



**Beschluss
der Landesregierung**

**Deliberazione
della Giunta Provinciale**

Nr. 108
Sitzung vom 04/02/2014
Seduta del

Betreff:

Richtlinien für die Erstellung des Angemessenheitsgutachtens zu einem Raumordnungsvertrag gemäß Art. 40/bis des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13, "Landesraumordnungsgesetz"

Oggetto:

Linee guida per l'elaborazione del parere di congruità afferente la convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 40/bis della legge provinciale dell'11 agosto 1997, n. 13, "Legge urbanistica provinciale"

Vorschlag vorbereitet von
Abteilung / Amt Nr.

6.1

Proposta elaborata dalla
Ripartizione / Ufficio n.

Mit Landesgesetz vom 19. Juli 2013, Nr. 10 wurde der Artikel 40/bis des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13, „Landesraumordnungsgesetzes“ abgeändert.

Absatz 6 des Artikels 40/bis des LG. 13/97 sieht vor, dass die Landesregierung vom Schätzamt ausgearbeitete, verbindliche Richtlinien genehmigt, auf deren Grundlage Freiberufler die vereidigte Schätzung der vertragsgegenständlichen Leistungen vorzunehmen haben.

Das Schätzamt hat die Richtlinien für die Bewertung der in einem Raumordnungsvertrag vorgesehenen Leistungen ausgearbeitet.

Dies vorausgesetzt

beschließt

die Landesregierung mit Stimmeneinhelligkeit und in gesetzlich vorgeschriebener Weise:

1. Die Richtlinien für die Bewertung der in einem Raumordnungsvertrag vorgesehenen Leistungen laut Anlage, welche wesentlichen Bestandteil des vorliegenden Beschlusses bildet, sind genehmigt.
2. Dieser Beschluss wird im Amtsblatt der Region veröffentlicht.

DER LANDESHAUPTMANN

DER GENERALEKRETÄR DER
LANDESREGIERUNG

Con legge provinciale del 19 luglio 2013, n. 10 è stato modificato l'articolo 40/bis della legge provinciale del 11 agosto 1997, n. 13, „Legge urbanistica provinciale“.

Il comma 6 dell' articolo 40/bis della L.P. 13/97 prevede, che la Giunta Provinciale approva direttive vincolanti elaborate dall'Ufficio Estimo, alle quali i liberi professionisti si dovranno attenere nella redazione delle stime asseverate relative alle prestazioni oggetto della convenzione urbanistica.

L'Ufficio Estimo ha elaborato le linee guida per la stima delle prestazioni oggetto delle convenzioni urbanistiche.

Ciò premesso, la Giunta Provinciale

delibera

ad unanimità di voti, espressi nei modi di legge:

1. Le linee guida per la stima delle prestazioni oggetto delle convenzioni urbanistiche, secondo l'allegato, parte integrante della presente deliberazione, sono approvate.
2. La presente deliberazione viene pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione.

IL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA

IL SEGRETARIO GENERALE DELLA
GIUNTA PROVINCIALE

Legge urbanistica provinciale L.P. 13/97

Art. 40/bis, convenzione urbanistica

Linee guida per l'elaborazione del parere di congruità afferente la convenzione urbanistica

L'art. 40/bis della legge provinciale del 11 agosto 1997 n. 13, "Legge urbanistica provinciale" (LUP), prevede la possibilità di stipula di convenzioni urbanistiche al fine di facilitare nel pubblico interesse la realizzazione di interventi previsti nel piano urbanistico comunale oppure in un piano attuativo. Le convenzioni urbanistiche hanno come scopo la copertura del fabbisogno abitativo della popolazione residente, la messa a disposizione di aree per insediamenti produttivi oppure la realizzazione o gestione di opere ed impianti pubblici.

