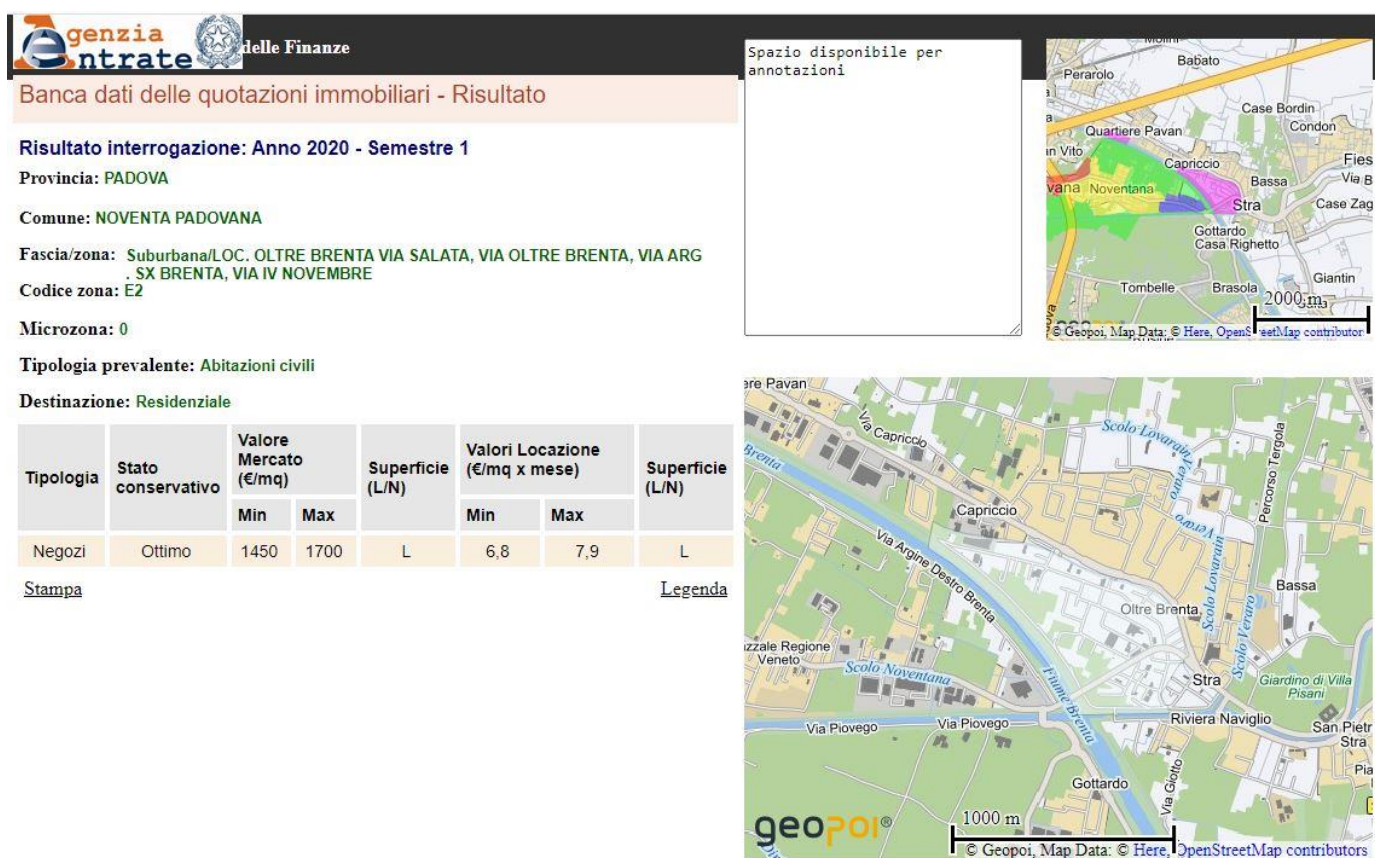
[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



