



COMUNE DI CAMPO SAN MARTINO
 PROVINCIA DI PADOVA

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE - N. 66

Verbale letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

F.to Tonin Paolo

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Scotton Giovanni

OGGETTO

ATTO DI INDIRIZZO SUI CRITERI DI APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA (ART 35 L.R.11/2004, ART 6 NORME TECNICHE OPERATIVE DEL P.A.T.I. E ART 5 N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI) E INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DEGLI IMMOBILI PER LA DETERMINAZIONE DELLA PEREQUAZIONE.

N. 292 reg. Pubbl.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale su conforme dichiarazione del messo che copia della presente delibera viene affissa all'albo comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi.

dal 4 AGO. 2011
 al 19 AGO. 2011
 addi 4 AGO. 2011

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Scotton Giovanni

L'anno **DUEMILAUNDICI** addi **VENTITRE'** del mese di **GIUGNO** alle ore **19,30** nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

		PRESENTI	ASSENTI
1. TONIN Paolo	Sindaco	X	
2. SANDONA' Luciano	Vicesindaco		X
3. BASSO Franco	Assessore		X
4. MARCHETTO Emanuele	Assessore	X	
5. TARDIVO Dario Luigi	Assessore	X	
6. GARDIN Alessandra	Assessore	X	

La presente copia è conforme all'originale.



addi 4 AGO. 2011

IL SEGRETARIO COMUNALE

Scotton Giovanni

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Reg. n. 292

Assiste alla seduta il sig. Scotton dott. Giovanni, Segretario Comunale.

Si certifica che copia del presente atto è pubblicata all'albo Pretorio del Comune per il periodo di 15 giorni:

Il Sig. Tonin Paolo, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

dal 4 AGO. 2011
 al 19 AGO. 2011
 Li. 4 AGO. 2011

IL FUNZIONARIO INCARICATO

IL MESSO COMUNALE

F. to Zanini Dante

PROVVEDIMENTO:

- da comunicare ai capigruppo consiliari
- da trasmettere al C.C. per ratifica/comunicazione.



OGGETTO: ATTO DI INDIRIZZO SUI CRITERI DI APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA (ART 35 L.R.11/2004, ART 6 NORME TECNICHE OPERATIVE DEL P.A.T.I. E ART 5 N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI) E INDIVIDUAZIONE DEI VALORI DI MERCATO DEGLI IMMOBILI PER LA DETERMINAZIONE DELLA PEREQUAZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

il Comune di Campo San Martino, unitamente al Comune di Cittadella, Fontaniva, Tombolo e Galliera Veneta, si è dotato di del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.I.) denominato dell' Alta Padovana;

il PATI è stato approvato con conferenza di servizi del 27/05/2009 e ratificato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2895 del 29/09/2009 e efficace dal 05/11/2009;

il Comune di Campo San Martino ha adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 08/05/2010 e approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 05/08/2010 il primo Piano degli Interventi ;

Considerato che:

- nella pianificazione urbanistica si consolida sempre più l'azione dei soggetti privati, come promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche dell'Amministrazione, come previsto dalla L.R. 11/2004 e sue successive modificazioni e integrazioni;
- che l'art 6, della L.R. 11/2004, prevede la possibilità da parte dei Comuni di concludere accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- detti accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accedono (P.I.) e sono soggetti alle stesse forme di pubblicità e partecipazione, gli stessi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato
- l'Amministrazione comunale sta procedendo allo studio della prima variante al Piano degli interventi, andando così a valutare nuove istanze pervenute ed in particolare le proposte di interventi urbanistico edilizi per i quali è prevista la pianificazione previa sottoscrizione di accordi pubblico - privati ai sensi dell' art 6 della L.R. 11/2004, nonché gli interventi che saranno normati dalle schede progetto;
- l'Amministrazione Comunale, in questa fase deve concretizzare le scelte strategiche per il governo del territorio, rendendo operativo con rilevanti contenuti urbanistici il Piano degli Interventi (P.I.), come previsto dall'art 17 delle LR 11/2004, in coerenza e in attuazione di quanto previsto dal P.A.T.I;
- che l'amministrazione ha già introdotto il concetto di perequazione nell' ambito del previgente P.R.G (variante n° 18) approvato con delibera di Giunta Regionale n° 40 del 20.01.2009;

Rilevato che, al fine di rendere operativo l'istituto della perequazione si rende necessario prevedere alla determinazione dei valori di mercato delle aree edificabili e una valutazione degli oneri da sostenere per la loro urbanizzazione;

Atteso che la stima dei valori e analisi dei costi si rende necessaria per determinare il "plusvalore" delle aree ed interventi edilizi che qualora inserite nel Piano degli interventi diventano edificabili o trasformabili acquisendo un diverso valore rispetto alla destinazione originaria.

