



Mod 1.

**ATTI DI INDIRIZZO PER LE REGOLE PEREQUATIVE INERENTI LA PRESENTAZIONE DELLE
MANIFESTAZIONI DI INTERESSE A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE DELL'ART.6 L.R.V
N.11/2004 E ART.14 E 16 DPR N.380/2001.**

1) PREMESSE

Il comune di Brenzone sul Garda intende applicare la perequazione (contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 co. 4 e 5 D.P.R. 380/2001) prevista dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con DCC n. 12 del 12 marzo 2014 e successivamente, in data 28/12/2016 ha approvato in Consiglio Comunale il Documento Degli Obbiettivi del Sindaco nel quale sono illustrate le trasformazioni urbanistiche, gli interventi e le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione del Piano degli Interventi (PI). Pertanto a seguito di queste approvazioni, il Comune di Brenzone con questo documento premette che:

- Le trasformazioni territoriali generate dalle previsioni operative e discrezionali del P.I., rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette alla corresponsione di un contributo perequativo da corrispondere al Comune da parte del soggetto attuatore;
- il calcolo del contributo perequativo è finalizzato a definire, in misura quantificata in forma monetaria, l'incremento di valore o plusvalore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione assunte dal P.I. sulla base delle previsioni del P.A.T.;
- il presente atto di indirizzo si configura come riferimento per l'Amministrazione per l'applicazione della perequazione urbanistica; i criteri di definizione dei valori ammissibili di seguito riportati sono da intendersi di riferimento, potendo l'Amministrazione in sede di valutazione di ogni singolo accordo pubblico-privato considerare criteri diversi se motivati da rilevanti interessi pubblici;
- le manifestazioni di interesse proposte dovranno corrispondere a criteri di rilevante interesse pubblico nonché coerenza e compatibilità con la pianificazione strutturale e strategica definita dal P.A.T.

Resta salva la discrezionalità del provvedimento finale di accoglimento /rigetto delle richieste provenienti dai privati, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, in quanto valutazione complessiva dell'intervento che tiene conto del quadro Generale degli Obbiettivi perseguito con la programmazione pianificatoria del territorio.

Il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) si configura come extraonere, ed è finalizzato a definire, con misura quantificata monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare ai fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione nel contesto della predisposizione del Piano degli interventi. E' dunque da intendersi che tale contributo deve essere versato dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e delle opere e costi di urbanizzazione.

2) METODOLOGIA SULLA VALUTAZIONE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

La metodologia sarà la seguente:

- *Valutazione tecnica sulla compatibilità urbanistica rispetto alle normative e agli strumenti urbanistici vigenti;*



- *valutazione politica sulla rispondenza della proposta agli obiettivi e al disegno del territorio dell'amministrazione;*
- *valutazione urbanistica sulla bontà della proposta, sulle soluzioni prospettate e verifica ipotesi possibili;*
- *valutazione dell'entità della trasformazione in termini di incidenza sulle strutture esistenti e in prospettiva sull'assetto futuro.*

Le regole perequative sono pensate per favorire la *realizzazione di case per i residenti (1a casa)*, l'incentivazione di attrezzature turistiche ricettive e, contemporaneamente, **non incentivare** la realizzazione di case per non residenti.

La perequazione si attuerà contestualmente al nuovo piano, attraverso la Sottoscrizione di Accordi Pubblico – Privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

La quota perequativa di ogni intervento sarà determinata con riferimento ai valori delle tabella allegata e alle regole seguenti e riguarderà i sottoriportati tipi di intervento se modificano le condizioni previste dal PRG vigente:

- previsione di nuove aree/lotti residenziali/turistico-ricettivi e artigianali;
- ampliamenti di edifici residenziali, alberghieri e artigianali esistenti;
- cambi d'uso di edifici esistenti residenziali, agricoli e artigianali.

A tal fine, la condizione di **Prima casa** è che:

