



**REGOLAMENTO**

**VAU**

**VERDE**

**ARBORATO**

**URBANO**



**REV.1 MOD. 0**

REGIONE LOMBARDIA



PROVINCIA DI MANTOVA



**Comune di Moglia**

# PGT

## REGOLAMENTO DEL VAU<sup>i</sup>

### Sommario

Premessa .....	3
Articolo I. Definizione .....	3
Articolo II. Campo di applicazione e peculiarità .....	4
Articolo III. VAU modello e convenzionamento .....	5
Articolo IV. Dotazione edificatoria delle aree VAU .....	7
Articolo V. Tessuti e VAU .....	8
Articolo VI. Verde .....	8
Articolo VII. Incentivazioni e Bonus volumetrico .....	10
Articolo VIII. Tabella del bonus e Sua valorizzazione .....	13

# Regolamento Comunale

## verde arborato urbano (VAU)

### **Premessa**

- i. Il comune di Moglia promuove la formazione di aree verdi nel tessuto consolidato, nelle aree periurbane e negli ambiti programmati allo sviluppo urbanistico.
- ii. Il verde è considerato un patrimonio comune, un valore da tutelare e da incrementare per migliorare la vivibilità presente e futura . Le aree verdi, i parchi e i giardini contribuiscono a regolare gli effetti del microclima, incidono favorevolmente sulla depurazione dell'aria e delle acque, hanno un'azione antibatterica, contribuiscono al miglioramento della salute umana e della qualità della vita, concorrono alla difesa del suolo, alla prevenzione del dissesto idrogeologico e alla conservazione della biodiversità.
- iii. Nel rispetto degli obiettivi di incremento delle prestazioni ecologiche, di implemento della dotazione di verde urbano, del principio di incentivazione di cui all'art 11 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. e della dottrina della L. 14 gennaio 2013, n. 10, il PGT promuove il mantenimento del verde esistente e l'attuazione di "verde arborato urbano", denominato con acronimo VAU.

### **Articolo I. Definizione**

1. Il presente Regolamento Comunale è finalizzato a descrivere e precisare la modalità di attuazione, il mantenimento e l'incremento di Verde Arborato Urbano (VAU) nonché stabilire le pertinenti formalità attuative e la misura dei rapporti tra Soggetto Pubblico e Persone Giuridiche o Private coinvolte. Ogni modifica è demandata all'organo che lo ha approvato; le interpretazioni autentiche e pertinenti determinazioni, sono espresse e conservate dall' Ufficio Comunale.

2. La frase Verde Arborato Urbano utilizzata nel presente regolamento e in atti pertinenti può essere abbreviata con l'acronimo VAU. Il presente regolamento è denominato : Regolamento Comunale VAU
3. Con VAU si intende un'area destinata esclusivamente a verde arborato esistente o di nuovo impianto, riconosciuta idonea dal Comune di Moglia e formalizzata a mezzo di idonea convenzione; la Convenzione Tipo potrà essere approvata , integrata o modificata in modo autonomo ed indipendente dal presente regolamento.
4. Un'area e pertinente perimetrazione è dichiarata idonea al riconoscimento di VAU , esistente o in progetto, solamente a seguito di insindacabile verifica dell'Ente Locale; l'Ufficio dovrà riscontrare la rispondenza della medesima area a criteri di coerenza ai requisiti del presente regolamento. Sono da escludersi le aree le cui condizioni orografiche e di ubicazione possano costituire, una volta destinate a VAU, un rischio per la sicurezza della mobilità, dei cittadini e della collettività.

## **Articolo II. Campo di applicazione e peculiarità**

1. Il presente Regolamento Comunale VAU :
  - a) concorre alle finalità della Legge 14 gennaio 2013, n. 10 (Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani) per quanto attiene alle politiche di sviluppo del verde nei centri urbani;
  - b) appoggia la sua ratio sui precetti di incentivazione di cui art 11 della LR 12/2005 per quanto attiene al ricorso a forme concertate tra Soggetto Pubblico e Privato finalizzate ad attuare gli obiettivi PGT.
2. Il presente Regolamento Comunale VAU disciplina la modalità di attuazione e conservazione del VAU nel territorio comunale di Moglia. Le norme sono applicate ai casi di conservazione o nuova costruzione di VAU, ubicati nelle aree precisamente definite dal Piano di Governo del Territorio di Moglia.
3. Il VAU costituisce "elemento essenziale" per l'applicazione dell'incentivazione e altre forme disposte dalla PA nei limiti della competenza comunale, nella misura e per il periodo determinato dal presente regolamento.
4. Il VAU , nei limiti della convenzione , è equiparato ad un impianto di arboricoltura da taglio e può essere dismesso e liberato dalla vegetazione alla cessazione dei patti convenzionali oppure, nel rispetto del Regolamento, per volontà di una delle Parti anche prima della scadenza del periodo convenzionato.

