



# PI 2015 COMUNE DI CROCETTA DEL MONTELLO

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

## Linee Guida per l'attuazione del Piano degli Interventi



Approvato con  
DCC n. 24 del 06/05/2016

# LINEE GUIDA PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI



ADOZIONE

D.C.C. n. n. 3 del 19/01/2016

APPROVAZIONE

D.C.C. n. n. 24 del 06/05/2016

**Il Sindaco**

Marianella TORMENA

**Il Responsabile Ufficio Urbanistica**

Geometra Enrica SOLDERA

**Il Segretario**

Dott. Massimo CARGNIN

**GRUPPO DI LAVORO**

**Progettazione urbanistica**

Urbanista Raffaele GEROMETTA

Urbanista Daniele RALLO

**Gruppo di Valutazione**

Ingegnere Elettra LOWENTHAL

Dott. amb. Lucia FOLTRAN

**Contributi specialistici**

Ingegnere Michele BROMBAL

Urbanista Laura 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

<b>1. Introduzione</b>	<b>2</b>
<b>2. Criteri per la stima del valore degli immobili</b>	<b>3</b>
2.1 Premessa	3
2.2 Valori delle aree agricole	4
2.3 Valori delle aree edificabili	6
2.4 Valori dei fabbricati	8
<b>3. Modalità di applicazione della perequazione urbanistica</b>	<b>10</b>
3.1 Principi "guida"	10
3.2 Ipotesi preliminari	11
3.3 Criteri	12
3.3.1 Determinazione del plus-valore .....	13
3.3.2 Qualità urbanistica, architettonica e socio-economica.....	14
3.3.3 Criteri di Programmazione .....	15
3.4 Ambiti di applicazione	16
3.4.1 Casistiche .....	17
3.4.2 Sintesi aliquote perequative .....	18
<b>4. Modalità per l'applicazione del credito edilizio e della compensazione</b>	<b>19</b>
4.1 Premessa	19
4.2 Ambiti di applicazione	20
4.2.1 Demolizione di manufatti incongrui.....	20
4.2.2 Riqualificazione urbanistica .....	20
4.2.3 Riqualificazione ambientale e paesaggistica .....	21
4.2.4 Realizzazione di opere pubbliche .....	21
4.3 Modalità di applicazione	22
4.3.1 I principi stabiliti dal PAT .....	22
4.3.2 I criteri stabiliti dal PI.....	22
4.3.3 Edifici con valore riconoscibile.....	23
4.3.4 Edifici privi di valore riconoscibile .....	23
4.4 Procedura amministrativa	26
4.5 Misure premiali	27

## 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.

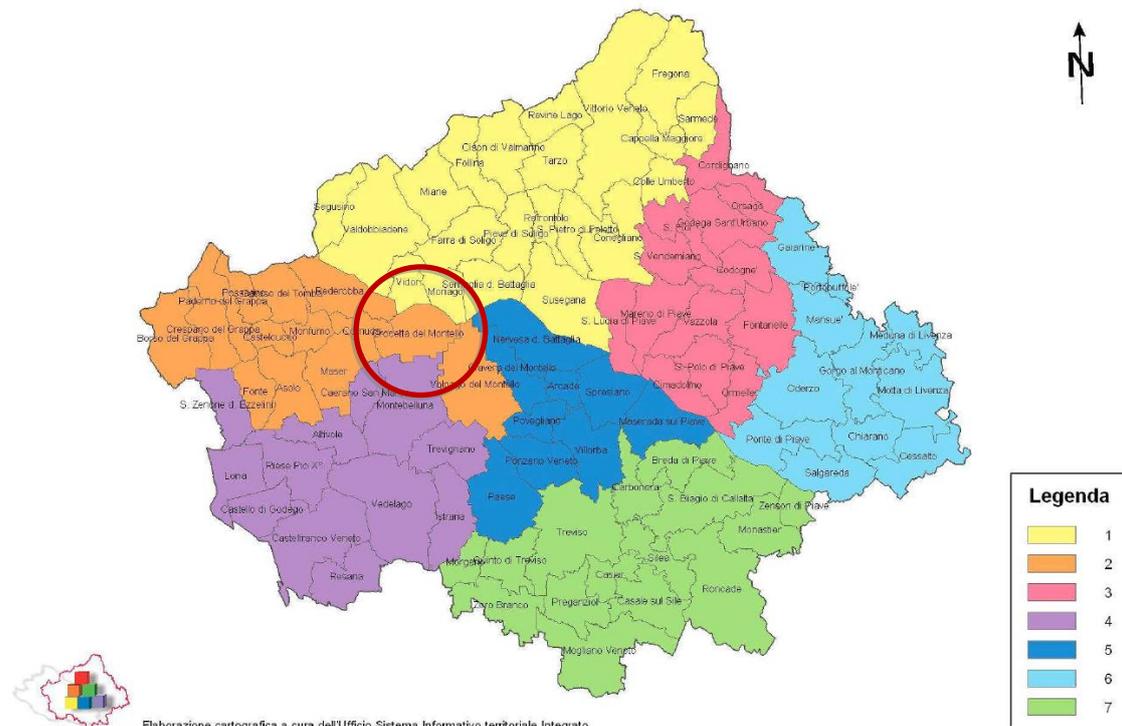
Il “principio guida” del Piano degli Interventi presuppone che di fronte alla trasformazione del territorio, inteso come bene della collettività, i cittadini devono avere pari diritti e pari doveri (perequazione), ma al tempo stesso le operazioni di trasformazione immobiliare devono rendere alla comunità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

## 2.2 VALORI DELLE AREE AGRICOLE

Per quanto concerne la **stima delle aree agricole** si assume quale riferimento il metodo utilizzato per gli espropri (ritenendo in questa sede ininfluenza quanto enunciato con la sentenza della Corte costituzionale del 10 giugno 2011 n. 181 sulle norme in materia di indennità aggiuntive) che determina l'indennità in base al criterio del valore agricolo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati. Il Valore Agricolo Medio (VAM) è determinato ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.