- a) il richiedente deve essere residente nel comune di Brenzone sul Garda da almeno 5 anni, anche non *continuativi*;
- b) cubatura massima per 1a casa: 400 mc (i mc successivi rientrano nella percentuale prevista per gli altri casi);
- c) il richiedente si impegna a sottoscrivere un atto di vincolo ventennale registrato e trascritto per la *non alienazione* dell'immobile ad eccezione di acquirenti con le caratteristiche previste per la 1a casa.
- d) In caso di alienazione dell'immobile entro i vent'anni dalla sottoscrizione del vincolo a terzi che non possiedono i requisiti per la prima casa di cui sopra, dovrà essere corrisposta al comune una quota pari al doppio della perequazione per la seconda casa
- e) Il richiedente non deve risultare titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito del territorio nazionale. È adeguato l'alloggio la cui superficie utile abitabile intesa quale superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre sia non inferiore a 30 mq. per 1 persona, non inferiore a 45 mq. per 2 persone, non inferiore a 55 mq. per 3 persone, non inferiore a 65 mq. per 4 persone, non inferiore a 75 mq. per 5 persone, non inferiore a 95 mq. per 6 persone ed oltre. E' ammesso il diritto pro quota su ulteriore immobile abitativo, non di lusso, che non dia luogo alla disponibilità del medesimo, o comunque purché esso non sia superiore al 50% e a condizione che il soggetto non abbia mai usufruito, su tutto il territorio Nazionale, **delle agevolazioni per la Prima casa.**

Per l'ATO 7 - Prada Alta, viste le diverse condizioni del mercato e dei valori degli immobili rispetto agli altri ATO, i valori perequativi tabellari sono ridotti del 50%.



A. TABELLE DEI VALORI DELLA PEREQUAZIONE

A. Trasformazione aree non edificate

<i>n.</i>	<i>da zona urbanistica</i>	<i>a zona urbanistica</i>	<i>perequazione euro/mc</i>	<i>note</i>
1	Agricola	Residenziale	100,00	Per la prima casa la perequazione è pari al 20 euro/mc
2	Agricola	Turistica	25,00	
3	Agricola	Artigianale Commerciale	25,00	Per gli eventuali volumi residenziali la perequazione è quella relativa al punto 1
4	Turistica	Residenziale	20,00	
5	Residenziale	Turistica	10,00	
6	Artigianale Commerciale	Residenziale	75,00	Per la prima casa la non è prevista perequazione.
7	Artigianale Commerciale	Turistica	10,00	
8	Servizi	Residenziale	100,00	Per la prima casa la perequazione è pari al 20 euro/mc
9	Servizi	Turistica	25,00	

B. Trasformazione edifici esistenti

<i>n.</i>	<i>da destinazione</i>	<i>a destinazione</i>	<i>perequazione euro/mc</i>	<i>note</i>
1	Residenziale	Turistica	10,00	
2	Residenziale	Artigianale Commerciale	0,00	Il valore è riferito a mq di Superficie edificata
3	Artigianale Commerciale	Turistica	10,00	
4	Residenziale	Turistica	10,00	
5	Artigianale Commerciale	Residenziale	75,00	Per la prima casa non è prevista perequazione.
6	Annesso rurale	Residenziale	80,00	Per la prima casa la perequazione è pari al 10 euro/mc



7	Annesso rurale	Turistica	15,00	
---	----------------	-----------	-------	--

C. Ampliamento edifici esistenti

<i>n.</i>	<i>Destinazione dell'ampliamento</i>	<i>perequazione euro/mc</i>	<i>note</i>
1	Residenziale	100,00	Per la prima casa la perequazione è pari al 20 euro/mc
2	Turistico	25,00	
3	Artigianale Commerciale	25,00	Il valore è riferito a mq di Superficie edificata

3) I CONTENUTI CHE DOVRANNO CONTENERE LE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE .

A) - I richiedenti dovranno presentare domanda di manifestazione di interesse con indicazione delle generalità del soggetto proponente (nome, cognome, indirizzo e ragione sociale), compilando gli appositi modelli predisposti dall'Amministrazione e allegando la seguente documentazione:

- **stralcio del foglio di mappa catastale** con ubicazione dell'immobile/ambito interessato;
- **stralcio del P.A.T.** con ubicazione dell'immobile/ambito interessato;
- **estratto N.T.G. del P.A.T.** approvato;
- **relazione tecnico-illustrativa** descrittiva delle caratteristiche della proposta, delle ragioni del rilevante interesse pubblico, dei modi e dei tempi di realizzazione/cessione delle opere, stima dei costi di realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di pubblica utilità eventualmente previste, nonché delle garanzie per l'adempimento degli impegni assunti;
- **elaborati grafici** con indicazione dell'area/ambito di intervento, planimetria catastale aggiornata con individuazione delle ditte interessate, progetto o render/ schizzo progettuale che illustri il preliminarmente l'assetto planivolumetrico dell'intervento, individuazione degli ambiti di perequazione urbanistica, elementi di degrado, aree di compensazione urbanistica, aree di valorizzazione ambientale, ecc.;
- **documentazione fotografica** degli immobili oggetto di proposta;
- **diritti di segreteria** per l'istruttoria della manifestazione di interesse.