### **Articolo III. VAU modello e convenzionamento**

5. Il VAU è costituito da un lotto di terreno adeguatamente piantumato o da piantumare, secondo le presenti regole, ubicato negli ambiti individuati dal PGT; ottiene il suo “stato giuridico” con l’atto finale di convenzionamento secondo l’iter che segue:
  - a) domanda formale in carta libera all’ Ufficio Comunale condotta da un soggetto avente titoli sulla proprietà, designata a VAU. La domanda contiene indicazioni sulla geometria del lotto, la sua ubicazione, uno schema esplicito delle condizioni di progetto o valorizzazione, la disponibilità a sottoscrivere l’atto di convenzionamento con L’ente Locale.
  - b) Entro 30 GG dal ricevimento l’Ufficio comunale verifica e risponde in merito al riconoscimento dell’idoneità della proposta e nel caso affermativo dispone per l’atto di convenzionamento.
  - c) Entro i successivi 30 GG l’atto di convenzionamento e la sua formalizzazione è sottoscritto nelle modalità previste dall’Organizzazione comunale.
  - d) A seguito della sottoscrizione dell’atto, il soggetto preposto all’attuazione ha l’impegno di eseguire le politiche sottoscritte entro e non oltre i successivi dodici mesi.
6. L’atto di Convenzionamento di VAU ha una durata massima anche in riferimento alle caratteristiche del verde arboreo impiegato:
  - a) per un periodo di anni 20, per piante di alto e medio fusto riducibile a 15 anni per impianti di alberi con accrescimento veloce purché condiviso dall’ Ufficio comunale.
  - b) per un periodo di anni 10 per arbusti da frutto o da fiore e per Giardini Botanici o Orti Collettivi
  - c) per un periodo di 10 anni per iniziative di valorizzazione o riqualificazione del verde o di aree verdi anche di nuovo impianto, che manifestino una esplicita ricaduta sull’interesse collettivo.
7. L’atto di convenzionamento VAU potrà essere integrato o modificato, prorogato in qualsiasi momento con l’accordo delle Parti coinvolte.
8. L’atto di convenzionamento VAU e gli impegni ed obblighi che questi produce, assume il carattere di Atto Concessorio ed è trasferibile a terzi insieme all’immobile. Gli atti di convenzionamento e modifica, fanno riferimento al PGT vigente al momento della sottoscrizione del Patto.
9. L’atto di convenzionamento VAU può essere sciolto anticipatamente, per volontà di ogni singola parte purché ciò avvenga nel rispetto di quanto stabilito nel testo del patto convenzionale; resta inteso che lo scioglimento anticipato comporta la corresponsione delle penali da parte del soggetto che lo ha promosso. Qualora l’atto di scioglimento

della convenzione venga motivatamente condiviso tra le Parti, in modo congiunto, non è dovuta alcuna penale.

10. Lo stato giuridico di VAU di una determinata area si perde con l'omissione dei patti sottoscritti; la perdita si conferma e decorre a far data dalla formale motivata comunicazione dell'Ufficio Comunale. La perdita dello stato giuridico di VAU comporta la medesima corresponsione di penali a carico del soggetto proprietario dell'area, prevista per lo scioglimento anticipato di cui all'articolo precedente.
11. L'ufficio comunale verifica con cadenza massima quinquennale lo stato di attuazione del VAU, ed il rispetto dei patti che sottendono ad ogni singola convenzione relazionando nel merito e appuntando sul Registro delle Convenzioni VAU ogni notizia.
12. L'ufficio comunale istituisce un registro delle convenzioni VAU sul quale annota in ordine cronologico le caratteristiche peculiari di ogni convenzione così come disposto dal successivo articolo VII.p.to 6
13. Le essenze arboree che costituiscono il VAU devono rispettare, oltre alle disposizioni del presente regolamento, i dettami del art 892 del Codice Civile in materia di distanze dai confini e non costituire ostacolo alla visibilità viabilistica.
14. I soggetti proprietari delle aree VAU rimangono responsabili di ogni danno che essenze arboree di loro proprietà possano cagionare a terzi o alla collettività.
15. Gli impianti di VAU, in particolare per quanto attiene il verde arborato da frutto o da fiore possono essere aggregati ad attività imprenditoriale nei limiti di tempo della convenzione.
16. Le penali da corrispondere, in caso di interruzione anticipata del VAU o di mancato rispetto dei patti di convenzione, sono determinate a giudizio e cura della PA sulla misura dei vantaggi monetari e volumetrici derivanti dalle incentivazioni e bonus citati al successivo articolo VII. Il soggetto che recede dovrà rimborsare alla controparte i vantaggi ottenuti con riferimento alla data dell'interruzione.
  - (i) Se trattasi di soggetto privato, la misura del rimborso verso il soggetto pubblico è data dalla  $\Sigma$  degli incentivi già goduti di cui art VII p.to 1 a) per tutti gli anni solari a far data dalla sottoscrizione della convenzione, oltre ai bonus volumetrici maturati, di cui art VII p.to 1 b); i bonus volumetrici se ceduti a terzi o attuati saranno rimborsati secondo il loro valore tabellare alla data dell'interruzione della convenzione.
  - (ii) Se trattasi di soggetto pubblico, la misura del rimborso verso il soggetto privato è data dalla sommatoria dei vantaggi residuali non già goduti di cui art VII p.to 1 a) per tutti gli anni solari residuali, a far tempo dalla data di avvio del procedimento di scioglimento dei patti, sino alla scadenza dei patti convenzionali;

