



COMUNE DI PERUGIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 18 DEL 10.03.2014

L'anno **DUEMILAQUATTORDICI** il giorno **DIECI** del mese di **MARZO**, alle ore **18,36**, nella consueta sala delle adunanze del Palazzo dei Priori, convocato nelle forme e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale. Eseguito l'appello nominale risultano:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
BOCCALI WLADIMIRO (Sindaco)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1 MICCIONI LEONARDO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	21 CARDONE FILIPPO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 MIRABASSI ALVARO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	22 PAMPANELLI EMILIANO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3 LUPATELLI FEDERICO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	23 FABBRI CARLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4 BRUGNONI SIMONA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	24 NERI PIER LUIGI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5 CHIFARI ANTONINO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	25 SBRENNI GIUSEPPE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6 BORI TOMMASO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	26 ROMIZI ANDREA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7 CAVALAGLIO PATRIZIA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	27 PRISCO EMANUELE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8 PUCCIARINI CRISTIANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	28 VALENTINO ROCCO ANTONIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9 ROMA GIUSEPPE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	29 CORRADO GIORGIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10 BARGELLI SAURO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	30 CENCI GIUSEPPE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11 CONSALVI CLAUDIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	31 BALDONI RENZO	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12 MARIUCCI ALESSANDRO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	32 FRONDUTI ARMANDO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13 CAPALDINI TIZIANA	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	33 PERARI MASSIMO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14 BORGHESI ERIKA in BISCARINI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	34 CASTORI CARLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15 MARIUCCINI NICOLA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	35 FELICIONI MICHELANGELO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16 MEARINI FRANCESCO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	36 VARASANO LEONARDO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17 BRANDA VALERIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	37 SCARPONI EMANUELE	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
18 CATRANA MARIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	38 COZZARI MAURO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19 SEGAZZI SILVANO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	39 NUMERINI OTELLO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20 ZECCA STELVIO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	40 BELLEZZA TERESA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Accertata la validità dell'adunanza in **PRIMA** convocazione, il **PRESIDENTE** Dr. **MARIUCCI ALESSANDRO** dichiara aperta la seduta alla quale assiste il **SEGRETARIO GENERALE** Dr. **FRANCESCO DI MASSA**.

Sono designati scrutatori i Signori Consiglieri

La seduta è **PUBBLICA CON VOTAZIONE PALESE**.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta della G.C. n. 13 del 19.02.2014

Premesso che:

- la LR 12/2013 "norme su perequazione, premialità e compensazione in materia di governo del territorio e modificazioni di leggi regionali" introduce importanti novità che possono avere una ricaduta sulla gestione del territorio;
- premialità e compensazione trovano particolare riferimento nei seguenti articoli della L.R. 12/2013:

Art. 5, c.1: "**la premialità** consiste nella attribuzione da parte del Comune a soggetti attuatori di trasformazioni edilizie e urbanistiche, di quantità edificatorie di incremento rispetto a quelle di base, a fronte di impegni aggiuntivi per migliorare la qualità edilizia, urbanistica ed ambientale rispetto a quanto previsto da disposizioni statali e regionali. La premialità può prevedere an-

PROT. n.		del	
Codice Archiv.ne			
Documenti non allegati	-----		
Allegati	N. 4 (in apposito registro)		

OGGETTO:

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLA PREMIALITA' E COMPENSAZIONE DI CUI AGLI ARTT. 5, 6, 7, 10, 11, 12, 14 DELLA L.R. 12/2013.

Dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4°, D.Lgs. 18.08.2000 n. 267

Pubblicata all'Albo Pretorio a decorrere dal **15.03.2014**

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, comma 3°, D.Lgs. 18.08.2000 n.267, il **25.03.2014**

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO:
dal **15.03.2014** al **29.03.2014**
senza opposizioni o reclami

RIPUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO:
dal _____ al _____

PERUGIA, li 31.03.2014
IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Francesco Di Massa
f.to F. Di Massa

che modifiche delle destinazioni d'uso nonché trasferimenti o permutate di aree";

Art. 6, c.1: "**la compensazione** consiste nella attribuzione da parte del comune di quantità edificatorie a proprietari di immobili a fronte di impegni onerosi di natura edilizia, urbanistica o ambientale non imposti dalle disposizioni legislative, ovvero in sostituzione del pagamento di oneri conseguenti ad atti restrittivi dei diritti reali disposti per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, previste dal PRG con le modalità di cui all'art. 30 della l.r. 11/05. La compensazione può prevedere anche modifiche delle destinazioni d'uso nonché trasferimenti o permutate di aree".

Art. 7.c.2, lett.d) stabilisce che il PRG parte operativa "può prevedere, negli ambiti di trasformazione e in sede di piani attuativi o programmi urbanistici, impegni aggiuntivi di cui all'art.5,c.1, sulla base di un criterio di proporzionalità tra i costi sostenuti ed i benefici conseguiti dai privati, comprendenti anche opere esterne all'ambito stesso, comunque funzionali alla attuazione delle previsioni del PRG";

Art.9 c.1 "I comuni dotati del PRG approvati ai sensi della legge regionale 21 ottobre 1997 n.31... (tra cui il Comune di Perugia ndr) possono applicare le norme delle premialità e delle compensazioni ..."

Atteso che:

- l'applicazione dei principi compensativi incentiva la riqualificazione del tessuto urbano non solo con riferimento alle zone già individuate come comparti edificatori ma anche relativamente ad ambiti per i quali è opportuno un intervento di dotazione infrastrutturale pubblica, anche se non direttamente idonei ad una previsione di trasformazione perequativa, con conseguente superamento del meccanismo espropriativo;
- in particolare tra gli elementi di innovazione introdotti nella recente legge 12/2013 sopra richiamata risulta di particolare interesse la possibilità di attribuire ai privati quantità edificatorie:
 - 1) derivanti da premialità a fronte dell'assunzione di impegni aggiuntivi per migliorare la qualità edilizia urbanistica ed ambientale rispetto a quanto previsto dalle normative vigenti ed anche, come previsto dall'art.7,c2,lett. (d), a fronte della realizzazione di opere pubbliche esterne al comparto purché funzionali all'attuazione delle previsioni del Prg;
 - 2) derivanti da compensazione:
 - a) a fronte della cessione di aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse generale in via sostitutiva o integrativa dell'indennità di espropriazione o dell'indennizzo da reiterazione dei vincoli espropriativi; tale modalità è alternativa all'acquisizione pubblica onerosa, tramite esproprio, comunque attuabile in via residuale; la facoltà che le aree di interesse pubblico, in quanto destinate a servizi, verde e attrezzature, possano essere cedute gratuitamente all'Amministrazione comporta l'attribuzione alle stesse di una edificabilità in termini compensativi che potrà essere utilizzata solo contestualmente alla cessione dell'area in cui viene attribuita l'edificabilità, tramite atto da registrare e trascrivere come previsto dall'art. 14 della detta L.R.12/2013;
 - b) a fronte della cessione di immobili e corresponsione di contributi straordinari per la realizzazione di opere pubbliche da parte di soggetti privati attuatori di piani e programmi urbanistici, secondo i criteri ed i limiti previsti dal Prg;
- le due casistiche sono strettamente legate tra loro. Infatti anche la premialità si traduce in meccanismo compensativo

nel caso di cui all'art.7 c.2 lett.(d), laddove, a seguito della valutazione di un piano attuativo conforme al PRG, si concordi con il soggetto attuatore la realizzazione di opere aggiuntive di interesse pubblico. Dette opere, purchè non esclusivamente funzionali all'area oggetto di trasformazione, bensì di ambito ed interesse generale, possono essere compensate con quantità edificatorie aggiuntive;

Atteso altresì che:

