



PI 2015 COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO

Piano degli Interventi (PI) - Variante n. 4
Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.

Linee Guida per l'attuazione del Piano degli Interventi



Var. 4 al PI approvata con
DCC n. _ del _/_/_



ADOZIONE VARIANTE N. 4
D.C.C. n. __ del __/__/__

APPROVAZIONE VARIANTE N. 4
D.C.C. n. __ del __/__/__

Il Sindaco

Marianella TORMENA

Ufficio Urbanistica

Dott.ssa Elena DE BORTOLI

Il Segretario Generale

Dott.ssa Antonella VIVIANI

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Urbanista Raffaele GEROMETTA
Urbanista Daniele RALLO

Gruppo di valutazione

Ingegnere Elettra LOWENTHAL
Dott. amb. Lucia FOLTRAN

Contributi specialistici

Ingegnere Michele BROMBAL
Urbanista Lara GATTO
Ingegnere Lino POLLASTRI
Dott. forestale Giovanni TRENTANOVI
Urbanista Fabio VANIN

MATE Engineering

Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714

Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000

e-mail: mateng@mateng.it

INDICE

1. Introduzione	2
2. Criteri per la stima del valore degli immobili	3
2.1 Premessa	3
2.2 Valori delle aree agricole	4
2.3 Valori delle aree edificabili	7
2.4 Valori dei fabbricati	9
3. Modalità di applicazione della perequazione urbanistica	11
3.1 Principi "guida"	11
3.2 Ipotesi preliminari	12
3.3 Criteri	13
3.3.1 Determinazione del plus-valore	14
3.3.2 Qualità urbanistica, architettonica e socio-economica.....	15
3.3.3 Criteri di Programmazione	16
3.4 Ambiti di applicazione	17
3.4.1 Casistiche	18
3.4.2 Sintesi aliquote perequative.....	19
4. Modalità per l'applicazione del credito edilizio e della compensazione	20
4.1 Definizioni	22
4.2 Obiettivi del PI per la rigenerazione del territorio attraverso i crediti edilizi	23
4.3 Ambito di applicazione: origine e destinazione del credito	24
4.4 Casistiche	25
4.4.1 Demolizione di manufatti incongrui.....	25
4.4.2 Riqualificazione urbanistica	25
4.4.3 Riqualificazione ambientale e paesaggistica	26
4.4.4 Realizzazione di opere pubbliche	26
4.5 Modalità di applicazione	27
4.5.1 Stima del valore attuale del fabbricato (Va).....	29
4.5.2 Stima dei costi di trasformazione: demolizioni, bonifica e rinaturalizzazione (Cd + Cr).....	30
4.5.3 Misure premiali.....	31
4.5.4 Esempio	32
4.6 Procedura amministrativa	33
4.7 Cessione dei crediti edilizi	34
4.8 Durata dei crediti edilizi	35
4.9 Oneri di urbanizzazione	36

1. INTRODUZIONE

Il presente documento illustra principi e criteri che l'Amministrazione Comunale assume quale riferimento per l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute negli strumenti urbanistici redatti ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 2004 articolati nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e nel Piano degli Interventi (PI), con particolare riferimento alle modalità per l'applicazione degli istituti giuridici della perequazione, del credito edilizio e della compensazione urbanistica.

Scopo della perequazione urbanistica, anche al fine di assicurare efficacia ed operatività del piano regolatore, è l'equa distribuzione di oneri e vantaggi. In tale prospettiva l'obiettivo delle presenti linee guida è la definizione dei criteri e delle modalità applicative per la **determinazione della quota di plusvalenza degli interventi di trasformazione urbanistica** da cedere secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche Operative del PI.

2. CRITERI PER LA STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

2.1 PREMESSA

Coerentemente con gli indirizzi stabiliti dal Piano di Assetto del Territorio (PAT), gli istituti giuridici della perequazione (articolo 35, LR 11/2004), del credito edilizio (articolo 36, LR 11/2004) e della compensazione (articolo 37, LR 11/2004) sono declinati nel Piano degli Interventi (PI) entro un quadro di “**regole di ingaggio**” preventive che possano guidare l'Amministrazione Comunale al perseguimento dell'interesse pubblico negli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

Il “principio guida” del Piano degli Interventi presuppone che di fronte alla trasformazione del territorio, inteso come bene della collettività, i cittadini devono avere pari diritti e pari doveri (perequazione), ma al tempo stesso le operazioni di trasformazione immobiliare devono rendere alla comunità un beneficio (**interesse pubblico**).

L'applicazione di tale principio si basa sul **plus-valore economico** derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. Per plus-valore economico, ai fini dell'applicazione delle presenti linee guida, si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione.

Di seguito si illustrano i parametri assunti per stimare i valori degli immobili, siano essi aree agricole, aree edificabili o fabbricati, al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione.

Crocetta del Montello rientra all'interno della Regione agraria n. 2 cui corrispondono, per l'anno 2023, i valori espressi in Euro per ettaro sotto richiamati.

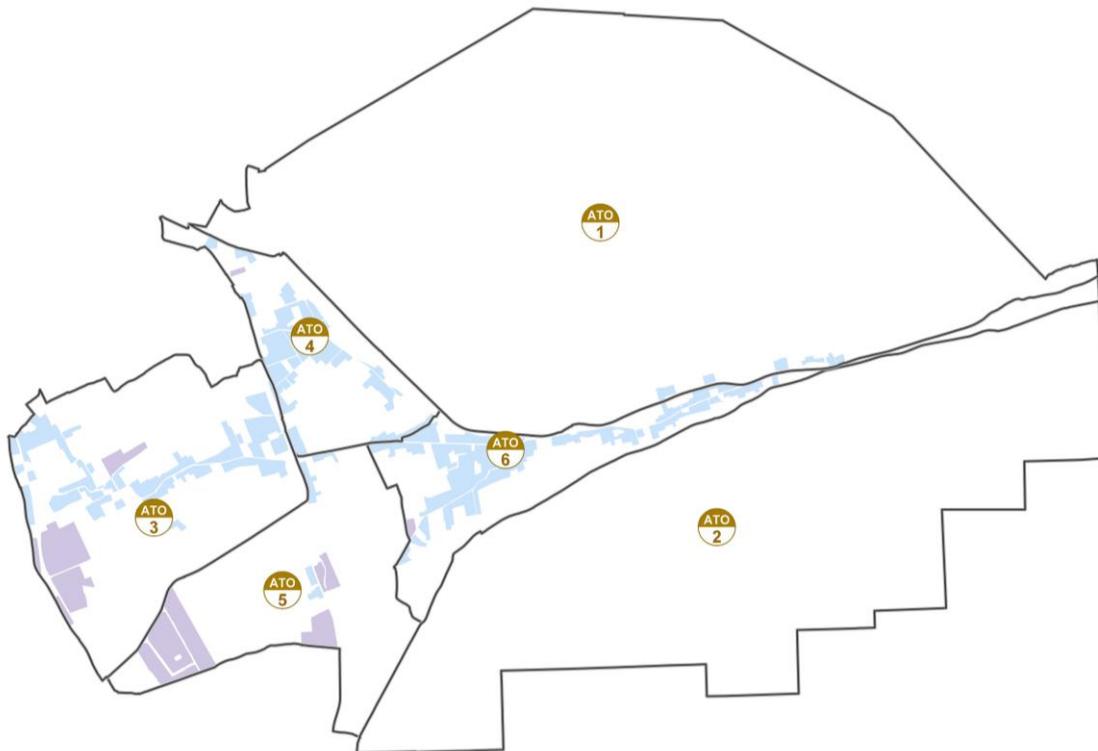
COMMISSIONE PROVINCIALE DI TREVISO PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE							
Art.41 D.P.R. 08/06/2001 n° 327							
Valori Agricoli Medi (€/ha) per tipo di coltura e per regione agraria validi per l'anno 2023*							
TIPO DI COLTURA	Regioni Agrarie						
	1	2	3	4	5	6	7
Seminativo ⁽¹⁾	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Seminativo arborato	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Seminativo irriguo	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Seminativo arborato irriguo	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Prato ⁽¹⁾	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Prato arborato ⁽¹⁾	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Prato irriguo	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000		68.000
Prato arborato irriguo	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000		
Orto	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	120.000
Vigneto	105.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Vigneto DOC	150.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
Vigneto DOCG	175.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000
Frutteto	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Frutteto irriguo intensivo	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Pascolo ⁽¹⁾	19.000	19.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Pascolo cespugliato ⁽¹⁾	19.000	19.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Pascolo arborato ⁽¹⁾	19.000	19.000	21.000	21.000			21.000
Bosco ceduo ^{(1) (2)}	27.000	27.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Bosco alto fusto ^{(1) (2)}	38.000	38.000		42.000		42.000	42.000
Bosco misto ^{(1) (2)}	30.000	30.000		33.000		33.000	33.000
Incolto produttivo ⁽¹⁾	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000
Castagneto ^{(1) (2)}	60.000	60.000		60.000			
Pioppeto (solo terreno)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Vivaio (solo terreno)	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Uliveto ^{(1) (2)}	100.000	100.000					

Valori Agricoli Medi (€/ha) per tipo di coltura validi per l'anno 2023 - (Fonte: Provincia di Treviso – Commissione Espropri)

Ai fini delle valutazioni formulate sulla base delle presenti linee guida si utilizza il valore corrispondente ai seminativi pari a 80.000,00 euro/ettaro (8,00 €/mq) considerandolo rappresentativo delle situazioni presenti nel territorio comunale. A tale valore di riferimento si applicano i seguenti coefficienti correttivi articolati sulla base delle caratteristiche morfologiche e territoriali già riconosciute in sede di redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT).