inoltre saranno rimborsati al privato i “bonus volumetrici” per tutti gli anni solari residuali, secondo valorizzazione tabellare al momento dello scioglimento della convenzione. L’ammontare del rimborso è determinato dalla somma delle annualità residue ( alla fine del contratto) in termini di valorizzazione annuale del bonus in cui ogni anno è pari a  $VB^1/10$  .

Lo scioglimento definitivo dei patti convenzionali libera i soggetti da ogni ulteriore impegno reciproco nei confronti del VAU.

#### **Articolo IV. Dotazione edificatoria delle aree VAU**

1. Il “verde arborato urbano” sia esso in progetto, sia esso esistente, se riconosciuto come tale da una Convenzione con L’ente Locale costituisce vincolo conformativo nei limiti e negli impegni della medesima Convenzione.
2. Il tessuti urbanistici individuati dal PGT che sono sovrapposti direttamente o indirettamente dal vincolo VAU, mantengono inalterata la loro capacità edificatoria la quale è subordinata alle scelte di Pianificazione Urbanistica della P.A. e non al VAU; pertanto in VAU è sottordinato e indipendente dalle scelte di PGT e Sue varianti.
3. L’atto di convenzionamento tra le Parti, che formalizza il VAU, è un atto bilaterale pubblico-privato che stabilisce, di comune accordo, una sospensione delle politiche attuative per il solo periodo di validità dell’atto convenzionale. Rimane implicito che il soggetto proprietario dell’area interessata dal VAU non rinuncia con l’atto di convenzione all’intrinseco jus aedificandi, ma ne condivide un Suo “congelamento temporaneo”.
4. Per il periodo di validità della convenzione e limitatamente a questa è possibile utilizzare, esclusivamente per strutture e attività funzionali al VAU, un indice di edificabilità pari a 0,03 mc/mq di superficie convenzionata. Le opere edilizie - di altezza massima 3 mt all’intradosso grondaia esterna - sono progettate e realizzate nel rispetto della normativa tecnica e delle ordinarie procedure previste dal Regolamento edilizio del comune di Moglia. La destinazione dell’area per il periodo convenzionato è quella di VAU
5. In deroga alle procedure ordinarie previste per le costruzioni e per volumetrie di cui comma precedente è ammesso, per ogni singola convenzione, ovvero per ogni singolo lotto, la realizzazione di capanni (funzionali alla custodia di attrezzi e macchine) per manutenzione del VAU, di superficie coperta non superiore a 15 mq e di altezza in gronda inferiore a 2,40 mt; tali capanni sono connessi alla durata

---

<sup>1</sup> valorizzazione del bonus. Vedi tabella

all'atto convenzionale dopodiché dovranno essere smantellate entro un anno; per il loro mantenimento, si dovrà ricorrere all'ordinaria procedura abilitativa. I progetti per la costruzione in deroga di tali capanni, sono soggetti ad abilitazione comunale e sono da intendersi a titolo gratuito.