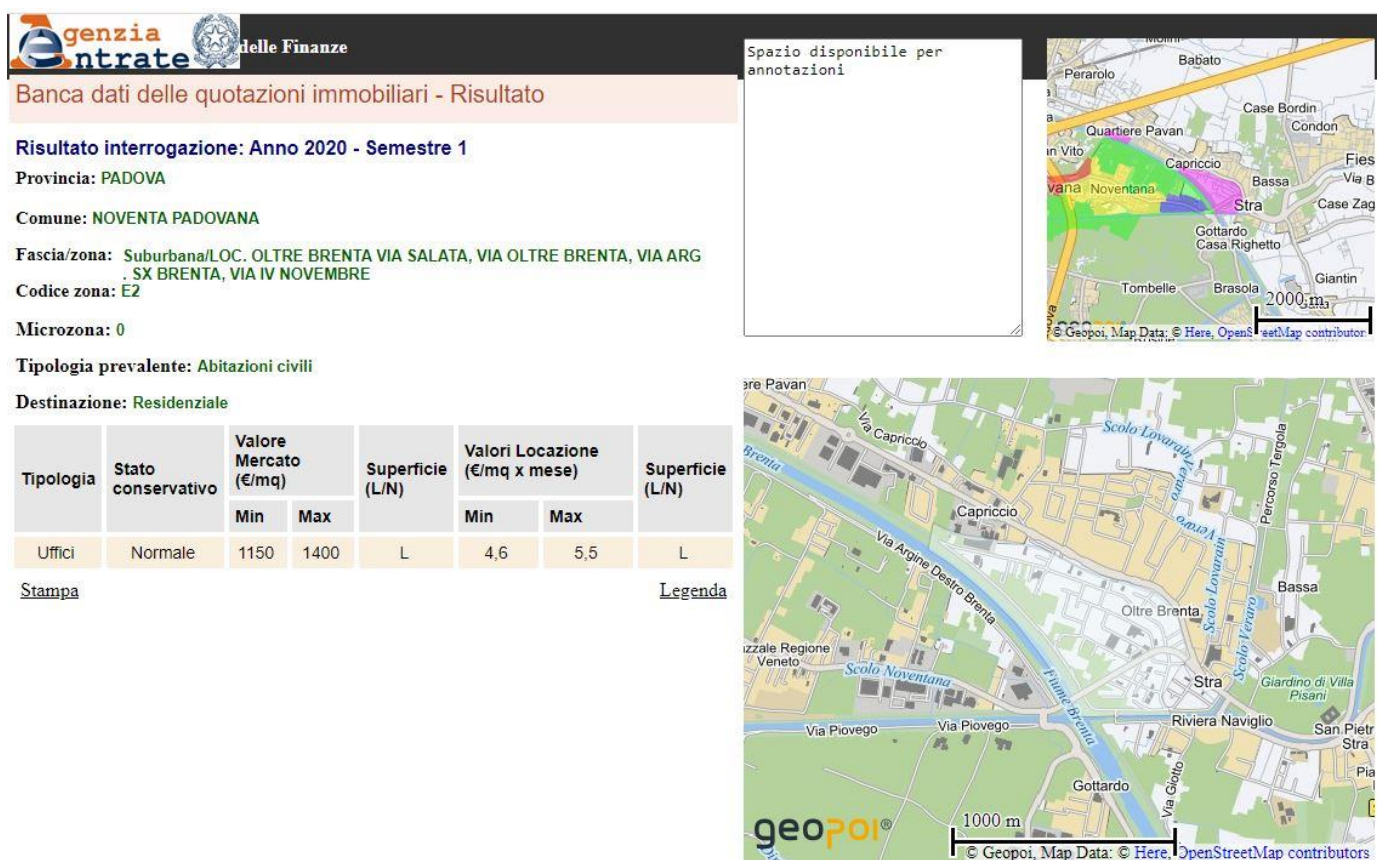
Oltre Brenta E2

Commerciale



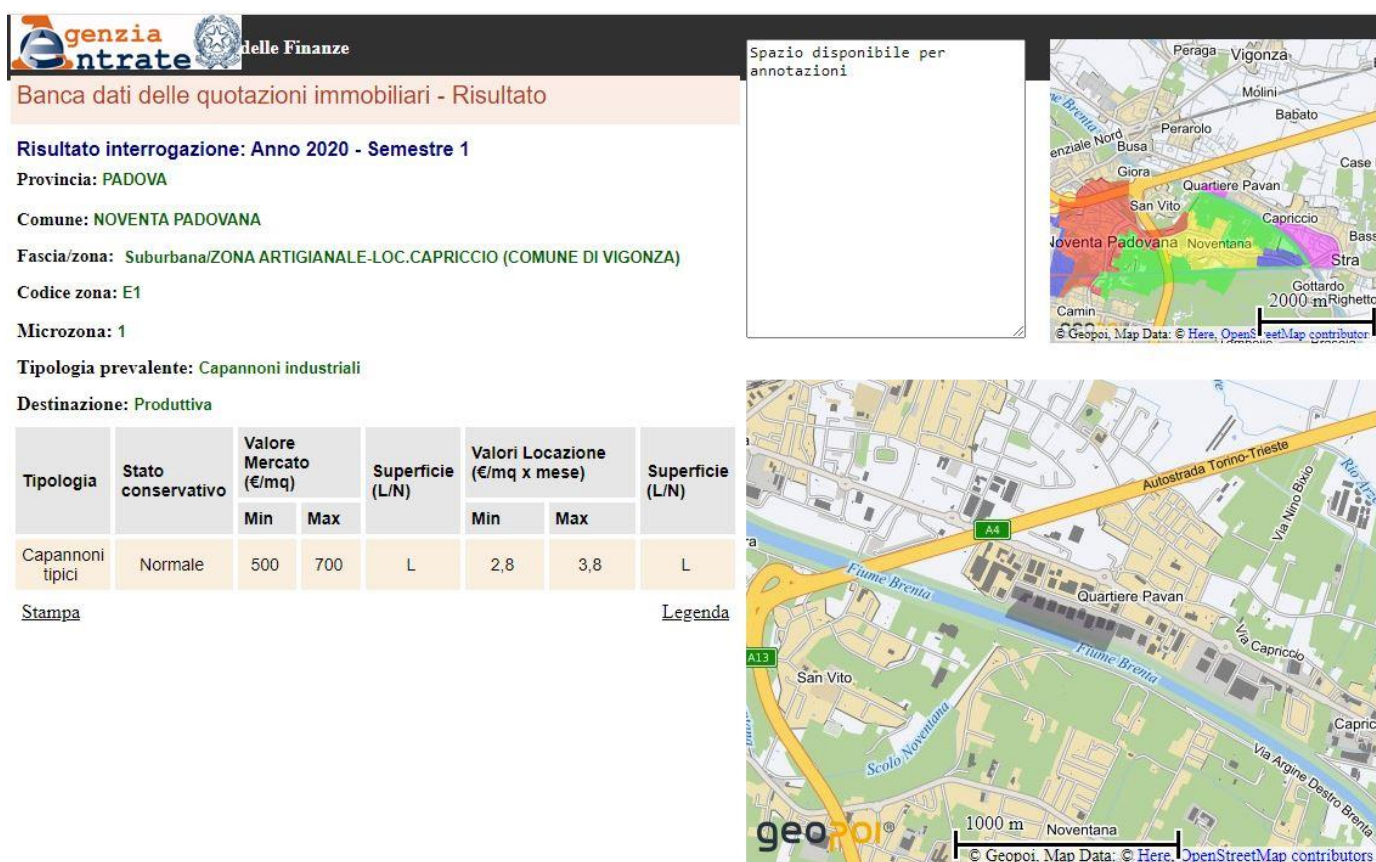
Oltre Brenta E2

Direzionale



Oltre Brenta E1

Produttiva



ZONE AGRICOLE R1 di Noventa e Noventana

Quotazioni non disponibili per la zona agricola

5. MODALITÀ PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il principio della perequazione urbanistica consiste nel riconoscere a tutti i terreni chiamati ad usi urbani un diritto edificatorio la cui entità sia indifferente rispetto alla destinazione d'uso individuata dalla Pubblica Amministrazione (suoli edificatori e non), ma nasca invece dalla situazione in cui essi si trovano al momento della formazione del piano.