VALORE BASE (V.A.M.) Euro/mq		8,00		
Parametri Correttivi	Ambito	ATO	Coefficienti	Valore unitario iniziale (Euro/mq)
CLASSIFICAZIONE AREA PAT	Area di urbanizzazione consolidata	ATO 3	3,00	€ 24,00
	Edificazione diffusa	ATO 4		
Aree per il miglioramento della qualità urbana	ATO 5			
Ambiti di riqualificazione e riconversione	ATO 6			
Linee preferenziali di sviluppo				
	Area di urbanizzazione consolidata	ATO 1	2,00	€ 16,00
	Edificazione diffusa	ATO 2		
	Aree per il miglioramento della qualità urbana			
	Ambiti di riqualificazione e riconversione			
	Linee preferenziali di sviluppo			
	Ambito agricolo		1,00	€ 8,00

Valori delle aree agricole e coefficienti correttivi – Piano degli Interventi



Individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) – PAT

2.3 VALORI DELLE AREE EDIFICABILI

Al fine di fornire un utile orientamento per la **valutazione delle aree edificabili** si mutuano i valori di riferimento deliberati ai fini ICI/IMU. Nel caso del Comune di Crocetta del Montello la stima dei valori di mercato delle aree edificabili o dotate di potenzialità edificatoria è stata oggetto di delibera di Giunta Comunale n. 36 del 24/04/2012 ed è riassunta nella tabella seguente. Si precisa che tali valori potranno essere rimodulati e/o ridefiniti dall'Amministrazione Comunale, in relazione ai seguenti parametri esemplificativi:

- localizzazione;
- stato di fatto;
- inquadramento urbanistico;
- assetto infrastrutturale;
- vincoli.

ZONE URBANISTICHE - Variante Generale al PRG approvata con Delibera di Giunta Regionale n. 3463 del 07/11/2006			
ZONA	VALORE MINIMO	VALORE MASSIMO	NOTE
A	25,00 al mc	30,00 al mc	Calcolato su ristrutturazione/ampliamento
A lotti liberi con nuove previs.	30,00 al mc	37,00 al mc	Calcolato sulla potenzialità del lotto
B (Centro Crocetta + Zona Peep)	25,00 al mc	30,00 al mc	Calcolato su ristrutturazione/ampliamento
C1	50,00 al mq	65,00 al mq	I.E.D. indice f. 0,36 mq/mq
C2 (a superficie territoriale)	130,00 al mq	175,00 al mq	Calcolo su superficie utile di progetto potenziale
D1	60,00 al mq	75,00 al mq	area ind.li indice 0,60 mq/mq
D1/3	65,00 al mq	80,00 al mq	zona anche commerciale
D1.1	20,00 al mq	30,00 al mq	
D2	50,00 al mq	65,00 al mq	
D5	20,00 al mc	25,00 al mc	
D4	65,00 al mq	80,00 al mq	
D6	40,00 al mq	55,00 al mq	
E	15,00 al mc	20,00 al mc	imprenditori agricoli - su intervento
E	25,00 al mc	30,00 al mc	no imprenditori agricoli - su intervento
E4	40,00 al mq	50,00 al mq	calcolare su lotti >= a 800 mq
Piano di Riquilificazione Urbana (PRU)	25,00 al mc	30,00 al mc	come aree B calcolato su intervento per i lotti liberi C1
	50,00 al mq	65,00 al mq	

Valori delle aree edificabili ai fini ICI – D.G.C. n. 36 del 24/04/2012

Le aree che acquisiscono l'edificabilità in seguito alla variazione delle previsioni contenute nel Piano degli Interventi verranno quindi valutate sulla base dei valori richiamati e/o prendendo a riferimento i valori attribuiti alle aree che per caratteristiche e/o collocazione sono riconducibili ad una situazione analoga.

Gli ulteriori **parametri di riferimento** assunti dal Piano degli Interventi (PI) sono i seguenti:

- spese tecniche per opere di urbanizzazione = 5% costo di realizzazione
- spese tecniche per interventi edilizi diretti = 7% costo di costruzione
- oneri di urbanizzazione = delibera consiglio comunale ai sensi LR 61/85
- oneri finanziari = 5% costo di costruzione
- costo di costruzione = delibera consiglio comunale ai sensi LR 61/85

2.4 VALORI DEI FABBRICATI

Al fine di fornire un utile orientamento per la determinazione del più probabile **valore dei fabbricati** si mutuano i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio. I valori sono suddivisi per destinazione d'uso e riferiti alle zone OMI nelle quali gli immobili rappresentano caratteristiche analoghe.

Destinazione residenziale	Destinazione terziaria	Destinazione produttiva	Destinazione commerciale	Parcheggi
ville / villini	uffici	capannoni tipici	negozi	posto auto coperto
abitazione signorile	uffici strutturati	capannoni industriali	centri commerciali	posto auto scoperto
abitazione civile			laboratori	box
abitazione economica			magazzini	autorimesse
abitazioni tipiche dei luoghi				

Tipologie immobiliari presenti nella banca dati delle quotazioni OMI (Fonte: Agenzia del territorio)

Di seguito si rappresenta una planimetria delle zone OMI per il Comune di Crocetta del Montello, suddivise in tre tipologie:

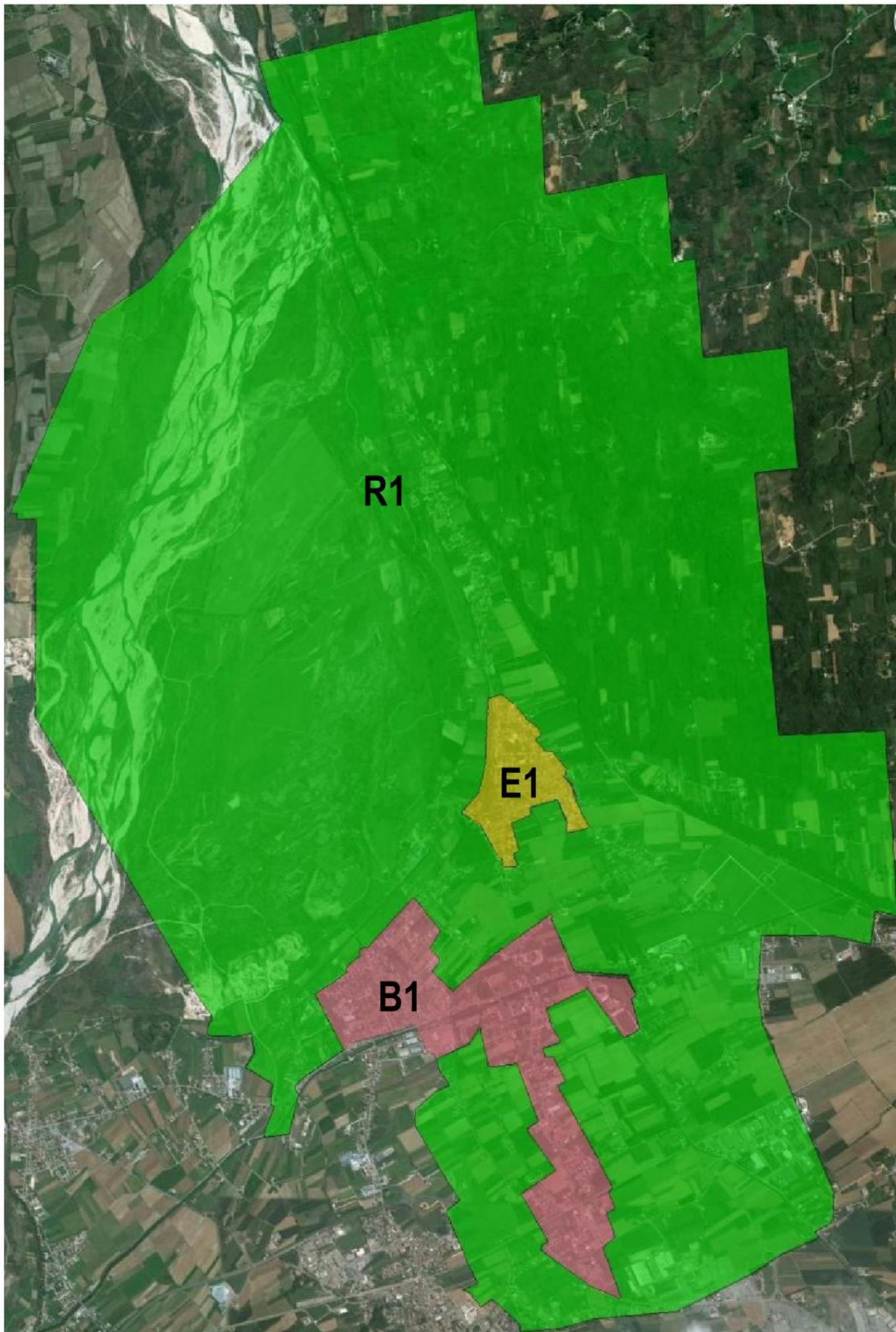
- zona B1 centrale (Crocetta del Montello e Nogarè);
- zona E1 suburbana (Ciano);
- zona R1 rurale (zona agricola, case sparse).