## **Articolo V. Tessuti e VAU**

1. Le zone territoriali nelle quali è possibile sviluppare politiche di VAU sono individuate in specifica cartografia di PGT e in elaborati grafici di maggior dettaglio allegati al presente Regolamento. Lo strumento urbanistico individua le aree verdi esistenti e il VAU , aggiornandole in occasione di ogni variante o modifica formale.
2. Il VAU può essere incluso e attuato entro le aree e i limiti posti nelle specifiche cartografiche di PGT e precisamente:
  - a) aree verdi esistenti con caratteristiche di VAU puntualmente cartografate dal PGT;
  - b) aree libere o arborate del Tessuto Consolidato e delle Aree Periurbane, qualora non puntualmente escluse ed interne alle perimetrazioni di cui alla specifica cartografia di PGT.
  - c) ambiti di trasformazione del PGT comunque destinati, qualora non puntualmente esclusi in tutto o in parte.
3. Il VAU non può essere incluso, e dunque non può essere attuato:
  - d) nei nuclei di antica formazione individuati dal PGT;
  - e) nelle aree agricole generiche comunque zonizzate dal PGT, che non siano già state individuate come periurbane;
  - f) nelle aree standard già attuate o in convenzione, nel verde attrezzato, e nelle aree di arredo urbano convenzionate con la PA; nelle aree a parcheggi pubblici esistenti.
  - g) nelle aree sportive all'aperto
  - h) nelle aree di pertinenza impianti tecnologici
  - i) nelle aree già destinate a parco pubblico di proprietà pubblica e nelle aree diversamente destinate e non compatibili con le finalità e prescrizioni del presente regolamento e che non superano positivamente la verifica di idoneità da parte dell' Ufficio Comunale.

## **Articolo VI. Verde**

1. La definizione tecnica utilizzata in questo regolamento per trattare il verde è la seguente :
  - a) pianta d'alto fusto sono quelle che per convenzione aderiscono alle specie di altezza in età matura non superiore i 25 mt.

- b) piante di medio fusto sono quelle che per convenzione aderiscono alle specie di altezza in età matura non superiore a 10 mt .
  - c) arbusti, sono quelli che per convenzione aderiscono alle specie di altezza tra 1 mt. e 5 mt
  - d) pianta da frutto e da fiore nei limiti e nella dimensione degli arbusti.
2. Il verde che concorre a costituire il modello di VAU e il seguente:
- a) verde arborato con impianto a “parco o giardino” di specie “autoctona” ed anche di specie “non autoctona” di alto fusto o medio fusto, classificato puro o misto, coetaneo o disetaneo adeguatamente coltivato e mantenuto con impianto anche irregolare purché la densità di alberi non sia inferiore a quanto segue:
    - i. per gli alberi ad alto fusto 270 alberi/ettaro.
    - ii. per gli alberi di medio fusto 400 alberi/ettaro.
    - iii. per gli arbusti, piante da frutto e da fiore secondo quantità previste dai rispettivi sestri di impianto e mai non inferiori a 600 alberi/ettaro.
  - b) verde di “arboricoltura da legno” o di “arboricoltura da frutto” con impianto e densità di alberi proprio delle tecniche di accrescimento, purché condiviso dall’ Ufficio comunale nella fase di verifica dell’ idoneità alla proposta di VAU.
  - c) Verde di “arbusti da fiore” e “arbusti da frutto ” con impianto a filare o a macchia purché la densità di alberi non sia inferiore a 400 alberi ettaro.
  - d) Verde in Parcheggi privati, comunque gestiti, aperti al pubblico che concorrano a soddisfare le esigenze di sosta prolungata, abilitati dall’ Ufficio Comunale.
  - e) Giardini botanici, Orti collettivi , luoghi di Riqualficazione o costruzione del verde finalizzati ad attività ludiche e ricreative purché prevedano un utilizzo pubblico o di interesse pubblico o didattico, da definire nell’atto di convenzionamento. Questa tipologia di VAU è ammessa, salvo diversa disposizione del Regolamento:
    - 1. per due *Giardini botanici* ,di cui uno nel capoluogo di Moglia ed uno nella frazione di Bondanello,
    - 2. per cinque *Orti collettivi* di cui tre nel capoluogo di Moglia e due nella frazione di Bondanello.
    - 3. per due luoghi di riqualficazione o costruzione del verde finalizzati ad attività ludiche e ricreative sul territorio di Moglia.
- Questa tipologia di VAU ( p.to e) è soggetta al controllo del rispetto della convenzione con cadenza massima triennale da parte dell’ Ufficio Comunale.

3. E fatto divieto nella coltivazione e cura del verde l'uso di pesticidi e antiparassitari di provenienza chimica o di sintesi.