Il professionista Arch. Silvano De Nardi redattore del P.A.T.I dell' "Alta Padovana" e incaricato della redazione del Piano degli interventi per il comune di Campo San Martino in collaborazione con l'Ufficio Tecnico

Comunale settore Urbanistica ed Edilizia privata, hanno rilevato i valori medi degli immobili, provvedendo alla mappatura del territorio comunale con individuazione di microzone di omogeneo valore immobiliare.

Oltre alla rilevazione dei valori immobiliari delle aree sono stati analizzati i costi da sostenere per la trasformazione delle aree per renderle edificabili, detti costi incidono nella determinazione del plusvalore delle aree in funzione delle previsioni urbanistiche attribuite con il piano degli interventi.

Il professionista ha analizzato e approfondito in concetto di perequazione, ricercando le varie casistiche che possono sorgere dal nuovo strumento di pianificazione quale in Piano degli Interventi provvedendo a rendere operativa la perequazione, schematizzato e rendendo le valutazioni per quanto possibile, più attinenti alla realtà dell'attuale mercato immobiliare e dei costi da sostenere per l'urbanizzazione;

Il Professionista Arch. Silvano De Nardi e l'Ufficio Tecnico Comunale hanno predisposto i seguenti elaborati:

- Tav. V.I zone territoriali individuate sulla base di valori di mercato
- Perequazione: Criteri di applicazione

Tutto ciò premesso e considerato;

Ritenuto di individuare i valori di mercato delle aree edificabili e dei costi di urbanizzazione necessari per determinare il "controvalore" dell'onere perequativo al fine di renderlo omogeneamente applicabile e per permettere agli operatori di interventi edilizio - urbanistici di conoscere a priori l'entità dei costi da sostenere;

Ritenuto quindi indispensabile emanare un atto di indirizzo al fine di una corretta e trasparente applicabilità del concetto perequativo;

Acquisito il parer favorevole in ordine alla regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione del presente atto, preventivamente espresso dal responsabile dell'Area servizi Tecnici Urbanistica ed Edilizia Privata ai sensi dell'art 49 del Testo Unico approvato con decreto legislativo 267/2000;

Con voti unanimi, favorevoli, espressi in forma palese,

DELIBERA

Di approvare la cartografia con la zonizzazione del territorio comunale per aree di omogeneo valore immobiliare, come specificato dalla tavola V.I;

Di approvare i criteri operativi per l'applicabilità della perequazione urbanistica conformemente a quanto previsto dall' art 35 della L.R.11/2004, art 6 Norme Tecniche Operative del P.A.T.I. e dall' art 5, N.T.O. del Piano degli Interventi ;

Di individuare gli attuali valori di mercato e i costi di urbanizzazione come specificato nell'elaborato tecnico denominato: "Perequazione: Criteri di applicazione";

Di disporre che la presente deliberazione costituisce atto di indirizzo per l' Ufficio Tecnico Comunale per l'applicabilità della perequazione urbanistica, i cui valori sono da intendersi indicativi di massima ed in sede di valutazione di ogni singolo accordo pubblico- privato potranno essere considerati diversi criteri, motivati da rilevanti interessi pubblici, sui quali comunque dovrà esprimersi in via definitiva il Consiglio Comunale;

Di dare atto che per i casi di particolare specificità, non contemplati nell'elaborato tecnico "Perequazione: Criteri di applicazione" la perequazione verrà determinata di volta in volta con apposita perizia di stima.

Con separata votazione la presente deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art 134 comma 4 del D.Lgs n° 267/2000;

**AREA SERVIZI TECNICI URBANISTICA ED
EDILIZIA PRIVATA**

Parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

Li.

IL RESPONSABILE DI AREA

f.to SETTIMO CLAUDIO

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI
(art. 125 del D.Lgs 267/2000)

Si dà atto che del presente verbale viene data comunicazione oggi **4 AGO 2011** giorno di pubblicazione ai capigruppo consiliari.

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to SCOTTON GIOVANNI

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(art. 134 del D.Lgs 267/2000)

Si certifica che la suesata deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità, per cui la stessa **E' DIVENUTA ESECUTIVA.**

Li,

16 AGO 2011

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to *Scotton Dott. Giovanni*

**DENUNCIE DI ILLEGITTIMITÀ'
CONTROLLO SU RICHIESTA DEI CONSIGLIERI**

(art. 127 D.Lgs 267/2000)

La presente deliberazione oggetto di denuncia di legittimità in data ai sensi dell'art. 127 del D.lgs 267/2000 viene oggi rimessa al Difensore Civico per il controllo dei vizi denunciati.

Li

IL SINDACO

Richiesta chiarimenti del difensore civico con nota n
Contro deduzioni del Comune con delibera n.

del
del