

**CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI PEREQUAZIONE CON RIFERIMENTO AD ACCORDI EX ART. 6 LR 11/2004**

In attuazione ai criteri generali sanciti nel documento programmatico preliminare la valutazione degli accordi pubblico privato è demandata alla Giunta Comunale. La Giunta infatti provvede all'istruttoria delle manifestazioni e/o proposte di intervento da realizzarsi attraverso la stipula di un accordo pubblico/privato pervenute.

L'art. 6 della LR 11/2004 stabilisce che si possono concludere accordi con soggetti privati qualora si sia in presenza di proposte ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

1. degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
2. della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
3. dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.

Nel PI vengono individuati gli ambiti di applicazione della perequazione ed a tal fine è opportuno elaborare un criterio di classificazione dei suoli per determinare il plusvalore derivante dalla trasformazione di un'area.

L'analisi del plusvalore conseguente ai programmi proposti implica la determinazione del valore dei terreni allo stato attuale ed il valore degli stessi a trasformazione urbanistica avvenuta.

Ai fini perequativi, la soglia di convenienza pubblica ragguagliata al plusvalore fondiario determinato dalla trasformazione urbanistica di un'area, che rappresenta il beneficio per l'amministrazione Comunale, si potrebbe attestare nell'ordine di una percentuale intorno al 50%. Nel calcolo del plusvalore non sono computabili le opere di urbanizzazione prescritte dalla disciplina vigente.

Si possono adottare diversi criteri per il calcolo del plusvalore: dalle previsioni di stima, alla definizione di un valore fisso di congruità. Si ritiene più idonea l'applicazione di una metodica "intermedia" che fa riferimento a dati ufficiali già esistenti presso il Comune.

**Determinazione del plusvalore sulla base delle tabelle parametriche ICI**

Al fine di individuare un quadro di riferimento fondato su criteri omogenei di valutazione, si ritiene di adottare convenzionalmente i valori determinati ai fini dell'applicazione dell'imposta

comunale sugli immobili (ICI), così come individuati per le diverse zone/classi di suoli in cui è stato suddiviso il territorio Comunale.

### **Schema di calcolo**

La valutazione di base dell'amministrazione comunale sarà finalizzata a determinare il plusvalore che un'area acquisisce a seguito della trasformazione urbanistica.

La valenza dei criteri perequativi, sarà dimostrata attraverso la quantificazione del plusvalore che viene così calcolato:

$$P = V_n - V_i$$

dove:

**P** = plusvalore determinato dalla nuova destinazione urbanistica dell'area

**V<sub>n</sub>** = valore finale dell'area a seguito della nuova destinazione.

Si considera il valore stabilito dal Consiglio Comunale ai fini ICI nel caso di aree con destinazione diversa dalla zona agricola.

**V<sub>i</sub>** = valore iniziale dell'area determinato dall'attuale destinazione.

Si considera a seconda della situazione:

- a) il valore stabilito dal Consiglio Comunale ai fini ICI nel caso di aree con destinazione diversa dalla zona agricola;
- b) il VAM (valore agricolo medio) determinato dalla competente Commissione provinciale, nel caso di area agricola. (Ai fini del VAM si assume convenzionalmente il valore stabilito per la Regione Agraria n. 4 "Colline del medio Astico" alla quale appartiene il Comune di Romano e relativo alla coltura "prato irriguo" aggiornato periodicamente in adeguamento alla delibera provinciale. Il VAM potrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo che si assume convenzionalmente pari a 3 nel caso di aree agricole localizzate in prossimità e/o in contiguità del tessuto insediativo).

L'applicazione del criterio perequativo determina che, per ciascun intervento di trasformazione di area, arriverà una quota ragguagliata intorno al 50% del plusvalore fondiario determinato dalla trasformazione urbanistica dell'area.

Nel calcolo del plusvalore non sono computabili le opere di urbanizzazione prescritte dalla disciplina vigente.

**Determinazione del rilevante interesse pubblico**

La Giunta ritiene di rilevante interesse pubblico le proposte di accordo nelle quali risulta, a favore dell'Amministrazione, una percentuale  $\geq$  al **50%** del plusvalore fondiario come sopra riportato.

Ai fini della valutazione del rilevante interesse pubblico l'Amministrazione potrà considerare gli effetti positivi di soluzione/mitigazione di problematiche ambientali/sociali/economiche presenti sul territorio.

PROPOSTA N° xxx

Ditta: xxxx

Prot. xxx del xxxxx

CLASSIFICAZIONE DI ZONA	Superficie territoriale	Destinazioni d'uso PI vigente		Proposta accordo integrata con le indicazioni della Giunta
	Mq	Zona ....	mq ....	(spazio da compilare a cura dell'Ufficio Tecnico)
		Zona ....	mq....	
		Zona ....	mq...	

VALORE INIZIALE (Vi)				VALORE NUOVA DESTINAZIONE (Vn)				Vn - Vi
Destinazione d'uso	Superficie mq	€/mq	Valore €	Destinazione d'uso	Superficie mq	€/mq	Valore €	Plusvalore €
Zona ....	...			Zona ....				
Zona ....				Zona ....				
Zona ....				Zona ....				
Totale				Totale				

<b>BENEFICIO PUBBLICO</b>				
(non sono computabili nel beneficio pubblico le opere di urbanizzazione prescritte dalla disciplina vigente)				
<b>Realizzazione</b> di opere	mq....	€/mq ..... (valore terreno e opere)		€ -
.....	mq....			€ -
.....	mq....			€ -
<b>Cessione</b> di aree	mq....	€/mq ..... (valore terreno)		€ -
				€ -
				<b>Pari al ..... % del plus valore</b>