Scopo della perequazione urbanistica, anche al fine di assicurare efficacia ed operatività del piano regolatore, è l'equa distribuzione di oneri e vantaggi. In tale prospettiva l'obiettivo delle presenti linee guida è la definizione dei criteri e delle modalità applicative per la **determinazione della quota di plusvalenza degli interventi di trasformazione urbanistica** da cedere secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche Operative del PI vigenti.

L'applicazione delle presenti linee guida prevede l'assunzione di alcuni dati di base quali riferimenti univoci ed oggettivi per esprimere le valutazioni sulla congruità delle singole proposte e trasformazioni e rispettare il dettato normativo riferito al calcolo del plusvalore.

Il documento sulla scorta di quanto richiamato articola le valutazioni sulla base della complessità degli interventi distinguendo tra:

- a) quelli per cui è necessaria una "strutturazione" procedurale e amministrativa (vedi accordi pubblico privato) in quanto per dimensioni, caratteristiche, posizione e/o numero di interlocutori assumono una maggiore complessità e rilevanza rispetto all'assetto del territorio;
- b) quelli che possono essere regolamentati attraverso forme convenzionali in quanto il numero di variabili e situazioni appare limitato.

Al fine di non ritardare le possibili iniziative dei privati, soprattutto se ritenute di concreto ed immediato interesse anche per l'Amministrazione Comunale, vengono definiti nel presente documento i criteri e le modalità applicative per la determinazione della quota di plusvalenza degli interventi di trasformazione urbanistica da cedere secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche del PAT, in attuazione della perequazione urbanistica.

Le trasformazioni urbanistiche del territorio, generalmente comportano dei costi per la loro attuazione e determinano dei ricavi che si realizzano con la conseguente commercializzazione dei beni (immobili) trasformati. Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) corrisponde all'incremento

del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dallo strumento urbanistico ed è determinato dalla differenza tra il valore di mercato degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi.

La determinazione del plus-valore può essere operata considerando:

- il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di destinazione urbanistica prevista dal Piano;
- gli oneri e le spese necessarie assunti dalla parte privata per la realizzazione delle opere di trasformazione;
- il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica;
- alcuni criteri legati alla qualità urbanistica, architettonica e socioeconomica degli interventi, piuttosto che il coordinamento con le azioni della programmazione pubblica, anziché il livello delle dotazioni territoriale.

Detti valori permetteranno, quindi, di determinare:

- la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario, ovvero il plus-valore;
- la quota di tale plus-valore che sarà ceduta al Comune per gli interventi d'interesse pubblico.

Il paragrafo illustra i principi che l'Amministrazione Comunale dovrà fare propri allo scopo di procedere all'applicazione della perequazione urbanistica, come definita dall'Art. 35 della LR 11/2004 e declinata dal Piano di Assetto del Territorio all'articolo 5 delle NT.

Modalità di applicazione

I criteri sono finalizzati a definire il rapporto fra i benefici pubblici e quelli privati generati dall'intervento di trasformazione urbanistica, nonché a quantificare e qualificare la perequazione sotto la forma di “**dotazioni territoriali**” eccedenti lo standard comunque dovuto per legge.