Il comma 6 dell'art. 40/bis, LUP inerente le convenzioni urbanistiche, prescrive che le controprestazioni contrattuali del contraente "devono avere un nesso di mediata causalità ed essere congrue, considerando debitamente tutte le circostanze. Per accertare la congruità deve essere acquisito il parere dell'Ufficio Estimo provinciale, il quale tra l'altro conferma che le controprestazioni non compromettono l'interesse della pubblica amministrazione. La stima deve considerare l'incremento del valore conseguente all'atto di pianificazione ed il valore economico della deroga di cui al comma 5. La stima può essere anche effettuata da parte di liberi professionisti giurati sulla base di direttive vincolanti elaborate dall'Ufficio Estimo provinciale ed approvate dalla Giunta Provinciale".

Il parere di congruità deve determinare tramite una stima il valore economico delle prestazioni del contraente privato e di quelle della pubblica amministrazione. Detto parere deve contenere la precisa esposizione delle circostanze di fatto, la valutazione tecnica e considerare tutti i fattori rilevanti per la valutazione. In ogni caso con il parere di congruità deve essere accertato che le prestazioni del contraente privato non compromettono l'interesse della pubblica amministrazione.

Il tecnico estimatore procede alla congrua valutazione ed espone nella relazione estimativa una descrizione dettagliata dell'oggetto di stima, così come tutti gli elementi, riflessioni, considerazioni e calcoli che portano alla propria conclusione.

A seguire si espongono le linee guida per la valutazione dei casi più frequenti.

Valutazione della prestazione del contraente privato

Cessione di superfici per la realizzazione di opere pubbliche

La valutazione è effettuata ai sensi delle norme contenute nella legge provinciale del 15 aprile 1991, n. 10, sulle espropriazioni per pubblica utilità.

Qualora il contraente privato ceda al comune una *superficie destinata all'edilizia agevolata*, il valore dell'intera area in cessione è da determinarsi ai sensi delle norme dell'art. 7/quinquies, comma 3, L.P. 10/91, inerente l'indennità di espropriazione per le aree destinate all'edilizia agevolata. Nella stima devono essere considerati i criteri per la determinazione dell'indennità di espropriazione di aree edificabili, come stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale del 03.05.2010, n. 751. L'art. 7/quinquies, comma 3 prevede che l'indennità di esproprio per le aree destinate all'edilizia agevolata corrisponde al valore venale ridotto del 50%.

Qualora si trattasse di *aree edificabili destinate alla realizzazione di opere e impianti di interesse generale*, la valutazione dovrà essere effettuata in conformità alle disposizioni contenute nell'art. 7/quinquies comma 4 (valore venale, considerate le proprietà intrinseche del terreno, il suo inserimento nel tessuto urbanistico e la destinazione urbanistica dei terreni circostanti), nonché ai sensi dei criteri individuati per la determinazione dell'indennità di espropriazione di aree edificabili stabiliti con deliberazione della Giunta provinciale del 03.05.2010, n. 751.

Nel caso si tratti di *un'area già edificata, oppure di un edificio*, la prestazione del partner contrattuale privato è determinata ai sensi delle norme di cui all'art. 8, L.P. 10/91, avente per oggetto l'indennità di esproprio di aree edificate (valore venale).

Superfici che, ai sensi della LP. 10/91 sono da considerarsi non edificabili, sono valutate in base alle norme di cui all'art. 7/quarter (valori agricoli minimi e massimi) e art. 13 (maggiorazioni dell'indennità di esproprio).

Valutazione della prestazione del comune

La prestazione del contraente privato può essere compensata dal comune ai sensi di quanto disposto dall'art. 40/bis con le seguenti controprestazioni:

- a) indennizzo in denaro,
- b) rinuncia agli oneri di concessione,
- c) permuta di immobili o cessione di diritti edificatori, eventualmente anche con conguagli in denaro,
- d) creazione di diritti edificatori tramite modifica del piano urbanistico comunale, del piano di attuazione o del piano di recupero.