Considerato che le zone OMI (vedi mappa seguente) comprendono situazioni eterogenee per dimensioni e caratteristiche (ad esempio la zona OMI di tipo B1 comprende sia zone agricole che zone urbanizzate), si assume quanto segue:

- i coefficienti da utilizzare per le zone agricole del PI vigente comprese nelle zone OMI di tipo B1 e E1 sono quelli indicati per la zona OMI di tipo R1;
- i coefficienti da utilizzare per le altre zone (residenziali, produttive, etc.) del PI vigente comprese nella zona R1 sono quelli indicati per le zone OMI di tipo B1 o C1, in funzione della localizzazione e del contesto urbanistico.

Si precisa che tali valori potranno essere rimodulati e/o ridefiniti dall'Amministrazione Comunale, in relazione ai seguenti parametri esemplificativi:

- tipologia e destinazione d'uso dell'immobile;
- micro zona catastale di appartenenza;
- vetustà;
- stato di conservazione.



Zone OMI – Comune di Crocetta del Montello (Fonte: rielaborazione cartografica da dati Agenzia del territorio)

3. MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

3.1 PRINCIPI “GUIDA”

Coerentemente con quanto stabilito nel Piano di Assetto del Territorio (PAT), il principio guida che governa le trasformazioni del territorio persegue l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Tale principio si concretizza con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere in misura non inferiore **“al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali, architettonici e strategici”**. L'incremento di valore complessivo, come definito nel PAT, è il **plus-valore economico** derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento.

La perequazione urbanistica del Piano degli Interventi di Crocetta del Montello si applica esclusivamente alle nuove aree oggetto di trasformazione urbanistica per le quali lo strumento urbanistico prevede una radicale riforma della struttura urbanistica (aree dismesse, aree a servizi, aree agricole destinate a nuova edificazione, etc.) escludendo invece quelle consolidate da punto di vista giuridico e/o destinate al settore primario ai sensi della Legge Regionale n. 11 del 2004. L'equità perseguita dalla perequazione, come interpretata nel presente documento, si limita ai soggetti interessati da trasformazione urbanistica e solo ad essi si applicano criteri perequativi di redistribuzione di rendita, ovvero di capacità edificatoria.

L'articolo 16 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi precisa che i criteri per la valutazione della perequazione siano riconducibili alla realizzazione di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale (componente qualitativa e prestazionale delle proposte progettuali) ed al trasferimento/realizzazione di immobili, opere e interventi a favore del Comune (componente quantitativa delle proposte progettuali).

La norma prevede che la quantificazione degli interventi/opere/immobili oggetto di perequazione sia proporzionata al plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento, plusvalore che viene calcolato, ai fini dell'applicazione del Piano, quale differenza tra il valore iniziale ed il valore finale del bene interessato dalle previsioni urbanistiche al netto dei costi di produzione necessari per la sua trasformazione.

Rispetto alla componente qualitativa e prestazionale delle proposte progettuali, si precisa che il soddisfacimento dell'interesse pubblico risponde ai seguenti obiettivi di qualità (vedi Art. 17 delle Norme Tecniche del PAT):

- **fisici**: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, dell'aria (riduzione impatto del traffico, riduzione dei rischi idraulici);
- **ambientali**: miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti ed organizzandoli in rete;
- **paesaggistici**: rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione di particolari edifici di valore architettonico, o paesaggistico, di particolari con visuali, contesti figurativi o itinerari di visitazione; recupero di paesaggi degradati;
- **territoriali**: miglioramento della qualità del tessuto edilizio e dei relativi servizi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, valorizzazione delle diverse funzioni pubbliche e private;
- **architettonici**: la qualità architettonica può costituire un valore aggiunto per le parti della città, richiamando l'attenzione del pubblico, a sostegno dei circuiti della visitazione turistica. Gli interventi di grande architettura, oltre a fare più bella la città ne promuovono l'immagine.
- **strategici**: l'attivazione di particolari interventi di recupero urbano, può costituire l'occasione per l'innescare di processi di riqualificazione urbana che vadano oltre il limite ristretto del campo di intervento.

3.2 IPOTESI PRELIMINARI

L'applicazione delle presenti linee guida prevede l'assunzione di alcuni dati di base quali riferimenti univoci ed oggettivi per esprimere le valutazioni sulla congruità delle singole proposte e trasformazioni e rispettare il dettato normativo riferito al calcolo del plusvalore.

Il documento sulla scorta di quanto richiamato articola le valutazioni sulla base della complessità degli interventi distinguendo tra:

- a) quelli per cui è necessaria una "strutturazione" procedurale e amministrativa (vedi accordi pubblico privato) in quanto per dimensioni, caratteristiche, posizione e/o numero di interlocutori assumono una maggiore complessità e rilevanza rispetto all'assetto del territorio;
- b) quelli che possono essere regolamenti attraverso forme convenzionali (vedi nuove aree di trasformazione urbanistica subordinate a PUA) in quanto il numero di variabili e situazioni appare limitato.

Al fine di non ritardare le possibili iniziative dei privati, soprattutto se ritenute di concreto ed immediato interesse anche per l'Amministrazione Comunale, vengono definiti nel presente documento i criteri e le modalità applicative per la determinazione della quota di plusvalenza degli interventi di trasformazione urbanistica da cedere secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche del PAT, in attuazione della perequazione urbanistica.

Le trasformazioni urbanistiche del territorio, generalmente comportano dei costi per la loro attuazione e determinano dei ricavi che si realizzano con la conseguente commercializzazione dei beni (immobili) trasformati. Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) corrisponde all'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dallo strumento urbanistico ed è determinato dalla differenza tra il valore di mercato degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

La determinazione del plus-valore può essere operata considerando:

- il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di destinazione urbanistica prevista dal Piano;
- gli oneri e le spese necessarie assunti dalla parte privata per la realizzazione delle opere di trasformazione;
- il valore commerciale del bene sul mercato, conseguente alla trasformazione urbanistica
- alcuni criteri legati alla qualità urbanistica, architettonica e socioeconomica degli interventi, piuttosto che il coordinamento con le azioni della programmazione pubblica, anziché il livello delle dotazioni territoriale.

Detti valori permetteranno, quindi, di determinare:

- la differenza tra il valore finale del bene trasformato ed il valore originario considerati gli oneri necessari per la trasformazione, ovvero il plus-valore;
- la quota di tale plus-valore che sarà ceduta al Comune per gli interventi d'interesse pubblico.

3.3 CRITERI

I criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica sono finalizzati a definire il rapporto fra i benefici pubblici e quelli privati generati dall'intervento di trasformazione urbanistica, nonché a quantificare e qualificare la perequazione sotto la forma di "dotazioni territoriali" eccedenti lo standard comunque dovuto per legge.

Per le aree la stima viene effettuata sulla base della destinazione d'uso ovvero del potenziale edificatorio attribuito dallo strumento urbanistico vigente, mentre per i fabbricati la stima farà riferimento alla destinazione d'uso legalmente ammessa. I dati di base per il calcolo del plusvalore sono:

- i Valori Agricoli Medi (VAM) determinati annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri (con le maggiorazioni indicate nelle tabelle precedenti) e/o il valore delle indennità di esproprio;
- i valori delle aree edificabili ai fini ICI/IMU deliberati dal Consiglio Comunale;
- i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

La determinazione del **PLUS-VALORE (Pv)** potrà pertanto essere operata attraverso uno schema di calcolo nel quale saranno considerati:

1. il valore iniziale del bene nel suo stato di effettiva consistenza e di originaria destinazione d'uso (**VALORE EX ANTE – Va**);
2. una quantificazione parametrica degli oneri e delle spese (spese tecniche, fiscali, finanziarie, etc.) necessarie per l'utilizzo ante urbanizzazione/edificazione (**COSTI – C**);
3. il valore del bene immobile successivamente alla variazione dello strumento urbanistico (**VALORE EX POST – Vp**).

La formula per il calcolo del **plus-valore (Pv)** così si traduce:

$$Pv = Vp - (Va + C)$$

in cui

Pv = plus-valore

Vp = Valore ex-post, espresso in Euro/mq

Va = Valore ex-ante, espresso in Euro/mq

C = Costi di trasformazione urbanistica

La valutazione del **surplus afferente al Comune (Sc)** è determinata applicando un'aliquota sul plus-valore non inferiore al 60% del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento, come stabilito dall'Art. 17 delle Norme Tecniche del PAT. Per plus-valore economico, ai fini dell'applicazione della presente normativa, si intende la differenza tra il valore iniziale ed il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione.