## Articolo VII. Incentivazioni e Bonus volumetrico

1. Sulla base del principio di incentivazione di cui alla l.r. 15/2005, per incrementarne le prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche ed energetiche del comune di Moglia, si promuovono le seguenti tipologie di incentivazione:
  - a) determinazione di Soglie di Valore venale in comune commercio per i terreni assoggettati a VAU.
  - b) bonus volumetrico di cui art 11 c.mma 5 LR 12/2005 per i terreni assoggettati a VAU da utilizzare sul territorio del comune di Moglia.
2. La determinazione del valore di cui al precedente comma a) è redatta con criteri di stima del *valore in comune commercio* e contribuisce a determinare la base imponibile per le calcolazioni impositive di natura tributaria locale.
3. **La determinazione del valore venale in comune commercio delle aree** è redatta e aggiornata periodicamente dall' Ufficio comunale ed è riferibile ai criteri già formalizzati per L'IMU.
4. La determinazione del valore delle aree VAU, di cui al precedente comma, può essere definita analiticamente o proporzionalmente sul valore delle aree fabbricabili di cui alle cosiddette soglie di accertamento IMU.
5. **Il bonus volumetrico** si ottiene con la sottoscrizione dell'atto di convenzionamento e fa riferimento alle regole e condizioni in vigore al momento della sottoscrizione. Corrisponde, in termini quantitativi, al 7.5% del potenziale edificatorio del lotto ( calcolato sulla base del tessuto urbanistico oggetto di convenzionamento destinato a VAU) adeguatamente perfezionato da un coefficiente correttivo e di omogeneizzazione definito dall' Ente; è divisibile per millesimi tra tutti i soggetti coinvolti così come precisati in sede di convenzione ed è trasferibile agli aventi diritto.
  - a) Il bonus volumetrico e pertinente diritto edificatorio, può essere attuato o ceduto a terzi in libero mercato, in modo formale. Salvo diversa disposizione della PA è utilizzato o ceduto a terzi in unica soluzione, ovvero in una modalità che non preveda frazionamenti della quantità. Il trasferimento del bonus volumetrico ad altri soggetti prevede il coinvolgimento dell' Ufficio Comunale.
  - b) Il quantitativo di bonus volumetrico base, si intende riferito a 10 anni ed è proporzionalmente implementabile per convenzioni di maggior durata su base annuale ( ogni annualità è pari ad 1/10 del quantitativo decennale) , da calcolarsi e precisarsi in sede di convenzionamento. Il totale di bonus volumetrico è frazionato in parti uguali sulla base agli

anni di convenzione; si matura con cadenza annuale sulla data dell' intesa. Il bonus volumetrico non può essere attuato- ovvero utilizzato per costruire- nelle aree già convenzionate e destinate a VAU.

- c) Il bonus volumetrico può essere utilizzato dall' avente diritto per soddisfare esigenze nel tessuto consolidato secondo specifiche di regolamento edilizio, oppure in azioni perequative conformemente alle specifiche disposizioni del Regolamento di Perequazione o in riferimento a puntuali determinazioni della PA sostitutive dei citati Regolamenti. Ogni singolo impiego del volume proveniente dal " Bonus Volumetrico" è soggetto a controllo ispettivo dell' Ufficio Comunale che determinerà di volta in volta nel merito.
- d) Il quantitativo di bonus volumetrico è calcolato e determinato in ragione di ogni singolo atto di convenzionamento VAU; la quantità è funzione della dimensione del lotto, della Sua capacità edificatoria, della percentuale di incentivo adottato, del coefficiente correttivo ed è espressa in MC indipendentemente dal suo utilizzo nel residenziale o produttivo; la quantità risultante all'atto di convenzionamento rimane fissa ed invariabile( vedi figura che segue) ;

corrisponde alla formula:

$$\mathbf{Bn\ V = A \times B \times D\% \times F}$$

dove :

Bn V: Ammontare del bonus volumetrico per 10 anni

A: superficie del lotto da assoggettare a convenzione VAU come risulta da scheda catastale o specifica misurazione celerimetrica.

B: Indice fondiario tabellare, insistente sul tessuto cui appartiene il lotto interessato; tale indice non è comparabile a quello del PGT ed è espresso ai soli fini del calcolo VAU ( vedasi tabella allegata)

D% :Incentivo percentuale volumetrico VAU nei limiti della quantità consentita di cui art 11 LR 12/2005

F: Coefficiente correttivo e di omogeneizzazione del bonus Volumetrico a cura esclusiva della PA nell'ambito delle politiche di VAU.