Per le controprestazioni di cui ai punti c) e d) valgono le seguenti linee guida:

Creazione di diritti edificatori mediante la designazione di una nuova zona residenziale

Nel caso di creazione di diritti edificatori mediante designazione di una nuova zona residenziale, la valutazione riguarderà l'incremento di valore conseguente alla variazione della destinazione urbanistica, considerata prestazione dell'ente pubblico. Si tratta prevalentemente della trasformazione urbanistica da zona di verde agricolo a zona residenziale. In tal caso si deve valutare l'incremento di valore da area verde considerata la sua propensione a una trasformazione in area edificabile a zona residenziale urbanisticamente designata.

Nella valutazione della designata zona residenziale sono da considerare i valori di riferimento determinati dall'Ufficio Estimo provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione, così come i criteri per la determinazione dell'indennità di esproprio di aree edificabili come fissati nella deliberazione della Giunta provinciale del 03.05.2010, n. 751. Nel caso sia prevista la realizzazione di abitazioni, la valutazione dovrà considerare che la cubatura realizzabile nella designata zona residenziale è soggetta al 100% al convenzionamento (ai sensi dell'art. 79, LUP).

Il valore delle aree prese in esame per la variazione urbanistica a zona residenziale, è individuato in una quota percentuale rispetto al valore dell'area già urbanisticamente designata, tenuto conto dei seguenti fattori: pregio immobiliare legato alla posizione, caratteristiche peculiari, entità di superficie, incidenza dei futuri costi per l'apprestamento delle infrastrutture, probabilità che si realizzi una variazione urbanistica, nonché il periodo di tempo entro il quale tale variazione si possa realizzare.

Nello specifico questo si traduce nell'applicazione dei seguenti fattori raggruppati nei due criteri principali "posizione" e "oneri per l'urbanizzazione e l'apprestamento all'edificazione", da applicarsi al valore determinato per l'area urbanisticamente già designata come edificabile. La variabilità di ciascun fattore consente l'individuazione del congruo valore sulla base delle specifiche peculiarità dell'area oggetto di stima. A tal fine si rimanda alla deliberazione della Giunta provinciale del 03.05.2010, n. 751, nella quale sono indicati nel dettaglio i fattori tecnici di rilevanza estimativa che sono da considerare anche nella valutazione delle aree per le quali si individua una propensione alla trasformazione urbanistica.

Criterio		Fattore*
1. posizione	entro il centro edificato ai sensi art. 12, L.P. 10/91	0,45 – 0,50
	confinante con il centro edificato e/o con zone residenziali esistenti	0,30 – 0,45
	non confinante con il centro edificato e/o con zone residenziali esistenti	0,15 – 0,30
2. oneri di urbanizzazione e apprestamento area	elevati – ordinari	0,80 – 1,00

*da applicarsi al valore individuato per zone residenziali già designate

Qualora dall'applicazione dei criteri sopra esposti si dovesse pervenire ad un importo inferiore rispetto al valore venale dei terreni agricoli in quel territorio, si dovrà considerare per l'area oggetto di stima in prospettiva di una sua trasformazione urbanistica in zona residenziale, il valore venale del terreno agricolo.

La valutazione eseguita applicando i criteri sopra esposti tiene debitamente conto tanto dell'incremento di valore conseguente all'atto di pianificazione (variazione della designazione urbanistica), quanto del valore economico della deroga di cui al comma 5 dell'art. 40/bis della LUP.

In casi eccezionali, qualora la valutazione basata sui valori di riferimento non rispecchi congruamente la prestazione del comune, anche a causa di un indice di edificabilità particolarmente elevato stabilito per la nuova zona residenziale, la valutazione della prestazione può essere eseguita secondo quanto stabilito al seguente punto "creazione di diritti edificatori in zone residenziali".

Creazione di diritti edificatori in zone residenziali esistenti

Nei casi nei quali la prestazione del comune consiste nella creazione di diritti edificatori in zone residenziali esistenti (incremento dell'indice di edificabilità) la valutazione della prestazione del comune equivale al valore venale del puro diritto edificatorio senza l'incidenza della componente suolo. L'individuazione del valore venale è eseguita tramite il criterio di stima del valore di trasformazione, come riconosciuto dalla disciplina estimativa, determinato con metodo analitico o sintetico-comparativo.