Per le aree la stima viene effettuata sulla base della destinazione d'uso ovvero del potenziale edificatorio attribuito dallo strumento urbanistico vigente, mentre per i fabbricati la stima farà riferimento alla destinazione d'uso legalmente ammessa. I dati di base per il calcolo del plusvalore sono (vedi capitolo 4):

- i Valori Agricoli Medi (VAM) determinati annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri e/o il valore delle indennità di esproprio;
- i valori delle aree edificabili ai fini ICI/IMU deliberati dal Consiglio Comunale e maggiorate del 30-65%;
- i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

La determinazione del **PLUS-VALORE (Pv)** sarà pertanto operata attraverso uno schema di calcolo nel quale saranno considerati:

1. il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso (**VALORE EX ANTE – Va**);
2. il valore del bene immobile successivamente alla variazione dello strumento urbanistico (**VALORE EX POST – Vp**).

La formula per il calcolo del **plus-valore (Pv)** così si traduce:

$$Pv = Vp - Va$$

in cui

Pv = plus-valore

Vp = Valore ex-post, espresso in Euro/mq

Va = Valore ex-ante, espresso in Euro/mq

La formula è la seguente:

$$Sc = Pv \times a$$

in cui

Sc = surplus afferente al Comune

Pv = plus-valore

a = aliquota perequativa

La **perequazione (P)** è quindi calcolata implementando e/o ridimensionando l'aliquota perequativa sulla base di una serie di criteri/parametri correttivi come di seguito richiamati.

La formula per la determinazione della perequazione è la seguente:

$$P = Sc - A$$

in cui

P = perequazione

Sc = surplus afferente al Comune

A = correttivi dovuti ad interventi di qualità urbanistica, architettonica e socio-economica.

La valutazione del **surplus afferente al Comune (Sc)** è determinata applicando un'aliquota sul plus-valore, che parte dal 50%.

Nel caso in cui l'immobile oggetto della trasformazione urbanistica, non sia destinato al libero mercato ma sia per usi "familiari" (fino al secondo grado di parentela in linea retta), e sia in proprietà del richiedente alla data di adozione della variante n. 3^a al P.I., sarà applicata l'aliquota del **25%** per la determinazione del **surplus afferente al Comune (Sc)**. In tal caso la parte privata si impegnerà a non alienare la proprietà o parte della stessa a soggetti terzi ad eccezione di parenti ed affini entro il secondo grado in linea retta per almeno 20 (venti) anni dalla presentazione al Comune della Segnalazione certificata di Agibilità. Nel caso di alienazione in tutto o in parte degli immobili prima del termine stabilito in 20 anni, si impegna a versare un ulteriore contributo perequativo del **25%** del plusvalore delle aree oggetto di trasformazione.

Ambiti di applicazione

La valutazione del beneficio pubblico sotteso agli interventi di trasformazione urbanistica è necessariamente posto in coordinamento

con il PAT, che individua le seguenti casistiche relative alle trasformazioni urbanistiche delle aree:

- *ampliamento di ambiti di consolidato;*
- *piani attuativi di iniziativa pubblica e privata e comparti urbanistici ricadenti all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata;*
- *interventi in ambiti con fabbisogno di infrastrutture pubbliche, anche di interesse sovraordinato;*
- *interventi di recupero o di cambiamento d'uso di significativa consistenza.*

Gli “**ambiti di urbanizzazione consolidata**” comprendono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate che presentano un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi complessi di riqualificazione. In questo ambito le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico pre-vigente. Per tali ambiti il PI potrà prevedere il riconoscimento della destinazione residenziale per gli immobili esistenti e la realizzazione e il completamento delle opere di urbanizzazione oltre che al consolidamento delle strutture insediative esistenti attraverso la definizione degli ampliamenti possibili e l'individuazione di nuovi lotti edificabili ai margini del consolidato.