Tabella del calcolo del bonus volumetrico e della Sua valorizzazione base decennale (rev1 mod 0)												
Superfici unitarie di mq. 1000												
A= superficie lotto da assoggettare a convenzione VAU in MQ	B= indice Fondiario tabellare MC/mq da applicare esclusivamente a soli fini VAU	tessuto urbanistico PGT	destinazione	C=volumetria massima ai fini VAU determinata in MC = A*B	D%= incentivo percentuale volumetrico VAU art. 11 Legge 12/2005	E= Ammontare lordo dell'incentivo VAU in MC = C*D%	F= coefficiente correttivo e di omogeneizzazione del Bonus	Bn V= Bonus Volumetrico per 10 anni MC = F*E	H= Bonus volumetrico base annuale = Bn V/10 MC	I= Valori unitari del Bonus ai fini VAU ANNO 2019 €/MC	L= incentivo EXTRA pro attuazione VAU su base volumetrica a discrezione PA	Vb= valorizzazione del bonus volumetrico per 10 anni di convenzione Vb= Bn V*(1+L)
1000	4	T1	residenziale antico	4000	7,5%	300	0,6	180	18	€ 35,00	€ 5,00	€ 7.200,00
1000	2,5	T2- PCCR	residenziale ordinario	2500	7,5%	187,5	1	187,5	18,75	€ 35,00	€ 5,00	€ 7.500,00
1000	2,5	T3	Residenziale periferico	2500	7,5%	187,5	1	187,5	18,75	€ 35,00	€ 5,00	€ 7.500,00
1000	2,5	T4	Tessuto Misto	2500	7,5%	187,5	1	187,5	18,75	€ 35,00	€ 5,00	€ 7.500,00

- e) Il bonus volumetrico è da intendersi atto di incentivazione straordinario e compensativo dell'impegno del soggetto attuatore del VAU ed ha efficacia per il periodo previsto dalla convenzione.
- f) Il bonus volumetrico può essere quantificato in termini di valore monetario (valorizzazione del bonus) sulla base di esplicite determinazioni dell' Ufficio Comunale – anche integrative del presente regolamento- e può essere utilizzato nell'ambito e nei limiti delle azioni perequative previste dal PGT.
- g) **La valorizzazione monetaria** del bonus volumetrico è calcolata e precisata con riferimento ai parametri tabellari vigenti al momento in cui si intende consumarla. Differisce dal bonus volumetrico ( da cui si origina) il quale rimane fisso ed invariabile nelle quantità, come precisato in precedente p.to d.
- h) La valorizzazione monetaria, del bonus volumetrico, non è soggetta ai parametri di cui al precedente p.ti f), g) nei trasferimenti tra privati e sul libero mercato.
- i) La quantificazione monetaria del bonus detta “*valorizzazione monetaria del bonus volumetrico*” è determinata dal prodotto di Bonus Volumetrico per i valori unitari al MC riferiti alle tabelle aggiornate dalla Pa, integrati degli incentivi extra a discrezione della medesima PA ( vedi tabella a seguire); il risultato corrisponde alla valorizzazione decennale del bonus come nella tabella che segue;

**Tabella del calcolo del bonus volumetrico e della Sua valorizzazione base decennale (art. 1 mod 0)**

Superfici unitarie di mq. 1000												
A= superficie lotto da assoggettare a convenzione VAU in MQ	B = Indice Fondiario tabellare MC/mq da applicare esclusivamente a soli fini VAU	tessuto urbanistico PGT	destinazione	C=volumetria massima ai fini VAU determinate in MC =A*B	D%= incentivo percentuale volumetrico VAU art. 11 legge 122/05	E= Ammontare lordo dell'incentivo VAU in MC = C*D%	F= coefficiente correttivo e di omogeneizzazione del Bonus Volumetrico	Bn V= Bonus Volumetrico per 10 anni MC = F*E	H= Bonus volumetrico base annuale = Bn V/10 MC	I= Valori unitari del Bonus ai fini VAU ANNO 2019 €/MC	L= incentivo EXTRA pro attuazione VAU su base volumetrica a discrezione PA	VB= valorizzazione del bonus volumetrico per 10 anni di convenzione VB= Bn v* (I+L)
1000	4	T1	residenziale antico	4000	7,5%	300	0,6	180	18	€ 35,00	€ 5,00	€ 7.200,00
1000	2,5	T2- PCCR	residenziale ordinario	2500	7,5%	187,5	1	187,5	18,75	€ 35,00	€ 5,00	€ 7.500,00
1000	2,5	T3	Residenziale periferico	2500	7,5%	187,5	1	187,5	18,75	€ 35,00	€ 5,00	€ 7.500,00
1000	2,5	T4	Tessuto Misto	2500	7,5%	187,5	1	187,5	18,75	€ 35,00	€ 5,00	€ 7.500,00

La formula è la seguente:

$$VB = Bn V \times (I + L)$$

VB: Valorizzazione del bonus volumetrico per una durata di 10 anni di VAU

Bn V: Bonus Volumetrico per 10 anni di VAU

I= Valori unitari del bonus ai fini VAU

L= Incentivo Extra pro attuazione del VAU 10 anni

- j) La quantificazione monetaria del bonus può essere integrata, modificata, sospesa, disgiuntamente a questo Regolamento. Eventuale integrazione

o modifica è funzione degli anni di effettivo convenzionamento e delle quantità volumetriche maturate (Bn.V).