- il corretto utilizzo della premialità e della compensazione, auspicabile in quanto si chiamano i proprietari delle aree valorizzate da una scelta pubblica ad incrementare il livello di infrastrutture e servizi di un territorio, deve essere fondato sulla condivisione dei parametri sulla base dei quali verranno attivate le premialità e le compensazioni.
- a tal proposito l'amministrazione intende fissare i parametri in base ai quali attivare procedure premiali o compensative; in generale ed oggetto del presente provvedimento è quindi definire dei valori parametrici di riferimento sulla base dei quali stimare: a) le opere pubbliche aggiuntive; b) gli immobili oggetto di compensazione al fine di ottenere:
 - un trattamento indifferente delle proprietà immobiliari rispetto alle scelte urbanistiche;
 - l'acquisizione non onerosa delle aree o di risorse finanziarie destinate alle opere pubbliche;
 - la realizzazione diretta da parte dei privati di opere pubbliche o di iniziative di interesse generale;
 - il ricorso a procedure consensuali con conseguente deflazione del possibile contenzioso;

Dato atto che:

- l'art.3,c.2,3 prevede che le quantità edificatorie derivanti da premialità, compensazione e perequazione siano esercitabili esclusivamente negli insediamenti di cui agli artt. 17, 20, 21, 22 e 23 del regolamento regionale 7/2010; dette quantità non sono esercitabili in zona agricola ad eccezione di quelle relative all'art. 3, comma 3, lett. G) della LR 11/2005;
- l'art.10 stabilisce che dette quantità edificatorie sono utilizzabili in loco ovvero a distanza sull'ambito di trasformazione e negli insediamenti previsti dal PRG, e comunque su proprietà catastalmente identificate;
- l'art.11 stabilisce che l'incremento delle quantità edificatorie non può eccedere il 30% di quanto già consentito dall'art. 27 comma 4 della LR 27/2000; qualora quindi gli eventuali incrementi volumetrici derivanti da compensazioni o premialità, siano previsti in ambiti oggetto di zonizzazione nella parte operativa del PRG, fatta eccezione per le zone agricole, la modifica al PRG è da intendersi come variante al PRG parte operativa;
- l'art.12 prevede che il Comune istituisca ed aggiorni il registro delle quantità edificatorie in cui sono annotate, per ogni proprietà catastalmente individuata, le quantità edificatorie di premialità, compensazione e perequazione;
- l'art.14 della normativa in oggetto stabilisce in particolare che le quantità edificatorie derivanti da compensazioni relative a procedimenti espropriativi siano così definite:
 - *comma 2 "la quantità edificatoria attribuita in compensazione è pari al corrispondente valore pecuniario che spetta in caso di corresponsione della indennità monetaria di esproprio oltre alle indennità aggiuntive previste per legge";*
 - *comma 3 "in caso di accettazione della compensazione è riconosciuto un aumento del trenta per cento come premialità, rispetto al valore complessivo come determinato al comma 2";*

Considerato che:

- in prospettiva l'Amministrazione intende applicare il metodo perequativo come criterio guida delle future scelte pianificatorie e che troverà attuazione anche attraverso una eventuale specifica variante al PRG sia cartografica che

normativa;