La formula è la seguente:

$$Sc = Pv \times a$$

in cui

Sc = surplus afferente al Comune

Pv = plus-valore

a = aliquota perequativa

La **perequazione (P)** è quindi calcolata implementando e/o il ridimensionando l'aliquota perequativa sulla base di una serie di criteri/parametri correttivi (vedi articolo 17 delle NT del PAT) come di seguito richiamati.

La formula per la determinazione della perequazione è la seguente:

$$P = Sc - (A + B)$$

in cui

P = perequazione

Sc = surplus afferente al Comune

A. Qualità urbanistica, architettonica e socio-economica

B. Programmazione

3.3.1 Determinazione del plus-valore

Lo schema per la valutazione del plus-valore è il seguente.

		Euro/mq Euro/mc	mq	Euro
0 PRINCIPALI DATI				
	Superficie territoriale			
	Indice territoriale			
	Volumetria realizzabile			
	Superficie fondiaria (territoriale - 30%)			
	Indice fondiario			
1 VALORE INIZIALE DEGLI IMMOBILI (Va)				
1.a	Valore area			
1.b	Valore eventuali fabbricati esistenti			
	Totale valore iniziale			€ -
2 COSTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (C)				
2.a	Costi demolizione/bonifica			
2.b	Costi opere di urbanizzazione primaria			
2.c	Spese tecniche (5% di 2.b)			
2.d	Oneri urbanizzazione secondaria			
2.e	Oneri finanziari (5% di 2.b)			
	Totale costi			€ -
3 VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI (Vp)				
3.a	Valore finale area			
3.b	Valore finale eventuali fabbricati esistenti			
	Totale valore finale			€ -
4 DETERMINAZIONE PLUSVALORE (Pv)				
4.a	Plus valore $Pv = Vp - (Va+C)$			
	Quota plus valore per Comune (Sc)	max 60% di Pv		€ -

Tabella 1. Modalità di calcolo del plus-valore (Pv) e del surplus afferente il Comune (Sc)

3.3.2 Qualità urbanistica, architettonica e socio-economica

Lo schema utilizzato per la valutazione dei benefici urbanistici, architettonici e socio-economici generati dalla trasformazione urbanistica in termini di obiettivi di qualità (vedi Art. 17 delle Norme Tecniche del PAT):

- **fisici**: miglioramento della qualità delle acque, sotterranee o superficiali, dell'aria (riduzione impatto del traffico), riduzione dei rischi idraulici;
- **ambientali**: miglioramento della continuità ecosistemica, creazione di corridoi ecologici utilizzando i frammenti di habitat esistenti ed organizzandoli in rete;
- **paesaggistici**: rimozione di edifici incongrui che compromettono la percezione di particolari edifici di valore architettonico, o paesaggistico, di particolari con visuali, contesti figurativi o itinerari di visitazione; recupero di paesaggi degradati;
- **territoriali**: miglioramento della qualità del tessuto edilizio e dei relativi servizi pubblici, recupero delle zone dismesse o di degrado, delocalizzazione di attività improprie o a rischio, valorizzazione delle diverse funzioni pubbliche e private;
- **architettonici**: la qualità architettonica può costituire un valore aggiunto per le parti della città, richiamando l'attenzione del pubblico, a sostegno dei circuiti della visitazione turistica. Gli interventi di grande architettura, oltre a fare più bella la città ne promuovono l'immagine.
- **strategici**: l'attivazione di particolari interventi di recupero urbano, può costituire l'occasione per l'innescio di processi di riqualificazione urbana che vadano oltre il limite ristretto del campo di intervento.

prevede l'integrazione della precedente tabella 1 (modalità di calcolo di Pv e di Sc) con il richiamo alle specifiche voci ed una loro quantificazione percentuale.

La valutazione dell'incidenza di tali voci (che saranno detratte dal plusvalore già calcolato in precedenza) è demandata ad una istruttoria tecnica che quantifichi (e giustifichi) il loro peso specifico.

		Aliquota (%)	Euro
5	BENEFICI URBANISTICI, ARCHITETTONICI E SOCIO-ECONOMICI		
5.a	Obiettivi di qualità fisici	... %	
5.b	Obiettivi di qualità ambientali	... %	
5.c	Obiettivi di qualità paesaggistici	... %	
5.d	Obiettivi di qualità territoriali	... %	
5.e	Obiettivi di qualità architettonica	... %	
5.f	Obiettivi strategici	... %	
	Totale benefici	max 50 % di Sc	€ -
6	DETERMINAZIONE PLUSVALORE		
6.a	Totale benefici	%	
	Plus valore = 4 - 5		€ -

Tabella 2. Modalità di calcolo dei benefici urbanistici, architettonici e socio-economici

3.3.3 Criteri di Programmazione

La valutazione delle opere/aree di perequazione è orientato ai seguenti principi direttori:

- la capacità di rispondere agli obiettivi temporali di sviluppo degli insediamenti privati e delle dotazioni territoriali coerentemente alle prospettive previste nel Piano degli Interventi e nel Piano triennale delle opere pubbliche;
- la capacità di garantire coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio;
- l'equilibrata distribuzione nel territorio degli interventi.

Lo schema utilizzato per la valutazione della coerenza della trasformazione urbanistica rispetto alla programmazione comunale in termini di:

- infrastrutture viarie;
- sottoservizi;
- strutture di interesse pubblico;
- atterraggio crediti edilizi
- edilizia sociale

prevede l'integrazione della precedente tabella 2 (modalità di calcolo dei benefici urbanistici, architettonici e socio-economici) con il richiamo alle specifiche voci ed una loro quantificazione percentuale.

Anche in tal caso la valutazione dell'incidenza di tali voci (che saranno detratte dal plusvalore) è demandata ad una istruttoria tecnica che quantifichi (e giustifichi) il loro peso specifico.

			Aliquota (%)	Euro
7 OPERE/AREE DI PEREQUAZIONE				
	7.a	Infrastrutture viarie		
	7.b	Sottoservizi		
	7.c	Strutture di interesse pubblico		
	7.d	Aree per atterraggio crediti		
	7.e	Aree per realizzazione edilizia sociale		
	7.f	...		
		Totale benefici		€ -
8 DETERMINAZIONE PLUSVALORE				
	8.a	Totale benefici		
		Plus valore = 6 - 7	...%	€ -

Tabella 3. Modalità di calcolo delle aree e/o opere di perequazione

3.4 AMBITI DI APPLICAZIONE

La valutazione del beneficio pubblico sotteso agli interventi di trasformazione urbanistica è necessariamente posto in coordinamento con il PAT, che articola il territorio comunale in due macro ambiti:

- gli “ambiti di urbanizzazione consolidata”;
- gli “ambiti di trasformazione”.

Gli “**ambiti di urbanizzazione consolidata**” comprendono:

- gli ambiti territoriali in cui l'esistenza e dotazione delle opere di urbanizzazione primaria consentono l'intervento diretto senza ulteriori prescrizioni;
- gli ambiti territoriali destinati dal P.R.G.C. Vigente a zone territoriali omogenee di tipo A, B, C, D ed F.

Gli “**ambiti di trasformazione**” sono gli ambiti ove sono confermate le potenzialità edificatorie del PRG vigente soggette a PUA o dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal PAT. Tali aree sono classificate in cinque categorie dal PAT:

1. Aree di riqualificazione e riconversione.

Includono ambiti territoriali consolidati che presentano caratteri di criticità od obsolescenza dovuti principalmente a processi di dismissione di attività produttive o di progressiva loro incompatibilità con l'evoluzione del contesto urbano e territoriale di riferimento, cui il PAT attribuisce un ruolo strategico ai fini sia del superamento delle situazioni di degrado sia del soddisfacimento futuro del fabbisogno collettivo di qualità urbana e territoriale.

2. Aree idonee al miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Sono finalizzati al miglioramento della qualità urbana e territoriale con particolare riferimento alle tematiche della viabilità.

3. Edificazione diffusa.

Sono ambiti extraurbani caratterizzati da forme di edificazione:

- a) a morfologia lineare lungo gli assi viari e/o nucleare isolata;
- b) eterogenea sotto il profilo delle funzioni ospitate e della consistenza edilizia, espresse: dalla residenza originariamente agricola insieme con i relativi annessi rustici, di differente stato di conservazione compresi fenomeni di abbandono e degrado, ma anche dalle attività manifatturiere che si sono innestate sui corpi di fabbrica rurali, spesso ampliandoli e adattandoli alle specifiche esigenze produttive;
- c) dotata delle opere di urbanizzazione essenziali, carente nei sottoservizi e sostanzialmente priva dei servizi collettivi propri delle zone residenziali.

4. Linee preferenziali di sviluppo.

Comprendono gli interventi di trasformazione residenziale, produttiva e agro produttiva.