6. Il comune redige, in allegato al presente regolamento, un registro detto “ Registro Convenzioni Vau “ nel quale saranno annotate in appositi campi tutte le informazioni utili alla tenuta e archiviazione dei dati attinenti le singole convenzioni.
7. La custodia dei registri del VAU e annessi carteggi è tenuta dall'Ufficio Tecnico Comunale area urbanistica in quanto il VAU costituisce un'appendice, seppur indipendente, al PGT.

## **Articolo VIII. Tabella del bonus e Sua valorizzazione**

1. Costituisce parte integrante del Regolamento VAU la tabella denominata “Tabella del calcolo del Bonus Volumetrico e della sua valorizzazione base decennale” detta nel prosieguo “Tabella”. Il documento costituisce l'esplicazione analitica del calcolo delle quantità di Bonus Volumetrico e Sua valorizzazione su base decennale. Ogni modifica alla Tabella costituisce modifica al Regolamento del VAU.
2. La Tabella ricomprende i tessuti di PGT in cui insiste il VAU ; a tal proposito va precisato che il parametro denominato: “*B = indice fondiario tabellare  $Mc/mq$* ” è originato dai parametri di PGT ; è stato arrotondato e omogeneizzato per esigenze di Calcolo VAU; può essere inteso cogente solamente per calcolazioni attinenti il VAU.
3. La cosiddetta “ C=volumetria massima ai fini VAU determinata in MC”, costituisce il quantitativo di volume massimo “potenziale” risultante sul lotto interessato definito in Tabella ai soli fini dimostrativi, per una superficie di 1.000 mq. Tale potenziale volumetria, integrata della percentuale di incentivo volumetrico su base decennale, identifica l'ammontare lordo dell'incentivo ( p.to E della Tabella).
4. L'ammontare lordo dell'incentivo ( a metrocubo) , integrato da “ F=coefficiente correttivo e di omogeneizzazione del Bonus volumetrico” ( indice espresso a discrezione della PA e condotto con il fine di equilibrare i vantaggi VAU nei vari tessuti interessati) determina Bn V ( bonus Volumetrico) per un periodo di tempo decennale ed è riferito al tessuto e superfici interessate. Il quantitativo annuale di Bn V è espresso nella colonna “H= Bonus volumetrico base annuale”.
5. I valori unitari denominati nella Tabella “ I= Valori unitari del Bonus ai fini VAU €/MC” sono determinati a discrezione della PA sulla base di considerazioni legate al mercato locale ed orientate al valore/mc di costruzione. Precisamente, il valore “I” assegnato nella Tabella è

dedotto dai valori medi di mercato sul territorio Moglia ( generico) per terreni residenziali e produttivi - secondo le loro rispettive ed effettive condizioni di edificabilità - considerando un rapporto tra superficie del lotto e volumetria cosi discrezionalmente dedotto:

- (i) per i terreni residenziali il rapporto e pari a 1 mq di terreno= 3 mc di volume; per gli ATR non attuati il valore è ridotto a circa 1/4
- (ii) per i terreni produttivi il rapporto è pari 1 mq di terreno = 5 mc di volume ; per gli ATP non attuati il valore è ridotto a c.ca 1/4
- (iii) per i terreni agricoli il valore unitario è fissato discrezionalmente in Tabella dalla PA.

Tali valori, determinati ed approvati nel presente Regolamento, possono essere intesi cogenti solamente per calcolazioni attinenti il VAU e possono essere modificati annualmente a discrezione della PA.

- 6. Con l'intento di incentivare l'applicazione del VAU sui diversi tessuti la tabella prevede un parametro detto : " L= incentivo EXTRA pro attuazione VAU su base volumetrica a discrezione PA". Tali valori possono essere intesi cogenti solamente per calcolazioni attinenti il VAU e possono essere modificati annualmente a discrezione della PA.
- 7. I valori monetari denominati nella Tabella "VB= valorizzazione del bonus volumetrico per 10 anni di convenzione" corrispondono ad un parametro tabellare (suddivisibile in annualità secondo necessità) la cui applicazione è esclusivamente pertinente alle attività e politiche interne al VAU e nei rapporti tra Soggetto pubblico e Soggetto Privato ( fermo restando il libero mercato per iniziative tra privati). Per valorizzazione del Bonus Volumetrico si intende il responso analitico delle calcolazioni di Tabella, per la conversione in valore monetario del quantitativo di volume ( Bn V decennale) determinato da una data superficie appartenente ad un dato tessuto.
- 8. La Pa può determinare, con modifica al presente Regolamento, ulteriori modalità di utilizzo del Bonus volumetrico cosi come ulteriori modalità di conversione ed utilizzo della Valorizzazione del Bonus Volumetrico stesso.