La stima così eseguita fornisce il valore del diritto edificatorio comprensivo della componente area; il valore del puro diritto edificatorio, scorporata la componente suolo, corrisponde alla quota di 2/3 del valore di stima. La prestazione del comune equivale in questo al valore venale del puro diritto edificatorio, senza l'incidenza della componente suolo.

Landesraumordnungsgesetz LG. 13/97

Art. 40/bis, Raumordnungsvertrag

Richtlinien für die Erstellung des Angemessenheitsgutachtens zu einem Raumordnungsvertrag

Der Artikel 40/bis des Landesgesetzes vom 11. August 1997, Nr. 13, „Landesraumordnungsgesetz“ (LROG) sieht die Möglichkeit des Abschlusses von Raumordnungsverträgen vor, um im öffentlichen Interesse die Durchführung von Vorhaben zu erleichtern, die im Bauleitplan oder in einem Durchführungsplan vorgesehen sind. Die Raumordnungsverträge dienen der Deckung des Wohnungsbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung, der Bereitstellung von Gewerbeflächen oder der Realisierung oder dem Betrieb von öffentlichen Bauten oder Anlagen.

Absatz 6 des Artikels 40/bis, LROG über Raumordnungsverträge schreibt vor, dass die vertragsgegenständlichen Leistungen des Vertragspartners „in mittelbarem kausalem Zusammenhang stehen und unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände angemessen sein“ müssen. „Zur Feststellung der Angemessenheit muss ein Gutachten des Landeschätzamtes eingeholt werden, das unter anderem bestätigt, dass die Gegenleistungen nicht zu Ungunsten der öffentlichen Verwaltung gewichtet sind. Grundlage für die Schätzung bilden die Wertsteigerung, die sich infolge der Planungsmaßnahme ergibt, und der ökonomische Wert der Abweichung laut Absatz 5. Die Schätzung kann auch von vereidigten Freiberuflern auf der Grundlage der vom Landeschätzamt ausgearbeiteten und von der Landesregierung genehmigten verbindlichen Richtlinien vorgenommen werden.“

Im Angemessenheitsgutachten muss über eine Schätzung den Leistungen des privaten Vertragspartners und jenen der öffentlichen Verwaltung der entsprechende ökonomische Wert zugeteilt werden. Dieses Gutachten muss sowohl die genaue Darstellung des Sachverhaltes, als auch die technische Bewertung enthalten, sowie allen Umständen Rechnung tragen, die für die Schätzung wichtig sind. Jedenfalls muss mit dem Angemessenheitsgutachten festgestellt werden, dass die Leistungen des privaten Vertragspartners nicht zu Ungunsten der öffentlichen Verwaltung gewichtet sind.

Der Schätzungsbeauftragte nimmt die angemessene Wertzuteilung vor und führt im Schätzungsbericht eine detaillierte Beschreibung des Schätzgegenstandes sowie alle Elemente, Überlegungen, Betrachtungen und Berechnungen an die zu seiner Schlussfolgerung führen.

Im Folgenden werden die Bewertungsrichtlinien für die am häufigsten auftretenden Fälle angeführt.

Bewertung der Leistung des privaten Vertragspartners

Abtretung von Flächen für die Verwirklichung von gemeinnützigen Vorhaben

Die Bewertung erfolgt gemäß den Bestimmungen des Landesgesetzes vom 15. April 1991, Nr. 10 über Enteignungen für gemeinnützige Zwecke.

