

# Documento Preliminare di Variante al PAT n. 2 ai sensi dell'art. 14bis della LR 11/2004

Il Comune di Vedelago è dotato di PAT, divenuto efficace il 12/11/2011 a seguito della pubblicazione sul BUR della delibera della Giunta Provinciale n. 236 del 19/09/2011 di ratifica delle conclusioni della Conferenza di Servizi Provinciale del 29/07/2011 e adeguato alle disposizioni di cui alla LR 14/2017 con idonea variante approvata DCC n. 56 del 28.10.2019

Le Norme di Attuazione del PAT, all'art. 5 definiscono la disciplina della Perequazione urbanistica, definendo al comma 3, le modalità di cessione al demanio comunale di una quota compresa tra il 15% e il 35% di aree già urbanizzate che dovrà essere definita dal PI per ciascuna area di trasformazione tenendo conto:

- a) degli indirizzi e prescrizioni riportati nelle presenti Norme Tecniche;
- b) delle condizioni di fatto inerenti la localizzazione e le qualità specifiche delle singole aree;
- c) delle condizioni di diritto inerenti le destinazioni d'uso previste dal P.R.G.;
- d) del valore delle opere di urbanizzazione previste all'interno dell'area di trasformazione;

Sempre il comma 3 dell'Art. 5 delle N di A del PAT stabiliscono che l'Amministrazione Comunale può concedere la monetizzazione delle aree cedute sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi alla realizzazione di opere pubbliche.

Con DGC n. 77 del 7/08/2013 sono state definite delle percentuali perequative riferite all'incremento di valore economico delle aree oggetto di trasformazione urbanistica prevista dal Piano degli Interventi, sia ai fini della cessione di aree urbanizzate, sia ai fini della monetizzazione delle stesse. In particolare è stata prevista:

- a) una quota perequativa del 25% per nuove aree o modificazione di destinazioni d'uso che non presentino interventi significativi di demolizione/bonifica dell'area;
- b) una quota perequativa del 15% per nuove aree o modificazione di destinazioni d'uso che presentino interventi significativi di demolizione/bonifica dell'area;
- c) l'applicazione della quota perequativa per le aree già pianificate solo dopo la perdita di efficacia delle previsioni di trasformazione e la definizione delle nuove previsioni insediative;
- d) per gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione della prima casa di abitazione la quota perequativa è calcolata sulla parte eccedente i 600 mc;
- e) Per interventi particolare valenza ed entità potrà essere prevista una valutazione della quota perequativa specifica con idonea delibera di Giunta Comunale;
- f) Per gli accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 potranno essere definite modalità di perequazione differenti.

Ai fini della monetizzazione la quota perequativa è applicata all'incremento di valore dell'immobile a seguito della trasformazione urbanistica determinato come differenza tra il Valore post e ante trasformazione definito sulla base delle tabelle ICI/IMU contenute nella medesima DGC.

Con DGC n. 60 del 09/06/2021 sono stati adeguati i valori di mercato per le aree edificabili.

Nel frattempo, l'art. 16 del DPR 380/01, relativo al **Contributo per il rilascio del permesso di costruire**, era stato modificato con l'aggiunta della lettera d-ter al comma 4, di seguito riportata:

*“... d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche*

*e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.<sup>1</sup>”*

Mentre la perequazione urbanistica si applica alle modalità di variazione dei contenuti della pianificazione definiti con procedura top-down, il contributo straordinario si applica agli interventi di deroga o variante definiti con procedura bottom-up. Nondimeno risulta necessario definire criteri di omogeneità nell'operato della Pubblica Amministrazione.

Con DGC. n. 93 del 04/09/2024 sono stati definiti nuovi criteri per la stima del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4 lettera d) ter del DPR 380/01, con revoca parziale della DGC n. 77 del 7/08/2013 ed introduzione di un regime transitorio. L'ambito del campo di applicazione del contributo straordinario è stato così precisato in prima stesura:

- accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della LR 1172004;
- accordi di programma ai sensi dell'art. 7 della LR 1172004;
- interventi di cui all'art. 14 comma 1-bis del DPR 380/01 (permesso di costruire in deroga);
- interventi di edilizia produttiva in deroga o variante (LR 55/2012);
- interventi che prevedono premialità volumetriche come previsto dalla LR 14/2019 e LR 19/2021 (PUA in variante);

Inoltre è stato specificato che la somma del Beneficio pubblico e privato è pari alla differenza tra il valore dell'immobile prima e dopo la trasformazione e che tale beneficio può essere determinato in via sintetico-comparativa, nei casi più semplici di trasformazione di aree non edificate, o per via analitica di stima del valore della trasformazione nei casi più complessi.

Al fine di allineare la disciplina del PRG (PAT + PI) ai criteri definiti dall'art. 16, comma 4 lettera d) ter del DPR 380/01 si rende pertanto necessario modificare l'art. 5 delle N di A del PAT al fine di recepire tali disposizioni sovraordinate, utilizzando la procedura di variante urbanistica semplificata al PAT di cui all'art. 14 bis della LR 11/2004 che prevede:

...

*“1. In deroga a quanto previsto dall'articolo 14, il comune adotta e approva, con le procedure dei commi da 2 a 6, le varianti urbanistiche semplificate al piano di assetto del territorio (PAT) che riguardano:*

...

*b) le modifiche alle norme tecniche;*

...

*2. Le varianti di cui al comma 1 non possono incidere sulle scelte strategiche, sulle condizioni di sostenibilità e sulle tutele di cui all'articolo 13, comma 1, lettera b), e non possono comportare modifiche al dimensionamento del piano.*

...”

## La procedura

Ai fini di chiarire la procedura si riporta di seguito le disposizioni di cui all'art. 14 bis della LR 11/2004:

“...

*3. In luogo della concertazione di cui all'articolo 5, il documento preliminare è inviato, anche con modalità elettroniche o su supporto informatico, ai soggetti indicati dal medesimo articolo, ferma restando la facoltà del comune di attivare le forme di partecipazione che ritiene più opportune.*

4. Entro otto giorni dall'adozione, la variante semplificata è depositata e resa pubblica presso la sede del comune per quindici giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi quindici giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'articolo 32, della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna. Nei trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il consiglio comunale decide sulle stesse, nel rispetto dei limiti e delle condizioni di cui al comma 2, e contestualmente approva la variante semplificata.

5. Copia integrale della variante semplificata approvata è trasmessa, ai soli fini conoscitivi, all'ente competente all'approvazione del PAT, ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

6. La variante diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nel sito informatico del comune.

7. Il parere di regolarità tecnica dell'atto di approvazione dello strumento urbanistico attesta, tra l'altro, la sussistenza dei requisiti che consentono di avvalersi delle presenti procedure semplificate." Ai sensi dell'art. 5 comma 3 lettera g) del REGOLAMENTO REGIONALE 09 gennaio 2025, n. 3, che dispone che:

"...

3. Non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, le seguenti fattispecie già previste dalla legge nonché quelle aventi natura ricognitiva o connesse a sopravvenute necessità di recepimento o rettifica o riferite esclusivamente ad aspetti progettuali di dettaglio:

...

g) varianti di recepimento di disposizioni di legge e di strumenti di pianificazione sovraordinati o di settore;

...

La presente variante alle Norme di Attuazione del PAT non rientra nel campo di applicazione delle procedure di VAS.