5. Ambiti oggetto di accordi pubblico privati ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004

3.4.1 Casistiche

Ribadita la condivisione dei principi generali introdotti nel paragrafo 3, le previsioni di Piano degli Interventi sul tessuto residenziale o produttivo all'interno dei contesti urbanizzati esistenti del centro abitato sono assimilabili alle casistiche di seguito richiamate:

1. interventi di **completamento di aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione** primaria e secondaria.
Si tratta delle parti del territorio parzialmente edificate, per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi e l'integrazione delle opere di urbanizzazione. Gli interventi di trasformazione sono finalizzati alle esigenze abitative di ordine familiare con la previsione di delimitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale accompagnati da:
 - adeguamento e/o integrazione delle opere di urbanizzazione;
 - miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità;
 - miglioramento dell'inserimento ambientale dell'edificato rispetto al territorio urbanizzato circostante.
2. interventi di **trasformazione di aree già destinate dal PRG come edificabili ma ridefinite con il PI** (vedi ad esempio le modifiche del perimetro di zona, dei parametri urbanistico-edilizi, delle modalità di attuazione);
3. interventi di **trasformazione di aree destinate dal PRG a destinazioni diverse** (zone agricole, standard);
4. interventi di **trasformazione oggetto di specifici accordi pubblico privati** ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

3.4.2 Sintesi aliquote perequative

Le principali modifiche introdotte dal PI riguardano:

1. **aree di completamento**, attuate generalmente mediante Interventi Edilizi Diretti (IED);
2. **aree di espansione/riconversione** attuate mediante Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
3. **aree di espansione/riconversione** attuate mediante Accordi Pubblico Privati (APP) ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004.

La prima riguarda **aree di completamento** su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Considerato che tali interventi generalmente:

- hanno un'estensione territoriale modesta;
- sono già dotate delle principali opere di urbanizzazione;
- rispondono ad una domanda sociale di tipo familiare;

si ritiene poco significativo il plus-valore generato dalla variazione di destinazione urbanistica delle aree e/o degli edifici e quindi trascurabile l'aliquota perequativa. Tale semplificazione è infatti dettata e giustificata da:

- dimensione contenuta degli interventi;
- minore complessità funzionale;
- modesta caratterizzazione della rendita immobiliare;
- buona strutturazione dei servizi e sottoservizi.

La seconda e la terza riguarda le **aree di trasformazione** (espansione o riconversione) che, per dimensione e caratteristiche, si configurano quali ambiti strategici per il territorio. Considerato che tali interventi generalmente hanno caratteristiche dimensionali, localizzative rilevanti e un assetto urbanistico funzionale alla qualificazione/sviluppo del territorio, si presuppone l'applicazione della perequazione urbanistica distinguendo le seguenti casistiche:

- 20% per aree di trasformazione residenziale soggette a PUA (individuate ex novo o modificate dal PI);
- 40% per aree di trasformazione produttiva soggette a PUA (individuate ex novo o modificate dal PI);
- 60% per aree di trasformazione subordinate ad Accordi Pubblico Privati (APP).

4. MODALITÀ PER L'APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO E DELLA COMPENSAZIONE

Tra gli istituti giuridici codificati dalla LR 11/2004 e declinati nel PAT di Crocetta del Montello trovano spazio il credito edilizio (Art. 36) e la compensazione urbanistica (Art. 37), nuove forme di premialità o di ristoro volte alla promozione di interventi di riqualificazione o alla cessione di beni all'Amministrazione Comunale.

Il presente paragrafo illustra principi e criteri che l'Amministrazione Comunale assume quale riferimento per l'applicazione di tali istituti mediante **indirizzi operativi, gestionali e procedurali per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi**, in coerenza con quanto stabilito dall'articolo 4, comma 2, lett. d) della Legge Regionale n. 14 del 2017 sul contenimento del consumo di suolo e dall'articolo 4 della Legge Regionale n. 14 del 2019 "Veneto 2050". Il paragrafo è articolato come segue:

- a) definizione dei crediti edilizi (con e senza naturalizzazione);
- b) obiettivi del PI per la rigenerazione del territorio attraverso i crediti edilizi;
- c) ambito di applicazione (origine e destinazione dei crediti edilizi);
- d) modalità operative per la determinazione dei crediti edilizi;
- e) procedura amministrativa, cessione e durata dei crediti edilizi;
- f) oneri di urbanizzazione.

Le linee guida si rapportano con il PI, ed in particolare con l'articolo 17 delle norme tecniche operative e con l'elaborato 38 "Registro Comunale Elettronico Crediti Edilizi", stabilendo specifiche linee guida per l'applicazione dei crediti edilizi. Questo avviene all'interno di un quadro normativo modificato sostanzialmente rispetto all'impianto originario della Legge Regionale n. 11 del 2004, sia attraverso la sua novellazione che mediante leggi settoriali che interferiscono con la materia del governo del territorio. Tra queste quella che merita più di tutte l'attenzione dell'Amministrazione Comunale è la n. 14 approvata il 6 giugno 2017 finalizzata al contenimento del consumo di suolo, che detta norme finalizzate al perseguimento dei seguenti obiettivi (comma 3 dell'articolo 3):

- a) ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali;
- b) individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di territorio dove orientare il ripristino della naturalità;
- c) promuovere e favorire l'utilizzo di pratiche agricole sostenibili, recuperando e valorizzando il terreno agricolo;
- d) individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza;
- e) valutare gli effetti degli interventi di trasformazione sulla salubrità dell'ambiente e sul paesaggio;
- f) incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- g) ripristinare il prevalente uso agrario degli ambiti a frammentazione territoriale;
- h) valorizzare le ville venete e il loro contesto paesaggistico;
- i) rivitalizzare la città pubblica e promuovere la sua attrattività, fruibilità, qualità ambientale ed architettonica;
- j) assicurare la trasparenza amministrativa e la partecipazione informata dei cittadini;
- k) attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione della città e del territorio.

La Legge Regionale non si limita a fissare obiettivi, ma individua strumenti e istituti che consentano di perseguire il contenimento del consumo di suolo considerato quale "risorsa limitata e non rinnovabile, bene comune di fondamentale importanza per la qualità della vita delle generazioni attuali e future, per la salvaguardia della salute, per l'equilibrio ambientale e per la tutela degli ecosistemi naturali, nonché per la produzione agricola finalizzata non solo all'alimentazione ma anche ad una insostituibile funzione di salvaguardia del territorio" (articolo 1 della LR 14/2017).

La riduzione del consumo di suolo auspicata dalla Legge è l'occasione per favorire la rigenerazione dei centri urbani esistenti, sia alla scala edilizia che a quella urbanistica. Tale operazione passa anche attraverso i criteri stabiliti dalla nuova Legge regionale “Veneto 2050” (Legge regionale n. 14 del 2019) e successiva circolare applicativa (DGR n. 263 del 2 marzo 2020), che definiscono misure per promuovere operazioni di rinaturalizzazione del suolo occupato da manufatti incongrui, mediante la loro demolizione e il riconoscimento di specifici crediti edilizi da rinaturalizzazione.

4.1 DEFINIZIONI

L'istituto del credito edilizio è finalizzato alla realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale e urbana ed è articolato in due fattispecie:

- a) il credito edilizio (CE);
- b) il credito edilizio da rinaturalizzazione (CER).

Il **Credito Edilizio (CE)** rappresenta una quantità volumetrica o di superficie (a seconda della destinazione d'uso) riconosciuta dall'Amministrazione Comunale al soggetto attuatore a seguito di interventi di riqualificazione ambientale e urbanistica. Gli interventi che consentono il riconoscimento di crediti edilizi (Art. 36, commi 1 e 3, LR 11/2004) riguardano:

- la demolizione delle opere incongrue;
- l'eliminazione degli elementi di degrado;
- il riordino della zona agricola;
- gli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale;
- il ripristino e la riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio;
- la cessione di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio (compensazioni urbanistiche di cui all'Art. 37 della LR 11/2004).

Il **Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)**, definito dall'Art. 4 della LR 14/2019 e dall'Art. 5 della LR 14/2017, rappresenta una quantità volumetrica o di superficie riconosciuta dall'Amministrazione Comunale al soggetto attuatore a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui, con ripristino del suolo naturale o seminaturale. Il PI individua i manufatti incongrui (opere incongrue, elementi di degrado, manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica o in fascia di rispetto stradale), come definiti dall'Art. 2, comma 1, lett. b) della LR 14/2019.

La **Compensazione Urbanistica** (Art. 37) permette ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio (come ad esempio la previsione di una nuova viabilità pubblica) di recuperare adeguata capacità edificatoria (credito edilizio) su altre aree, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione pubblica dell'area oggetto di vincolo.

I vantaggi di tale istituto riguardano:

- l'acquisizione gratuita della superficie interessata dalla realizzazione dell'opera pubblica;
- l'economia finanziaria per mancato esborso dell'indennizzo (vedi concetto di "moneta urbanistica");
- la semplificazione procedimentale legata al procedimento espropriativo;
- la maggiore celerità del procedimento e l'eliminazione dei passaggi burocratico-amministrativi legati alla realizzazione dell'opera pubblica;
- l'eliminazione del rischio di un possibile contenzioso con conseguente aggravio dei costi per l'Amministrazione Comunale.

