

Definizione dei valori sulla base dei quali applicare la premialità e la compensazione

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.

Affinché l’applicazione di norme perequative non sia lasciata alla contrattazione caso per caso, è necessario che le “regole del gioco” siano stabilite a monte sulla base di criteri condivisi e finalizzati alla perseguimento dell’interesse pubblico.

La piena applicazione della perequazione necessiterà di una specifica modifica al PRG sia cartografica che normativa; tuttavia le regole di base per una corretta applicazione di alcuni Istituti introdotti nella citata normativa possono essere oggetto di una specifica delibera del consiglio.

L’attenzione sarà focalizzata sui seguenti articoli di legge:

- Art. 5 La premialità: in cui si afferma che *“la premialità consiste nella attribuzione del Comune a soggetti attuatori di trasformazioni edilizie ed urbanistiche, di quantità edificatorie di incremento rispetto a quelle di base, a fronte di impegni aggiuntivi per migliorare la qualità edilizia, urbanistica e ambientale...”*;
- Art. 6 La compensazione: che *“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...”*. Nello stesso articolo si stabilisce inoltre che *“sono quantità edificatorie derivanti da compensazioni: a) le quantità attribuite in via sostitutiva o integrativa dell’indennità di espropriazione, acquisite con l’atto di cessione volontaria; b) le quantità attribuite in via sostitutiva o integrativa a seguito della reiterazione di un vincolo preordinato all’esproprio; c) le quantità attribuite a fronte della cessione al Comune da parte di privati di immobili, ovvero della corresponsione di un contributo straordinario per la realizzazione di opere pubbliche da parte dei privati stessi, secondo criteri”*
- Art. 7, c. 2. La norma stabilisce che il PRG parte operativa può prevedere, negli ambiti di trasformazione e in sede di piani attuativi o programmi urbanistici impegni aggiuntivi di natura premiale 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 funzionale alla attuazione del PRG;
- Art. 14 in cui vengono stabiliti i *valori delle compensazioni* sostitutivi rispetto alle indennità di esproprio. Si stabilisce che a) spetta alla autorità espropriante richiedere al proprietario del bene espropriando la disponibilità a definire la compensazione in quantità edificatorie; b) la quantità edificatoria attribuita in compensazione è pari al corrispondente valore pecuniario che spetta in caso di corresponsione della indennità di esproprio oltre alle indennità aggiuntive previste per legge; c) in caso di accettazione della compensazione è riconosciuto un aumento del trenta per cento come premialità, rispetto al valore complessivo.

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 prospettiva l'Amministrazione intende applicare il metodo perequativo come strumento di attuazione. Tutto ciò comporterà una variante al PRG che sarà definita nei tempi dovuti. Nell'immediato si intende dar corso alla applicazione di alcuni principi fissati dalla legge 12/2013 con particolare riferimento agli artt. 5, 6 e 14.

E' opportuno ricordare che in termini di premialità e di contribuzione straordinaria l'Amministrazione comunale ha emanato una delibera (DCC 15/2011) finalizzata a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, ampliando le possibilità contenute per le cosiddette zone ACFI del PRG e normate all'art. 60 e 61 del Tuna. In detta delibera sono stabiliti i parametri per la definizione dei contributi straordinari che i privati devono versare in caso di premialità volumetriche opportunamente concordate.

I parametri stabiliti nella citata delibera 15/2011 per la definizione della contribuzione straordinaria restano validi e saranno applicati anche per gli ulteriori casi di valorizzazione delle aree che l'Amministrazione intenderà attivare.

Con il presente provvedimento si intendono stabilire i parametri di riferimento ed i criteri riferiti a :

1. Impegni aggiuntivi previsti all'art.7 comma 2, lett. d), che così recita: 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 comma 1, sulla base di un criterio di proporzionalità tra costi sostenuti e benefici conseguiti dai privati, comprendenti anche opere esterne all'ambito stesso, comunque funzionali alla attuazione delle previsioni del PRG”*;
2. Quantità edificatorie derivanti da compensazioni di cui all'art. 6 comma 2, che così recita: *“Sono quantità edificatorie derivanti da compensazioni: a) le quantità attribuite in via sostitutiva o integrativa della indennità di espropriazione, acquisite con l'atto di cessione volontaria; b) le quantità attribuite in via sostitutiva o integrativa a seguito della reiterazione di un vincolo preordinato all'esproprio; c) le quantità attribuite a fronte della cessione da parte dei privati di immobili, ovvero della corresponsione di un contributo straordinario per la realizzazione di opere pubbliche da parte dei privati stessi, secondo criteri e limiti previsti dal PRG parte operativa, dal piano attuativo o dal programma urbanistico”*.