- allo stato si rende opportuno stabilire le modalità di utilizzo delle quantità edificatorie generate da premialità e/o compensazione, secondo i criteri generali indicati dalla stessa LR 12/2013 e sviluppati nella relazione istruttoria allegata al presente atto (All.A);
- in particolare si stabilisce che:
 - a) qualora la premialità e la compensazione siano previsti nell'ambito di un piano attuativo, la quantità premiale andrà ad incrementare la capacità edificatoria del comparto oggetto dello stesso Piano attuativo; in questo caso la quantità premiale viene preventivamente accolta ed avallata dalla Giunta comunale che esprime l'assenso sulla procedura compensativa e dà mandato agli uffici di procedere con il Piano attuativo in variante;
 - b) qualora la compensazione si attivi in sostituzione di procedimento espropriativo – e quindi per la realizzazione di opere pubbliche previste dal PRG - o per la realizzazione di opere pubbliche esterne ai comparti da parte dei privati attuatori di piani e programmi, si procederà tramite una contestuale variante al PRG in cui siano definite le superfici di "atterraggio" delle volumetrie generate dalla compensazione comprensive delle relative premialità; anche in tale ipotesi l'assenso alla variante viene preventivamente accettato dalla Giunta che dà mandato agli uffici di procedere alla variazione dello strumento urbanistico;
- in termini di premialità e di contribuzione straordinaria l'Amministrazione, con propria delibera di Consiglio Comunale n. 15/2011, ha individuato i criteri per il recupero del patrimonio edilizio esistente estendendo ai piani attuativi in variante al PRG, Parte Operativa, relativi ad aree dismesse, la normativa relativa alle zone ACFI ed Ae.r. di cui agli artt. 60 e 61 del Tuna, integrata con le ipotesi di premialità derivanti dalle vigenti normative regionali; i parametri economici determinati dalla predetta DCC n. 15/11 restano quindi confermati ed eventualmente applicabili ad ulteriori tipologie di premialità che l'Amministrazione intenderà attivare;

Considerato altresì che:

- nell'immediato si intende dar corso anche alla definizione di alcuni parametri economici necessari al computo delle quantità edificatorie derivanti da premialità e compensazione ai fini dell'omogenea applicazione delle relative norme, come sopra richiamate, consistenti nell'individuazione per categorie:
 - a) dei costi parametrici delle opere pubbliche; tali costi sono definiti nel prospetto allegato al presente atto, sulla base dei valori di riferimento utilizzati dall'Amministrazione ai fini della monetizzazione degli standard (D.D. n. 13/2007 Sett. XIII) e forniti dai competenti uffici comunali, suddivisi per tipologia di intervento: verde pubblico, viabilità, parcheggi, scuole, etc... (All.1);
 - b) dei valori unitari dei terreni a destinazione edificabile, individuati come valore unitario €/mc per i terreni con destinazione di tipo "residenziale e terziario" e come valore unitario €/mq per i terreni con destinazione "produttiva e commerciale", per i quali si ritiene di assumere i valori di soglia già approvati dall'Amministrazione comunale con DCC 28.03.2008 n. 61 a fini ICI, suddivisi per destinazione urbanistica e zona omogenea di ubicazione del cespite, come riportati nel prospetto allegato al presente atto (All.2); in merito si precisa che relativamente alle aree destinate a verde pubblico, infrastrutture pubbliche e/o di interesse generale (Fa, Fbs, Fbu, Fc, Fd, Fe, Ff, Spu, Ppu, P - zona omogenea F), la possibilità edificatoria in tali ambiti si concretizza so-

lo in subordine a forme di commissionamento o convenzionamento con l'Ente pubblico o che garantiscano in ogni caso l'utilizzo pubblico da parte dei soggetti ed Enti competenti. In assenza di convenzionamento le stesse non potranno che essere valutate secondo lo specifico valore di mercato;

- c) dei valori unitari dei terreni a destinazione agricola o prevalentemente agricola o assimilabile; per i terreni a destinazione agricola i relativi valori sono parametrati sui dati annualmente determinati dalla Commissione Unica Espropri della Regione Umbria e pubblicati nel BUR (All. 3 – valori validi per l'anno solare 2013);

- i predetti valori saranno applicati come contenuti negli allegati 1,2,3 anzidetti, salvo aggiornamento da parte degli organi/uffici competenti;