B) - Per i **fabbricati non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola**, oltre ai documenti elencati ai precedenti punti, si dovrà produrre anche la seguente documentazione:

- **dichiarazione sostitutiva** di cui al D.P.R. 445/2000 che i fabbricati sono legittimati da titolo abilitativo (licenza, concessione edilizia, agibilità, ecc.) e non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e/o alla conduzione del fondo;



- **mappa catastale** dell'intera azienda;
- **relazione agronomica** a giustificazione della "non più funzionalità" del fabbricato alle esigenze dell'azienda agricola.

Discrezionalità: In fase di valutazione delle proposte di manifestazione di interesse gli uffici comunali potranno chiedere integrazioni della documentazione sopra elencata al fine di sviluppare eventuali approfondimenti ritenuti essenziali dall'Amministrazione Comunale per descrivere compiutamente l'oggetto della proposta e del futuro accordo pubblico-privato.

4) FASI DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Le **fasi** previste per la raccolta e la definizione delle proposte di manifestazione di interesse sono sinteticamente le seguenti:

- α) **presentazione** da parte dei soggetti interessati delle proposte di accordo corredate dei necessari allegati (elaborati tecnici, diritti segreteria, ecc.);
- β) **istruttoria tecnica** da parte degli uffici comunali ed eventuale affinamento in sede di confronto tecnico Privato/Amministrazione;
- χ) **valutazione** delle proposte di accordo con provvedimento di Giunta Comunale;
- δ) **comunicazione** ai soggetti richiedenti dell'**esito** della valutazione delle proposte di accordo da parte della Giunta Comunale;
- ε) **sottoscrizione dell'atto d'obbligo** preliminare all'accordo di programma con versamento dell'importo di monetizzazione e/o produzione di idonea garanzia per gli obblighi previsti dalla sottoscrizione dell'accordo;
- φ) **recepimento** delle **proposte di accordo** Pubblico-Privato nella proposta di P.I. da sottoporre all'adozione del Consiglio Comunale;
- γ) **approvazione** del Piano degli Interventi e delle proposte di accordo secondo le determinazioni del Consiglio Comunale ai sensi di legge;(dopo approvazione Vas).
- η) **definitiva sottoscrizione**, registrazione e trascrizione in atto pubblico dell'Accordo Pubblico-Privato redatto ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 entro 60 giorni dalla data di efficacia del P.I.

5) DISPOSIZIONI PARTICOLARI ALLE VARIE FASI

- a) Per le proposte di accordo oggetto di valutazione favorevole da parte della Giunta Comunale, prima del loro recepimento nel redigendo P.I., il proponente provvederà alla sottoscrizione di specifico atto d'obbligo preliminare per l'attuazione degli Accordi tra soggetti Pubblici e Privati ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, coerentemente con i contenuti della manifestazione di interesse proposta; contestualmente si dovrà procedere alla produzione di fidejussione bancaria e/o assicurativa a prima richiesta, a garanzia degli interventi d'interesse pubblico (opere pubbliche o di interesse pubblico, opere di urbanizzazione, cessioni di aree o di immobili, ecc.) o monetizzazione, per un valore pari al 15% dell'importo di perequazione previsto. Il 50% del rimanente entro 30 giorni dell'appro-



vazione, saldo a 90 giorni. La fideiussione bancaria e/o assicurativa prodotta costituisce garanzia degli obblighi previsti dall'Atto Pubblico di Accordo solo nei casi di opere pubbliche.

- b) Il Piano degli Interventi e le proposte di accordo saranno sottoposte al Consiglio Comunale per la verifica di rilevante interesse pubblico e recepite con il provvedimento di adozione del P.I. nei modi e nei tempi di legge previsti.
- c) Le proposte di accordo confermate con il successivo provvedimento di approvazione del P.I. dovranno, entro il termine di 60 giorni dalla data di efficacia del P.I. stesso, essere sottoscritte nella forma di "Accordo Pubblico/Privato ai sensi art. 6 L.R. 11/2004" in Atto Pubblico registrato e trascritto nei modi e termini di legge; contestualmente dovrà essere versato l'intero importo perequativo previsto, nelle modalità e termini stabiliti dall'Accordo stesso, che potrà prevedere eventualmente la rateizzazione con idonee garanzie da provarsi con Delibera di Giunta; per le proposte di Accordo non approvate verrà disposto svincolo della garanzia fideiussoria prodotta.
- d) La proposta di accordo sarà da ritenersi a tutti gli effetti valida anche nell'eventualità che nella fase di approvazione del P.I. vengano introdotte variazioni e/o modificazioni che non modifichino le caratteristiche urbanistiche generali ed il calcolo del beneficio pubblico; la sottoscrizione dell'accordo non sarà dovuta se le modifiche introdotte, tali da modificare in termini qualitativi e quantitativi i contenuti originali della proposta di accordo, vengano respinte dal proponente con comunicazione scritta da far pervenire al Comune entro **15 giorni** dalla data di efficacia del P.I.; in tale caso verrà disposto svincolo della garanzia fideiussoria prodotta e la restituzione di quanto versato.
- e) Decorso il termine di 60 giorni per la stipula dell'Accordo Pubblico-Privato nella forma di Atto Pubblico e quello perentorio assegnato dall'atto di diffida e messa in mora notificato da parte dell'Amministrazione al Privato, le previsioni urbanistiche operative di trasformazione decadranno e all'immobile si applicheranno le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti all'accordo stesso; in tal caso l'Amministrazione provvederà ad escutere la polizza fideiussoria fino alla concorrenza del 50% del suo importo (pari al 25% dell'intero importo del contributo perequativo) quale indennizzo per l'attività svolta a seguito della richiesta di trasformazione urbanistica non finalizzata.