Le due casistiche sono strettamente legate tra loro. Il primo caso trova applicazione anche qualora, a seguito della valutazione di un piano attuativo conforme al PRG, in accordo con i privati, si definisca la realizzazione di opere aggiuntive di interesse pubblico comunque legate all'area oggetto della trasformazione. Queste opere aggiuntive, legate all'area di trasformazione, ma non strettamente funzionali alla stessa area, secondo la norma possono essere compensate con quantità edificatorie aggiuntive. Si tratta quindi di stabilire dei valori parametrici di riferimento sulla base dei quali stimare le opere pubbliche aggiuntive e di contro definire i valori unitari €/mq delle diverse destinazioni omogenee. In tal modo al costo di un'opera o di un terreno espropriato corrisponderà come compensazione una certa quantità edificatoria.

Il caso 2, oltre a comprendere quanto previsto al punto 1) prevede le compensazione in sostituzione delle indennità di esproprio.

Quindi, mentre quanto previsto al punto 1 è legato alla approvazione di un piano attuativo, quanto contemplato al punto 2, può essere connesso anche alla approvazione di un'opera pubblica o all'apposizione di un vincolo preordinato all'esproprio.

I criteri utilizzati per definire le compensazione sono i seguenti:

1. Per i costi parametrici delle opere pubbliche i diversi uffici comunali competenti (aree verdi; mobilità e infrastrutture; scuole ..) hanno fornito i valori di riferimento in relazione ad opere pubbliche similari realizzate nel territorio negli ultimi anni e/o a fonti bibliografiche attendibili; per quanto concerne i costi relativi a parcheggi e verde pubblico si fa riferimento ai valori già utilizzati dall'Amministrazione di cui alla D.D. n. 13/2007 - Sett. 13 - (vedi allegato 1);
2. Per i valori unitari €/mq €/mc delle diverse destinazioni omogenee, sono stati presi a riferimento i "valori di mercato dei terreni residenziali e terziari" e i "valori di mercato dei terreni produttivi e commerciali" approvati con DCC 61/2008 e presi a riferimento per la definizione dei valori ai fini ICI
3. Per i valori di esproprio di aree edificabili vengono presi a riferimento i valori di mercato di cui al punto 2;
4. Per i valori di esproprio di aree a destinazione agricola o assimilabili si prendono a riferimento i valori annualmente determinati dalla Regione Umbria e pubblicati nel BUR;

I mq di SUC oggetto della compensazione si otterranno dividendo il costo totale dell'opera e/o il costo dell'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;

Restano da stabilire le modalità di utilizzo della SUC generata da premialità e/o compensazioni, fermo restando che le stesse sono definite nella stessa LR 12/2013 agli artt. 3 e 10.

L'art. 10 stabilisce che "le quantità edificatorie attribuite da premialità, compensazione e perequazione sono utilizzabili (...) su proprietà catastalmente identificate (...)".

L'art. 3 prescrive al comma 2 che dette quantità edificatorie sono esercitabili esclusivamente negli insediamenti di cui agli artt. 17, 20, 21, 22 e 23; al comma 3 fissa che dette quantità non sono

esercitabili in zona agricola (ad eccezione di quelle relative all'art. 3, comma 3, lett. G) della LR 11/2005.

In ogni caso l'Amministrazione stabilisce che qualora la premialità e la compensazione siano previste 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.

La compensazione relativa a procedure di esproprio o alla realizzazione di opere pubbliche avviene tramite una contestuale variante al PRG in cui siano definite le superfici di "atterraggio" delle volumetrie generate dalla compensazione. 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.

L'art. 11 della LR 12/2013 stabilisce che l'incremento delle quantità edificatorie provenienti da compensazione e premialità non può eccedere del 30% il tetto massimo delle previsioni del PRG ammesso 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.

Il comune istituirà il registro delle quantità edificatorie previsto dall'art.12 della LR 12/2013, in cui saranno annotate tutte le quantità edificatorie provenienti da compensazioni e premialità.