Gli “**ambiti di trasformazione**” sono gli ambiti ove sono confermate le potenzialità edificatorie del PRG vigente soggette a PUA, dove prevedere interventi di riqualificazione e riconversione dei tessuti urbani degradati o dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie strategiche previste dal PAT. Tali aree sono classificate nelle seguenti categorie:

- **Linee di sviluppo insediativo produttivo**

Comprendono gli interventi di trasformazione a destinazione produttiva e a servizi destinati alle attività commerciali, terziario, industriali e artigianali, logistica, magazzini, depositi e simili. Nel territorio comunale di Noventa Padovana viene indicato un solo contesto oggetto della disciplina delle linee preferenziali dello sviluppo insediativo produttivo in prossimità della zona commerciale/direzionale di Padova Est, determinato dal PATI del COMEPA.

- **Aree idonee per interventi dirette al miglioramento della qualità urbana e territoriale**

Sono aree di importanza strategica al fine del miglioramento della qualità urbana e territoriale del tessuto urbano in cui sono inserite; il

PAT di Noventa prevede la nuova espansione esclusivamente all'interno di queste aree. L'allegato alle NT individua per questi 5 ambiti delle Schede Norma in cui sono definiti gli obiettivi per la loro trasformazione edilizia ed urbanistica.

- **Edificazione diffusa**

Sono ambiti extraurbani caratterizzati da forme di edificazione:

- a morfologia lineare lungo gli assi viari e/o nucleare isolata;
- eterogenea sotto il profilo delle funzioni ospitate e della consistenza edilizia, espresse: dalla residenza originariamente agricola insieme con i relativi annessi rustici, di differente stato di conservazione compresi fenomeni di abbandono e degrado, ma anche dalle attività manifatturiere che si sono innestate sui corpi di fabbrica rurali, spesso ampliandoli e adattandoli alle specifiche esigenze produttive;
- dotata delle opere di urbanizzazione essenziali, carente nei sottoservizi e sostanzialmente priva dei servizi collettivi propri delle zone residenziali.

- **Aree di riqualificazione e riconversione**

Il PI può prevedere interventi di trasformazione edilizia, urbanistica e ambientale, anche mediante la demolizione totale delle preesistenze, individuando, oltre al perimetro dell'area, la destinazione d'uso, gli indici edilizi e le direttive di mitigazione ambientale. L'allegato alle NT individua per questi 5 ambiti delle Schede Norma in cui sono definiti gli obiettivi per la loro riqualificazione e riconversione.

- **Ambiti in zone a pericolosità idraulica del PAI**

Comprendono fabbricati e loro pertinenze che presentano elementi di criticità in tema di sicurezza e tutela idraulica del territorio, in quanto perimetrati in zona P3 e P4 dai Piani stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico. Questi immobili sono localizzati prevalentemente nella parte sud del territorio oltre il Canale Piovego. Il PI prevederà per tali ambiti delle misure per la rilocalizzazione dei volumi e fabbricati esistenti.

Casistiche

Ribadita la condivisione dei principi generali introdotti nei precedenti paragrafi, le previsioni di Piano degli Interventi sul tessuto residenziale o produttivo all'interno dei contesti urbanizzati esistenti del centro abitato e in zona agricola sono assimilabili alle casistiche di seguito richiamate:

- interventi di trasformazione di aree a destinazione agricola in aree a destinazione residenziale di espansione anche con eventuale cessione di opere/aree a standard;
- interventi di trasformazione di aree già destinate dal PRG a standard e ridefinite parzialmente con il PI ad edificabili con destinazione residenziale anche con eventuale cessione di opere;
- individuazione lotti a volumetria predefinita in ambiti già dotati delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- riconversione di elementi di degrado ed opere incongrue o attività produttive poste fuori zona;
- cambi d'uso di annessi non funzionali alla conduzione del fondo ad altre destinazioni d'uso compatibili con la zona di appartenenza e previsione di interventi puntuali di ampliamento dei fabbricati;
- stralcio delle zone a Standard non riconfermando le scelte del PRG Vigente.
- interventi di trasformazione di aree a destinazione produttiva localizzate nel centro urbano e loro riconversione in residenziale;
- modifica delle modalità di attuazione del PRG pre-vigente e dei parametri urbanistici;
- modifica dei gradi di intervento dei fabbricati storici già schedati dal PRG pre-vigente
- riconoscimento e delocalizzazione di immobili delimitati in ambiti di pericolosità idraulica definiti dal PAI;
- riconoscimento e consolidamento di attività produttive localizzate in difformità di zona;