Tabella del calcolo del bonus volumetrico e della Sua valorizzazione base decennale (rev1 mod 0)												
Superfici unitarie di mq. 1000												
A= superficie lotto da assoggettare a convenzione VAU in MQ	B = indice Fondiario tabellare MC/mq da applicare esclusivamente a soli fini VAU	tessuto urbanistico PGT	destinazione	C=volumetria massima ai fini VAU determinata in MC = A*B	D%= incentivo percentuale volumetrico VAU art. 11 lgge 12/2005	E= Ammontare lordo dell'incentivo VAU in MC = C*D%	F= coefficiente correttivo e di omogenizzazione del Bonus Volumetrico	Bn V= Bonus Volumetrico per 10 anni MC = F*E	H= Bonus volumetrico base annuale = Bn V/10 MC	I= Valori unitari del Bonus ai fini VAU ANNO 2019 €/MC	L= incentivo EXTRA pro attuazione VAU su base volumetrica a discrezione PA	VB= valorizzazione del bonus volumetrico per 10 anni di convenzione VB= Bn V*(1+L)
1000	4	T1	residenziale antico	4000	7,5%	300	0,6	180	18	€ 35,00	€ 5,00	€ 7.200,00
1000	2,5	T2- PCCR	residenziale ordinario	2500	7,5%	187,5	1	187,5	18,75	€ 35,00	€ 5,00	€ 7.500,00
1000	2,5	T3	Residenziale periferico	2500	7,5%	187,5	1	187,5	18,75	€ 35,00	€ 5,00	€ 7.500,00
1000	2,5	T4	Tessuto Misto	2500	7,5%	187,5	1	187,5	18,75	€ 35,00	€ 5,00	€ 7.500,00
1000	2,5	DT1	Tessuto da ricomporre	2500	7,5%	187,5	1	187,5	18,75	€ 30,00	€ 5,00	€ 6.562,50
1000	6	D2-PCCP	produttivo incompleto	6000	7,5%	450	0,4	180	18	€ 25,00	€ 5,00	€ 5.400,00
1000	6	D3	aree speciali	6000	7,5%	450	0,4	180	18	€ 25,00	€ 5,00	€ 5.400,00
1000	6	D4	tessuto commerciale	6000	7,5%	450	0,4	180	18	€ 25,00	€ 5,00	€ 5.400,00
1000	2,5	PG (su T2)	area parco giardino	2500	7,5%	187,5	1	187,5	18,75	€ 35,00	€ 5,00	€ 7.500,00
1000	6	PG (su D2)	area parco giardino	6000	7,5%	450	0,4	180	18	€ 25,00	€ 5,00	€ 5.400,00
1000	1	ATR 02	ATR Residenziale	1000	7,5%	75	2,5	187,5	18,75	€ 9,00	€ 5,00	€ 2.625,00
1000	1	ATR 08	ATR Residenziale	1000	7,5%	75	2,5	187,5	18,75	€ 9,00	€ 5,00	€ 2.625,00
1000	1	ATR 14	ATR Residenziale	1000	7,5%	75	2,5	187,5	18,75	€ 9,00	€ 5,00	€ 2.625,00
1000	1	ATR 12	ATR Residenziale	1000	7,5%	75	2,5	187,5	18,75	€ 9,00	€ 5,00	€ 2.625,00
1000	6	ATP 5a 5b 6	ATP Produttivo	6000	7,5%	450	0,4	180	18	€ 6,00	€ 5,00	€ 1.980,00
1000	6	ATP 07	ATP P produttivo	6000	7,5%	450	0,4	180	18	€ 6,00	€ 5,00	€ 1.980,00
1000	6	ATP9	ATP P produttivo esterno	6000	7,5%	450	0,4	180	18	€ 6,00	€ 5,00	€ 1.980,00
1000	6	ATP10	ATP P produttivo Bondanello	6000	7,5%	450	0,4	180	18	€ 6,00	€ 5,00	€ 1.980,00
1000	0,03	Agricole	Periurbane	30	7,5%	2,25	4	9	0,9	€ 9,00	€ 5,00	€ 126,00

---

<sup>i</sup> il VAU è previsto dal PRGC sia nelle tavole grafiche sia nei disposti attuativi. Per quanto attiene ai disposti attuativi, di VAU si tratta specificatamente : a) al capo 13 delle DA\_C ed all' art 3 e all 5.6.6.E delle DA\_PR. Sul piano cartografico il VAU è individuato nelle tavole PR04 , PR04 ZOOM-A e PR04 ZOOM-B del Piano delle regole