4.2 OBIETTIVI DEL PI PER LA RIGENERAZIONE DEL TERRITORIO ATTRAVERSO I CREDITI EDILIZI

Obiettivo del PI è quello di rigenerare il territorio incentivando l'eliminazione di quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano. A tal fine le operazioni di demolizione per la rinaturalizzazione sono incentivate tramite l'attribuzione di crediti edilizi che possano ristorare la proprietà dei costi di demolizione e del valore residuo dell'immobile.

Il riconoscimento di manufatti incongrui da demolire con l'impegno di rinaturalizzare il suolo e restituirlo a verde passa anche attraverso la pubblicazione di uno specifico avviso (comma 3 dell'articolo 4 della LR n. 14/2019) con il quale si invitano gli aventi titolo a proporre tali interventi.

Il tema più generale dei crediti edilizi e la loro origine è declinato su alcuni criteri:

- a) la demolizione di opere incongrue e l'eliminazione di elementi di degrado finalizzata al ripristino ambientale dei siti previo riconoscimento di una premialità di volume o di superficie edificabile;
- b) la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, edilizia e ambientale all'interno degli ambiti di riqualificazione e di riconversione;
- c) la realizzazione di opere pubbliche mediante il riconoscimento di adeguata capacità edificatoria (area di decollo), da spendere su altre aree e/o edifici (area di atterraggio), previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo.

Il credito edilizio è finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale mediante il riconoscimento di una capacità edificatoria ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono:

- a) alla riconversione degli ambiti urbani degradati con demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione in loco di volumi con destinazioni d'uso compatibili
- b) alla demolizione di manufatti incongrui o elementi di degrado ed alla eventuale rinaturalizzazione del suolo (vedi Legge Regionale "Veneto 2050" n. 14/2019);
- c) alla cessione gratuita di aree e/o edifici sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio o asserviti ad uso pubblico (compensazione urbanistica);
- d) alla realizzazione di interventi di interesse pubblico (arredo urbano, piste ciclabili, forestazione urbana, razionalizzazione o completamento delle infrastrutture per la mobilità, etc.);
- e) al miglioramento della qualità urbana, attraverso la decongestione di aree edificate, delocalizzando in tutto o in parte le relative volumetrie;
- f) alla demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alla conduzione agricola del fondo e/o di insediamenti.

4.3 AMBITO DI APPLICAZIONE: ORIGINE E DESTINAZIONE DEL CREDITO

Il Credito Edilizio (CE o CER) può essere attribuito al soggetto attuatore nei seguenti casi (origine del credito):

- a) a seguito della demolizione dei manufatti incongrui individuati con apposita grafia nelle tavole di progetto del PI (opere incongrue o elementi di degrado), nelle seguenti zone territoriali omogenee e alle seguenti condizioni:
 - edifici ubicati nelle ZTO E1 ambientale, la cui demolizione è finalizzata alla riqualificazione dell'ambiente naturale e alla produzione di un'agricoltura multifunzionale e generatrice di servizi eco-sistemici;
 - edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo e/o insediamenti produttivi in zona impropria e/o edifici abbandonati, ubicati nelle zone agricole, la cui demolizione è finalizzata al riordino della zona agricola;
- b) a seguito della demolizione di opere incongrue o elementi di degrado di:
 - edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale, la cui demolizione è finalizzata alla riduzione delle condizioni di rischio e/o alla eliminazione delle situazioni di criticità;
 - edifici ubicati in aree di pericolosità idraulica (PGRA), la cui demolizione è finalizzata alla riduzione delle condizioni di rischio idraulico.
- c) a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi dell'Art. 37 della LR 11/2004, individuati nelle tavole di progetto del PI.

Gli ambiti e gli immobili individuati dal PI che potranno dar luogo al riconoscimento del credito edilizio, secondo le casistiche sopra riportate, non potranno riguardare opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

I crediti edilizi maturati con le modalità stabilite dalle presenti Linee guida possono essere utilizzati nelle seguenti **aree di destinazione del credito**:

- a) su area idonea individuata dal PI, su proposta del medesimo soggetto proprietario del bene trasformato o anche di terzi cessionari;
- b) sulle zone residenziali di riconversione o riqualificazione assoggettate a PUA (ZTO C3), con l'incremento della potenzialità edificatoria fino ad un massimo del 30%;
- c) sulle zone residenziali di completamento (ZTO B e C1) o produttive di completamento (ZTO D1), con l'incremento della potenzialità edificatoria fino ad un massimo del 30%;
- d) sulle zone residenziali di espansione (ZTO C2) o produttive di espansione (ZTO D3), con l'incremento della potenzialità edificatoria fino ad un massimo del 10%;
- e) su altre aree edificate e/o edificabili, individuate dal PI, destinate ad accogliere i crediti edilizi.

4.4 CASISTICHE

Il credito edilizio trova spazio nel PAT (Art. 18 delle Norme Tecniche del PAT) e potrà essere declinato in quattro casistiche applicative:

- la **demolizione di manufatti incongrui** (come ad esempio allevamenti dismessi o edifici abbandonati in zona agricola), finalizzata al ripristino ambientale dei siti previo riconoscimento di una premialità volumetrica;
- la **riqualificazione urbanistica** (vedi aree di riqualificazione e riconversione) finalizzata a riproporre attraverso azioni di rarefazione un disegno urbanistico e un uso degli spazi pubblici più coerenti e compatibili con il contesto. In tali casi, il credito edilizio può essere utilizzato al fine ridurre i carichi urbanistici mediante trasferimento di manufatti esistenti incongrui, nel rispetto dei limiti fissati dal PAT;
- la **riqualificazione ambientale e paesaggistica**, generata da aree di interesse naturalistico, paesaggistico o destinate a parco urbano, a parchi e riserve regionali, anche d'interesse locale;
- la **realizzazione di opere pubbliche**, anche derivanti da interventi conseguenti all'attuazione di leggi obiettivo o derivanti dall'iniziativa di enti sovraordinati al Comune.

4.4.1 Demolizione di manufatti incongrui

Il PAT individua e disciplina le modalità per il miglioramento della qualità urbana, ambientale e paesaggistica mediante l'individuazione di manufatti incongrui quali:

- opere incongrue;
- elementi di degrado;
- aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;

interessati da **edifici abbandonati, attività produttive "fuori zona" e altri manufatti impropriamente trasformati nel tempo**.

Oltre agli elementi puntualmente individuati dal PAT, il PI potrà riconoscere altri manufatti incongrui con il contesto territoriale. A titolo esemplificativo potranno essere individuati i manufatti compresi in:

- aree di interesse paesaggistico;
- aree boscate;
- centro storico;
- invariants paesaggistiche e ambientali;
- ambiti cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione;
- con visuali.

Tali ambiti degradati e/o compromessi potranno essere trasformati mediante interventi di riqualificazione e riconversione verso destinazioni urbane o agricole, in relazione alla localizzazione e alle caratteristiche ambientali del sito.

In coerenza con quanto previsto dal PAT, il riconoscimento del credito edilizio è regolato e disciplinato da forme di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

4.4.2 Riqualificazione urbanistica

Negli ambiti degradati, come le aree di riqualificazione e riconversione individuate dal PAT, il credito consente di riproporre un razionale disegno urbanistico e un uso qualificante dello spazio pubblico attraverso azioni di rarefazione e di traslazione di carichi urbanistici in aree a maggior vocazione residenziale, produttiva o terziaria.

Si tratta di interventi riconducibili alla "**ristrutturazione urbanistica**" mediante i quali il credito edilizio è applicato nell'ambito di interventi puntuali funzionale al trasferimento della capacità edificatoria mediante demolizione di manufatti esistenti incongrui.

4.4.3 Riqualificazione ambientale e paesaggistica

Il PAT individua le invarianti:

- di natura **paesaggistica** (ambiti di importanza paesaggistica, contesti figurativi, aree di riqualificazione paesaggistica);
- di natura **ambientale** (aree nucleo, aree di connessione naturalistica, corridoi ecologici, etc.);
- di natura **storico monumentale** (centri storici, pertinenze scoperte da tutelare);
- di natura **agricolo produttiva** (ambiti territoriali a prevalenza di aree boscate, a prevalente indirizzo zootecnico, a indirizzo misto, etc.).

In questi ambiti il credito edilizio è finalizzato ad interventi di ripristino ambientale, di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica ed è accompagnato dal riconoscimento di **forme di premialità** proporzionali all'interesse pubblico e agli obiettivi strategici dell'Amministrazione Comunale. In questo caso l'applicazione del credito edilizio non prevede la demolizione di opere incongrue, bensì trova spazio all'interno di tre strategie/obiettivi:

- l'acquisizione a titolo gratuito di aree opportunamente sistemate e attrezzate;
- il ripristino ambientale e paesaggistico;
- la realizzazione di opere e manufatti finalizzati alla fruizione pubblica degli spazi.