Soweit der private Vertragspartner eine *Fläche für den geförderten Wohnbau* an die Gemeinde abtritt, ist der Wert der gesamten abzutretenden Fläche gemäß den Bestimmungen des Art. 7/quinquies, Absatz 3, LG. 10/91 betreffend die Entschädigung für die Enteignung von Flächen, die für den geförderten Wohnbau bestimmt sind zu bewerten. Dabei sind die mit Beschluss der Landesregierung Nr. 751 vom 03.05.2010 festgelegten Kriterien für die Festsetzung der Entschädigung für die Enteignung von bebaubaren Flächen zu berücksichtigen. Der Artikel 7/quinquies, Absatz 3 sieht vor, dass die Entschädigung für die Enteignung von Flächen, die für den geförderten Wohnbau bestimmt sind, dem um 50 Prozent verminderten Verkehrswert entspricht.

Handelt es sich um *bebaubare Flächen, die für Dienstleistungen und Anlagen von allgemeinem Interesse bestimmt sind*, so hat die Bewertung gemäß den Bestimmungen des Artikel 7/quinquies Absatz 4 (Verkehrswert unter Berücksichtigung der Eigenschaften der Grundstücke, ihrer Einbindung ins urbanistische Gefüge und der urbanistischen Zweckbestimmung der umliegenden Grundstücke) und gemäß den mit Beschluss der Landesregierung Nr. 751 vom 03.05.2010 festgelegten Kriterien für die Festsetzung der Entschädigung für die Enteignung von bebaubaren Flächen zu erfolgen.

Soweit es sich um eine *bereits bebaute Fläche oder ein Gebäude* handelt, ist die Leistung des privaten Vertragspartners gemäß den Bestimmungen des Art. 8, LG. 10/91 betreffend die Entschädigung für die Enteignung von verbauten Flächen zu ermitteln (Verkehrswert).

Flächen die im Sinne des L.G. 10/91 als *nicht bebaubar* zu betrachten sind, werden auf Grund der Bestimmungen des Art. 7/quarter (landwirtschaftliche Mindest- und Höchstwerte) und Art. 13 (Erhöhung der Enteignungsvergütung) bewertet.

Bewertung der Leistung der Gemeinde

Die Leistung des privaten Vertragspartners kann von der Gemeinde gemäß den Bestimmungen des Artikels 40/bis mit folgenden Gegenleistungen abgegolten werden:

- Entschädigung in Geld,
- Erlass von Konzessionsgebühren,
- Tausch von Liegenschaften oder Abtretung von Baurechten, gegebenenfalls mit Ausgleichszahlungen,
- Begründung von Baurechten mittels Änderung des Bauleitplanes, eines Durchführungs- oder Wiedergewinnungsplanes.

Für die Gegenleistungen gemäß Punkt c) und d) gelten folgende Richtlinien:

Gewährung von Baurechten durch Widmung einer neuen Wohnbauzone

Bei der Gewährung von Baurechten durch Widmung einer neuen Wohnbauzone ist die Leistung der öffentlichen Verwaltung im Ausmaß der Wertsteigerung, wie sie aus der Änderung der urbanistischen Zweckbestimmung entsteht zu bewerten. Zumeist handelt es sich dabei um Umwidmungen von Landwirtschaftsgebiet in Wohnbauzone. In diesem Fall ist die Wertsteigerung vom Grünland unter Berücksichtigung seiner Eignung zur Umwidmung als Baugrund in gewidmetes Bauland zu bewerten.

In der Bewertung des gewidmeten Baulandes sind die vom Schätzamt des Landes festgelegten Richtwerte für die Festsetzung der Enteignungsvergütungen sowie die mit Beschluss der Landesregierung Nr. 751 vom 03.05.2010 festgelegten Kriterien für die Festsetzung der Entschädigung für die Enteignung von bebaubaren Flächen zu berücksichtigen. Falls der Bau von Wohnungen vorgesehen ist, ist in der Bewertung des gewidmeten Baulandes auf hundertprozentig konventioniertes Bauland Bezug zu nehmen, da gemäß Art. 40/bis diese für Wohnungen vorgesehene Baumasse zu 100 Prozent konventioniert (gemäß Artikel 79, LROG) werden muss.