SCADENZA

"Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi"; in tali casi il proponente privato non potrà rivendicare alcunché riguardo alla quota di "contributo perequativo" straordinario di urbanizzazione versato a seguito della stipula dell'accordo sottoscritto in Atto Pubblico.

6) QUANTIFICAZIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO - BENEFICIO PUBBLICO/PRIVATO

- Il "contributo perequativo", quota parte del beneficio che il soggetto privato trae dalle variazioni urbanistiche operate dal P.I., in linea generale è dato dalla differenza tra il valore futuro degli immobili da realizzare (al netto dei costi di trasformazione) e il valore attuale degli immobili da trasformare; a tal fine, nella determinazione del valore iniziale del bene (ante trasformazione), si evidenzia che le indicazioni strategiche del P.A.T. sono riferite alle possibili trasformazioni urbanistico – territoriali e non generano di fatto alcuna nuova o diversa capacità edificatoria, prerogativa questa legata esclusivamente alle scelte operative effettuate dal PI; quindi il valore iniziale non è da considerarsi caratterizzato da alcuna concreta attribuzione **di diritti edificatori fino a quando il P.I. non abbia determinato le effettive trasformazioni urbanistico-edilizie.**



- Accertato che gli oneri tabellari di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione, attualmente in vigore in conformità alle tabelle regionali, non sono in grado di coprire le spese necessarie per le opere pubbliche indotte dai progetti di riconversione e riqualificazione degli insediamenti urbani, agli interventi privati è richiesto di contribuire alla loro realizzazione sotto forma di *“contributo perequativo”*.
- Il *“contributo perequativo”* richiesto rappresenta l'importo di opere pubbliche da realizzare direttamente dai privati con le procedure di evidenza pubblica previste dal Codice degli Appalti, ovvero l'importo da corrispondere all'Amministrazione comunale per la realizzazione delle stesse.
- L'Amministrazione Comunale intende applicare il contributo perequativo generato dall'incremento del valore immobiliare nei cambi di destinazione urbanistica del piano degli interventi, sulla base degli importi forfettari riportati nella seguente tabella, differenziati in funzione delle caratteristiche soggettive del proponente, della diversa destinazione d'uso degli immobili richiesta, nonché della collocazione degli immobili in oggetto rispetto agli ambiti territoriali omogenei (A.T.O.) definiti dal P.A.T.
- La quantificazione sopraindicata deriva dall'analisi dei dati desunti da indagine di mercato, e confronto con operatori esperti del settore operanti nel luogo (tecnici professionisti, agenzie immobiliari, imprese di costruzione), rilevazione dei dati forniti dall'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate); il tutto volto ad individuare l'entità di un *“contributo perequativo”* improntato a criteri di trasparenza, semplicità applicativa, equità, significatività e sostenibilità da parte dei privati.
- Il *“contributo perequativo”* è espresso in termini parametrici (euro/mq o euro/mc di indice stereometrico realizzabile) in modo da consentire una sua agevole e speditiva quantificazione sia da parte dei soggetti privati che da parte degli Uffici dell'Amministrazione.
- L'Amministrazione Comunale si riserva in ogni caso, a sua insindacabile giudizio, la possibilità di specifiche e diverse valutazioni in merito alla quantificazione del contributo perequativo, in presenza di richieste di particolare rilevanza tecnico-economica, complessità, rilevanza pubblica, pregio paesaggistico o comprovato disagio (vedi criteri oggettivi di Priorità) necessità del soggetto richiedente (disabilità, ecc); in tali casi si procederà alla determinazione del beneficio pubblico con apposita perizia di stima redatta secondo il criterio espresso in termini generali .