4.4.4 Realizzazione di opere pubbliche

La realizzazione di un'opera pubblica presuppone l'attivazione della **procedura espropriativa** laddove le aree oggetto di intervento siano di proprietà privata ovvero di soggetti terzi rispetto all'Amministrazione precedente.

La compensazione urbanistica, in tale contesto, si applica al fine di acquisire aree oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, che possono riguardare a titolo esemplificativo:

- aree per attrezzature scolastiche;
- aree per servizi di interesse generale;
- aree verdi, per il gioco e lo sport;
- aree per parcheggi;
- aree destinate alla mobilità.

4.5 MODALITÀ DI APPLICAZIONE

I criteri per la determinazione dei crediti edilizi sono variabili in funzione degli obiettivi sottesi al loro utilizzo e rispondono ad alcuni requisiti o principi generali:

- principio di equivalenza del valore;
- coerenza con lo stato di fatto;
- qualità urbanistica, architettonica e socio-economica.

Di seguito si richiamano le modalità per la determinazione del credito edilizio in funzione degli obiettivi:

- demolizione di manufatti incongrui e riqualificazione urbanistica;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- realizzazione di opere pubbliche.

I principi stabiliti dal PAT

L'Art. 18, comma 12 delle Norme Tecniche del PAT precisa le modalità per l'applicazione del credito edilizio, nella forma di interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi, e/o superficie lorda di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio, quali a titolo esemplificativo:

- annessi rustici non più funzionali;
- capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria;
- capannoni utilizzati per allevamenti zootecnici intensivi.

La determinazione della **quantità di volumetria oggetto di credito edilizio** a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, è articolata con riferimento ai limiti stabilita dal PAT stesso (Art. 18, comma 12 delle NT del PAT).

Nelle aree agricole classificate come corridoi ecologici dal PAT, il volume utilizzabile come credito edilizio a fini residenziali è incrementato del 10%.

Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive si utilizza il parametro della superficie lorda di pavimento in luogo del volume. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile in aree diverse da quelle destinate ad usi produttivi, per gli edifici con tipologia a capannone, ovvero ad annesso rustico, si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l'altezza.

I criteri stabiliti dal PI

Nel rispetto dei limiti fissati dal PAT, pare opportuno fornire ulteriori elementi finalizzati alla determinazione del credito edilizio in relazione alla tipologia degli immobili, allo stato di conservazione, alla localizzazione del credito nonché alle modalità di attuazione degli interventi edilizi/urbanistici.

La recente legislazione regionale in materia (vedi in particolare Legge Regionale n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo e n. 14/2019 sui crediti edilizi da rinaturalizzazione) prevede che la determinazione dei crediti edilizi derivanti dalla eliminazione di opere incongrue o elementi di degrado debba essere rapportata ai seguenti elementi:

- a) valore di mercato delle opere incongrue da eliminare riferito allo stato in cui si trovano;
- b) costi di trasformazione (costi di demolizione e bonifica, costi per l'eventuale spostamento di attività in essere, costi per il ripristino della qualità ambientale e paesaggistica, spese tecniche, oneri finanziari e imprevisti);
- c) costi eventuali per la rinaturalizzazione e valore dell'area post-trasformazione (in caso di cessione al Comune);
- d) eventuale quota aggiuntiva incentivante l'avvio del meccanismo.

La quantità di crediti edilizi (espressa in mc o mq) derivante dalla demolizione di opere incongrue o elementi di degrado si basa sul presupposto che gli edifici da demolire abbiano un valore riconoscibile e, pertanto, la verifica della convenienza/appetibilità dell'istituto del credito edilizio per il proprietario del manufatto avviene tenendo presenti le seguenti variabili:

- a) il valore attuale del fabbricato;
- b) i costi di demolizione, bonifica ed eventuale rinaturalizzazione.

La determinazione del credito edilizio è generata dal rapporto tra il valore dell'edificio allo stato attuale incrementato dei costi che la proprietà dovrà sostenere per la sua rimozione (vedi ad esempio costi di demolizione ed eventuale bonifica) e rinaturalizzazione (con eventuale cessione dell'area al Comune) ed il valore dell'area edificabile dell'area di atterraggio.

$$Q_{ce} = (V_a + C_d + C_r) / V_{imu_d}$$

dove

- Q_{ce} = Quantità crediti edilizi (espressa in mc di volume o mq di superficie edificabile)
- V_a = Valore attuale del fabbricato
- C_d = Costo delle demolizioni ed eventuale bonifica
- C_r = Costo per la rinaturalizzazione ed eventuale cessione dell'area al Comune
- V_{imu_d} = Valore IMU area di destinazione del credito edilizio

La quantità di crediti edilizi non potrà comunque superare le quantità stabilite dall'Art. 18, comma 12 delle NT del PAT, che stabilisce quanto segue:

gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi, e/o superficie lorda di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, con le seguenti modalità:

volume iniziale	volume utilizzabile come credito edilizio
fino a 600 mc	100%
da 600 a 1.200 mc	70%
da 1.200 a 2.400 mc	60%
da 2.400 a 4.800 mc	50%
da 4.800 a 9.600 mc	40%
oltre 9.600 mc	30%

4.5.1 Stima del valore attuale del fabbricato (Va)

Il **valore attuale (Va)** del manufatto o fabbricato oggetto di credito edilizio potrà essere determinato mediante apposita perizia giurata di stima. In alternativa, il valore attuale Va è determinato utilizzando alcuni valori e parametri convenzionali, partendo dalle rendite catastali, secondo quanto di seguito precisato:

- a) il valore catastale è determinato convenzionalmente a partire dalle rendite catastali riferite al biennio censuario 1988-89 mediante l'applicazione dei coefficienti moltiplicativi all'epoca vigenti:
 - 100 per gli immobili delle categorie A, B e C;
 - 50 per gli immobili delle categorie A10 e D;
 - 34 per gli immobili della categoria C1 ed E;
- b) il valore catastale del biennio censuario 1988-89, come sopra determinato, è aggiornato mediante applicazione della variazione Istat del Coefficiente sul costo di costruzione di un fabbricato residenziale;
- c) si assume che il valore catastale aggiornato corrisponda al valore a nuovo dell'immobile esistente e che pertanto esso possa essere scomposto nelle due componenti principali: il valore del terreno, corrispondente convenzionalmente al 20% del valore catastale aggiornato, ed il costo di costruzione a nuovo;
- d) il valore attuale (Va) del manufatto o fabbricato oggetto di credito edilizio è determinato riducendo la quota del costo di costruzione a nuovo in relazione allo stato di conservazione posseduto dall'edificio degradato, ipotizzando che il deprezzamento sia determinato dalla media ponderata della durata delle tre componenti principali dell'edificio costituite da: strutture (100 anni), finiture (60 anni) e impianti (35 anni), secondo la seguente tabella di corrispondenza:

Anni di vita vissuta dell'edificio	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65
Coefficiente di riduzione per obsolescenza fisica [% sul valore di costruzione a nuovo]	100%	92%	85%	77%	69%	62%	54%	46%	38%	31%	23%	15%	8%	0%

Per tener conto della eventuale condizione di abbandono dell'immobile, il coefficiente di riduzione come sopra determinato può essere ulteriormente ridotto di una quota percentuale massima del 30% a seconda delle condizioni di degrado/obsolescenza.

In alternativa a quanto sopra, per la determinazione del più probabile valore dei fabbricati si potranno utilizzare i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

4.5.2 Stima dei costi di trasformazione: demolizioni, bonifica e rinaturalizzazione (Cd + Cr)

Gli oneri di trasformazione, riconducibili ai costi di demolizione e bonifica e ai costi per il ripristino della qualità ambientale e paesaggistica, potranno essere determinati attraverso specifico computo metrico estimativo. In alternativa, per la determinazione dei costi di demolizione e bonifica (Cd) e dei costi per la rinaturalizzazione (Cr) si assume che:

- a) i costi di demolizione siano determinati con riferimento ai prezzi unitari indicati nel Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Veneto. In alternativa, si assume convenzionalmente un costo medio per le demolizioni pari a 15 €/mc;
- b) gli eventuali costi di bonifica siano determinati con riferimento ai prezzi unitari indicati nel Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Veneto o siano definiti di concerto con l'Amministrazione comunale, anche in virtù di un computo metrico estimativo delle opere di bonifica;
- c) i costi per la rinaturalizzazione del suolo siano commisurati agli interventi sostenuti per rimuovere gli strati impermeabilizzati e per recuperare o ripristinare le funzioni ecosistemiche del suolo impermeabilizzato o ambientalmente compromesso;
- d) il valore dell'area di cessione, nel caso in cui ci sia l'interesse pubblico dell'Amministrazione all'acquisizione dell'area rinaturalizzata, sia determinato tenendo conto del valore del terreno non più edificabile. In alternativa, si assume convenzionalmente che il valore dell'area di cessione corrisponda al Valore Agricolo Medio (VAM) determinato annualmente dalla Commissione Provinciale Espropri.