Der Wert der Flächen, welche zur Umwidmung als Baugrund in Betracht gezogen werden, ist als prozentualer Wertanteil am ermittelten Wert für das gewidmete Bauland, unter Berücksichtigung von Lagewertigkeit, Beschaffenheit, Grundstücksgröße, Höhe der künftigen Erschließungsaufwendungen, Wahrscheinlichkeit der Umwidmung sowie Erwartungszeitraum für die Umwidmung, zu bestimmen.

Im speziellen hat dies unter Anwendung der nachstehenden Faktoren für die Kriterien Ortslage und Aufwand für Erschließung und Baureifmachung auf den ermittelten Wert für das gewidmete Bauland zu erfolgen. Die Spannbreite je Faktor ermöglicht die angemessene Wertzuteilung aufgrund der spezifischen Eigenschaften der zu bewertenden Fläche zu. Hier sei verwiesen auf den Beschluss der Landesregierung Nr. 751 vom 03.05.2010 in welchem ausführlich schätzungsrelevante Elemente angeführt sind, welche auch für die Bewertung von Flächen, welche zur Umwidmung als Baugrund geeignet sind, herangezogen werden sollen.

Kriterium		Faktor*
1. Ortslage	Innerhalb des verbauten Ortskerns gemäß Art. 12, LG. 10/91	0,45 – 0,50
	angrenzend an den verbauten Ortskern bzw. bestehende Wohnbauzonen	0,30 – 0,45
	nicht angrenzend an den verbauten Ortskern bzw. bestehende Wohnbauzonen	0,15 – 0,30
2. Aufwand für Erschließung und Baureifmachung	hoch – normal	0,80 – 1,00

*anzuwenden auf den ermittelten Wert für gewidmetes Bauland

Soweit die Anwendung der obigen Kriterien zu einem geringeren Wert als den Verkehrswert für landwirtschaftliche Nutzflächen in dieser Lage führt, so ist dieser Verkehrswert für landwirtschaftliche Nutzflächen für die Bewertung der Flächen, welche zur Umwidmung als Baugrund in Betracht gezogen werden, heranzuziehen.

Durch die Anwendung dieses Schlüssels ist in der Bewertung sowohl der Wertsteigerung, die sich infolge der Planungsmaßnahme ergibt, als auch dem ökonomischen Wert der Abweichung laut Absatz 5, Art. 40/bis, LROG, Rechnung getragen.

In Ausnahmefällen, in denen mit dieser Bewertung auf der Grundlage der Richtwerte – in Anbetracht auch einer außergewöhnlichen maximalen Baumassendichte in der neuen Zone – der Leistung der Gemeinde nicht in ausreichendem Maß Rechnung getragen werden kann, ist eine Bewertung gemäß folgendem Punkt „Begründung von Baurechten in bereits bestehenden Wohnbauzonen“ zulässig.

Begründung von Baurechten in bereits bestehenden Wohnbauzonen

Bei der im Zuge eines Raumordnungsvertrages vorgesehenen Gewährung von Baurechten in bereits gewidmeten Wohnbauzonen (Erhöhung der Baumasse) ist für die Bewertung der Leistung der Gemeinde der Verkehrswert des reinen Baurechts ohne Grundstücksanteil zu ermitteln. Die Ermittlung des Verkehrswerts hat mittels eines im Schätzungswesen anerkannten Verfahrens wie etwa der Bestimmung des Umwandlungswertes (Veredelungswert) über die analytische Schätzmethode oder der synthetischen Vergleichsmethode zu erfolgen.

Die Schätzung liefert den Wert des Baurechts einschließlich Grundstücksanteil. Der Wert des reinen Baurechts ohne Grundstücksanteil entspricht einem Anteil von 2/3 des ermittelten Wertes.

Als Leistung der Gemeinde ist jedenfalls der Verkehrswert des reinen Baurechtes ohne Grundstücksanteil auszuweisen.