- la Superficie Utile Complessiva (SUC) oggetto della compensazione si otterrà dividendo il costo totale dell'opera (incluso il costo del terreno) ovvero il valore complessivo dell'indennità di esproprio per il valore unitario €/mq relativo alla SUC oggetto di compensazione. Il denominatore cambierà a seconda se la SUC di compensazione è per servizi privati (Spr), attività produttive (D) o residenziale (C). In sintesi:

$$SUC \text{ di compensazione (2) } = \frac{\text{Costo totale dell'opera (1) e/o Valore esproprio}}{\text{Valore unitario terreno oggetto di SUC (€/mq)}}$$

1. Il costo totale dell'opera include il valore di mercato del terreno di sedime e/o ceduto con l'opera;

2. La SUC di compensazione include l'incremento del 30% stabilito dall'art. 14 comma 3, da accordare in caso di accettazione;

Tutto ciò premesso e considerato

Visti i pareri favorevoli:

- di regolarità tecnica espresso dal Dirigente dell'Unità Operativa Urbanistica Arch. Franco Marini;
- di regolarità contabile espresso dal Dirigente del Settore Servizi Finanziari Dr. Dante De Paolis

Dato atto del parere espresso dalla Commissione Consiliare competente;

Udita la relazione del Presidente, gli interventi e le dichiarazioni di voto;

... O M I S S I S ...

Con voti 24 favorevoli, 13 astenuti espressi con sistema di votazione elettronico dai 37 Consiglieri presenti e votanti;

D E L I B E R A

- di dare atto che la LR 12/2013 ha introdotto importanti novità in ordine alla gestione del territorio che comportano la definizione dei parametri in base ai quali attivare procedure premiali o compensative;
- di approvare, per quanto riportato in narrativa, i criteri ed i parametri in base ai quali attivare procedure premiali o compensative in attuazione dei principi generali fissati dagli artt. 5, 6, 7, 10, 11, 12 e 14 della L.R. 12/2013, come articolati nella relazione istruttoria allegata al presente atto (All.A);
- di stabilire pertanto che:

- a) qualora la premialità e la compensazione siano previsti nell'ambito di un piano attuativo, la quantità premiale andrà ad incrementare la capacità edificatoria del comparto oggetto dello stesso Piano attuativo;
- b) qualora la compensazione si attivi in sostituzione di procedimento espropriativo – e quindi per la realizzazione di opere pubbliche previste dal PRG - o per la realizzazione di opere pubbliche esterne ai comparti da parte dei privati attuatori di piani e programmi, devono essere contestualmente definite le superfici di "atterraggio" delle volumetrie generate dalla compensazione, comprensive delle relative premialità;
- di dare atto che nei due casi predetti la quantità premiale viene preventivamente accolta ed avallata dalla Giunta comunale che esprime l'assenso sulla procedura compensativa e dà mandato agli uffici di procedere con il Piano attuativo in variante o la variante urbanistica;
 - di approvare i seguenti parametri economici necessari al computo delle quantità edificatorie derivanti da premialità e compensazione:
 - costi parametrici delle opere pubbliche (All.1);
 - valori unitari dei terreni edificabili (All.2);
 - valori unitari dei terreni a destinazione agricola (All. 3);
 - di dare atto che i predetti valori saranno applicati come contenuti negli allegati 1,2,3 anzidetti, salvo aggiornamento da parte degli organi/uffici competenti;
 - di dare atto che la quantificazione della Superficie Utile Complessiva (SUC) oggetto della compensazione si otterrà sulla base della seguente formula:

$$SUC \text{ di compensazione } (2) = \frac{\text{Costo totale dell'opera (1) e/o Valore esproprio}}{\text{Valore unitario terreno oggetto di SUC (€/mq)}}$$

(1) Il costo totale dell'opera include il valore di mercato del terreno di sedime e/o ceduto con l'opera;
 (2) La SUC di compensazione include l'incremento del 30% stabilito dall'art. 14 comma 3, da accordare in caso di accettazione;
 - di provvedere all'istituzione del registro delle quantità edificatorie ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2013;
 - di dare atto che lo schema del presente provvedimento è stato prepubblicato ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013.