4.5.3 Misure premiali

In caso di interventi particolarmente complessi e di rilevante interesse pubblico, il PI può stabilire delle misure premiali. Il premio volumetrico o di superficie, stabilito nella misura non superiore al 30% dell'entità del credito come sopra determinato, è proporzionale ai benefici pubblici aggiuntivi che possono essere diretti per l'Amministrazione Comunale e/o indiretti per il territorio.

Le condizioni di **rilevante interesse pubblico** per l'Amministrazione Comunale sono riconducibili a due casistiche:

a) Cessione gratuita dell'area all'Amministrazione Comunale

Per gli interventi di riqualificazione urbanistica e/o edilizia con cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area e/o del complesso immobiliare da riqualificare nella sua interezza, per i quali l'Amministrazione comunale riconosca il rilevante interesse pubblico, può essere riconosciuta una premialità non superiore al 30% dell'entità del credito come determinato al precedente paragrafo,

b) Demolizione di opere incongrue e rinaturalizzazione del suolo

Per gli interventi di demolizione di opere incongrue con conseguente ripristino naturale del sito per i quali l'Amministrazione comunale riconosca il rilevante interesse pubblico, può essere riconosciuta una premialità non superiore al 30% dell'entità del credito come determinato al precedente paragrafo.

Le due quote premiali sopra definite sono alternative fra loro e non è ammessa l'applicazione contestuale al medesimo intervento. Il riconoscimento della quota premiale è condizionato ad Accordo Pubblico Privato e la valutazione della coerenza degli interventi proposti viene verificata in sede di esame e deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi Pubblico Privato (APP).

4.5.4 Esempio

Di seguito si riporta un esempio di calcolo della capacità edificatoria derivante dalla demolizione di un capannone agricolo ubicato in zona agricola e trasferimento della capacità edificatoria in area urbana, in zona territoriale omogenea "C1" (con indice pari a 0,36 mq/mq).

Il capannone agricolo/produttivo:

- a) risulta in categoria catastale D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole);
- b) ha una rendita catastale pari a 472,56 €;
- c) è stato realizzato nel 2008;
- d) ha una consistenza attuale pari a 215 mq di superficie lorda di pavimento e 1.075 mc di volume.

Per la determinazione del valore attuale del fabbricato si procede come segue:

- a) la rendita catastale (R) è pari a $R = 472,56 \text{ €}$;
- b) il moltiplicatore catastale (Mc) per la categoria "D" è $Mc = 50$;
- c) il valore catastale al biennio censuario 1988-89 (V_{cs}) è $V_{cs} = R \times Mc = 472,56 \text{ €} \times 100 = 23.628 \text{ €}$;
- d) la variazione ISTAT sul costo di costruzione (I) al 2023 (marzo) è pari a $I = 164,5 \%$;
- e) il valore catastale aggiornato (V_{ca}) è pari a $V_{ca} = V_{cs} \times (1+I) = 62.496 \text{ €}$ (terreno + fabbricato);
- f) il valore catastale del fabbricato, al netto del valore del terreno (pari al 20%), è pari a $V_{ca} = 62.496 \text{ €} \times 0,8 = 49.997 \text{ €}$;
- g) il coefficiente di riduzione per obsolescenza fisica (R_o) per il fabbricato del 2008 è pari a $R_o = 0,77$;
- h) il valore attuale del fabbricato (V_a) è pari a $V_a = V_{ca} \times R_o = 38.498 \text{ €}$;
- i) i costi di demolizione (Cd) sono pari a $Cd = 1.075 \text{ mc} \times 15 \text{ €/mc} = 16.125 \text{ €}$ e i costi di rinaturalizzazione (Cr) sono pari a $Cr = 0$;
- j) il valore IMU dell'area di atterraggio (ZTO C1) è pari a $V_{imu_d} = 65,00 \text{ €/mq}$;
- k) la capacità edificatoria di atterraggio in ZTO C1 è pari a $Q_{ce} = (V_a + Cd + Cr) / V_{imu_d} = (38.498 \text{ €} + 16.125 \text{ €} + 0 \text{ €}) / 65 \text{ €/mq} = 840 \text{ mq}$ di superficie utile (corrispondente a $840 \text{ mq} \times 3\text{ml} = 2.520 \text{ mc}$);
- l) considerando che la suddetta capacità edificatoria suddetta supera i limiti stabiliti dal PAT per i fabbricati con volume esistente compreso tra 600 e 1.200 mc (Art. 18, comma 12 delle NT del PAT), si stabilisce che il volume utilizzabile come credito edilizio è pari al 70% dell'esistente:
 $Q_{ce} = 70\% \text{ del } V \text{ esistente} = 753 \text{ mc}$

4.6 PROCEDURA AMMINISTRATIVA

Uno degli aspetti più importanti quanto delicati attiene alla natura giuridica del credito edilizio.

L'assenza di una normativa regionale sull'applicazione del credito edilizio ha indotto sia la dottrina che la giurisprudenza a cercare un inquadramento giuridico e procedimentale di tale istituto al fine di conferire allo stesso una certezza applicativa.

Il problema dell'individuazione della natura giuridica del credito edilizio è legata sia con la disciplina civilistica che con quella pubblicistica. Una delle tesi più accreditate dalla dottrina assimila il credito edilizio alla cosiddetta "cessione di cubatura", pur considerando che l'entità del credito non necessariamente coincide con quella alla quale si è rinunciato (vedi ad esempio la demolizione di un'opera incongrua), né deve essere necessariamente essere utilizzato all'interno della medesima zona omogenea, né soprattutto deve essere trasferito immediatamente ad una superficie fondiaria (vedi in particolare l'articolo 36, comma 4 della LR 11/2004 sulla libera commerciabilità dei crediti edilizi).

In altri termini, l'affinità tra il credito edilizio e la cessione di cubatura è legata alla presenza di una "capacità edificatoria" destinata a "circolare" in modo autonomo rispetto al fondo che l'ha originata. Ciò presuppone l'obbligo dell'atto scritto (articolo 1350 del Codice Civile), sia per la loro costituzione che per il loro trasferimento.

Alla luce di tali considerazioni, ed in coerenza con la giurisprudenza e la prassi consolidata, l'applicazione del credito edilizio potrebbe concretizzarsi nei seguenti passaggi amministrativi:

- 1) candidatura al riconoscimento del credito
 - il privato (singolo o associato) presenta la richiesta di beneficio del credito edilizio che dovrà contenere: l'individuazione del soggetto proponente, la descrizione degli interventi che il proponente intende effettuare (quantificazione del credito edilizio), i tempi, le modalità ed eventuali garanzie per l'attuazione degli interventi, il modello economico dimostrativo per la quantificazione dei crediti e il beneficio pubblico degli interventi;
- 2) disamina della proposta
 - l'Ufficio tecnico del Comune istruisce la proposta valutandone la conformità con il quadro normativo vigente e la congruità degli interventi sia dal punto tecnico che economico;
 - la Giunta Comunale valuta il "rilevante interesse pubblico" della proposta licenziata positivamente dall'Ufficio tecnico del Comune;
- 3) istituzione del credito edilizio
 - Il credito è istituito, a seconda dei casi:
 - a) con determina dell'Ufficio tecnico del Comune per gli interventi in attuazione del PI;
 - b) esame e deliberazione del Consiglio Comunale per gli interventi subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato;
 - c) esame e deliberazione della Giunta Comunale per gli interventi subordinati a PUA;
 - d) esame e deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi Pubblico Privato (APP).
- 4) utilizzo del credito edilizio
 - il credito è utilizzabile solo dopo la sua iscrizione nel "Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)", a fronte di una effettiva trasformazione urbanistico/edilizia della situazione esistente (es. a seguito dell'intervento demolitorio ed eventuale rinaturalizzazione del suolo).

4.7 CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI

I crediti edilizi sono liberamente commerciabili ai sensi dell'Art. 36, comma 4 della LR 11/2004 e dell'Art. 2643, comma 2bis del Codice Civile e, pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, senza necessità di autorizzazione preventiva da parte del Comune:

- a) il titolo dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, debitamente registrato all'Ufficio delle Entrate competente.
- b) contestualmente alla registrazione di cui al precedente punto, il trasferimento del credito edilizio deve essere comunicato al Comune per l'iscrizione nel RECRED. I dati e le informazioni da indicare nella comunicazione al Comune sono quelli indicati nel RECRED.

4.8 DURATA DEI CREDITI EDILIZI

I crediti edilizi hanno durata illimitata, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 18, comma 7 della LR 11/2004, secondo cui decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.

Sono fatte salve diverse previsioni stabilite da eventuali atti convenzionali stipulati con i soggetti privati.

4.9 ONERI DI URBANIZZAZIONE

Al fine di favorire l'accoglimento di crediti edilizi derivanti da demolizioni (con o senza rinaturalizzazione) negli interventi di riqualificazione, rigenerazione e ristrutturazione urbanistica del tessuto urbano esistente (es. interventi in ZTO B, C3, C4), la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è ridotta del 100%.