Sintesi aliquote perequative

Le principali modifiche introdotte dal PI riguardano:

1. **interventi puntuali** di modifica del grado di protezione degli edifici attuati mediante Interventi Edilizi Diretti (IED) o Convenzionati (IEC);
2. **aree di completamento**, attuate generalmente mediante Interventi Edilizi Diretti (IED) o Interventi Edilizi Convenzionati (IEC);
3. **cambi di destinazione d'uso** di edifici non funzionali alla conduzione del fondo mediante Interventi Edilizi Diretti (IED);
4. **aree di espansione/riconversione**, attuate mediante Piani Urbanistici Attuativi (PUA), Schede Norma Progettuali AT del PI e/o Interventi Edilizi Convenzionati (IEC).

Il primo punto riguarda **interventi puntuali** di modifica degli interventi sugli edifici storici; il Piano degli Interventi potrà riconoscere e modificare le schede anche individuando ambiti per le quali prevedere dei progetti di riqualificazione, a fronte di minimi ampliamenti.

Le seconde riguardano **aree di completamento** la cui attuazione è prevista attraverso Interventi Edilizi Diretti (IED), Interventi Edilizi Convenzionati (IEC) ed eventualmente Schede Progettuali AT e generalmente sono caratterizzati da:

- dimensione contenuta degli interventi;
- minore complessità funzionale;
- presenza dei servizi e sottoservizi.

Tali ambiti riguardano prevalentemente l'individuazione di lotti di completamento a destinazione residenziale con volume predefinito o con indice di edificabilità analogo alle zone limitrofe di appartenenza. Le trasformazioni residenziali sono volte a dare risposta ad una domanda di tipo familiare e prevedono la realizzazione di 1 o 2 edifici uni/bifamiliari.

Le terze riguardano il **cambio d'uso di edifici** non più funzionali alla conduzione del fondo la cui attuazione è prevista attraverso Interventi Edilizi Diretti (IED) e da schede normative. Le trasformazioni sono volte a recuperare ad uso residenziale edifici rustici abbandonati, localizzati in ambiti di pregio paesaggistico e ambientale.

Per gli interventi di cui ai punti 2, 3 e 4 si presuppone l'applicazione della perequazione urbanistica di cui alla LR 11/2004.

Il riconoscimento della perequazione delle trasformazioni urbanistiche delle aree di completamento e dei cambi d'uso, sarà garantito dalla sottoscrizione, prima dell'adozione del Piano degli Interventi in Consiglio Comunale, di un Atto unilaterale d'obbligo presentato dalla parte privata o da un Accordo Pubblico/Privato, sulla base dei modelli allegati al presente documento.

Le ultime riguardano le **aree di trasformazione** (espansione o riconversione) o gli **interventi puntuali** più complessi che, per dimensione e caratteristiche, si configurano quali ambiti strategici per il territorio. Considerato che tali interventi generalmente hanno caratteristiche dimensionali, localizzative rilevanti e un assetto urbanistico funzionale alla qualificazione/sviluppo del territorio, si presuppone l'applicazione della perequazione urbanistica.

Il riconoscimento della perequazione sarà garantito dalla sottoscrizione, prima dell'adozione del Piano degli Interventi in Consiglio Comunale, di un Accordo Pubblico Privato ex art. 6 LR 11/2004, tra il Comune e la parte privata sulla base del modello allegato al presente documento. La cessione delle opere perequative potrà anche essere regolamentata nel caso di interventi di minor complessità da atti unilaterali d'obbligo

accompagnati da Schede Progettuali degli Ambiti di Trasformazione facenti parte degli elaborati di Piano.