Comune di Crocetta del Montello – Regione Agraria n. 2 (Fonte: Provincia di Treviso – Commissione Espropri)

Crocetta del Montello rientra all'interno della Regione agraria n. 2 cui corrispondono, per l'anno 2014, i valori espressi in Euro per ettaro sotto richiamati.

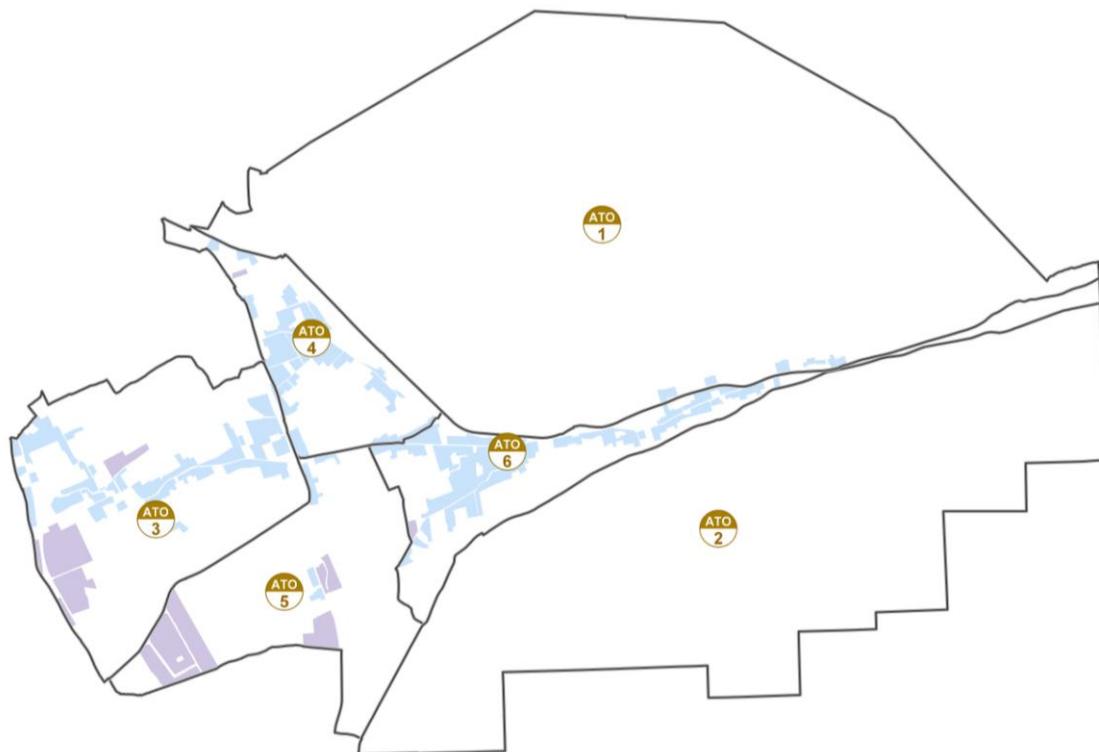
TIPO DI COLTURA	Regioni Agrarie						
	1	2	3	4	5	6	7
Seminativo <sup>(1)</sup>	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Seminativo arborato <sup>(1)</sup>	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Seminativo irriguo	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Seminativo arborato irriguo	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Prato <sup>(1)</sup>	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Prato arborato <sup>(1)</sup>	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 <sup>(1)</sup>	19.000	19.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Pascolo cespugliato <sup>(1)</sup>	19.000	19.000	21.000	21.000		21.000	21.000
Pascolo arborato <sup>(1)</sup>	19.000	19.000	21.000	21.000			21.000
Bosco ceduo <sup>(1) (2)</sup>	27.000	27.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Bosco alto fusto <sup>(1) (2)</sup>	38.000	38.000		42.000		42.000	42.000
Bosco misto <sup>(1) (2)</sup>	30.000	30.000		33.000		33.000	33.000
Incolto produttivo <sup>(1)</sup>	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000
Castagneto <sup>(1) (2)</sup>	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 <sup>(1) (2)</sup>	100.000	100.000					

Valori Agricoli Medi (€/ha) per tipo di coltura validi per l'anno 2014 - (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)
	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	ATO 6		
CLASSIFICAZIONE AREA PAT	Area di urbanizzazione consolidata	ATO 1	2,00	€ 16,00
	Edificazione diffusa	ATO 2		
	Aree per il miglioramento della qualità urbana	ATO 2		
	Ambiti di riqualificazione e riconversione	ATO 2		
	Linee preferenziali di sviluppo	ATO 2		
	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
	50,00 al mq	65,00 al mq	per i lotti liberi C1

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. Nel caso del Comune di Crocetta del Montello la stima dei valori di mercato è riferita alle quotazioni immobiliari del 1° semestre 2014.

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:

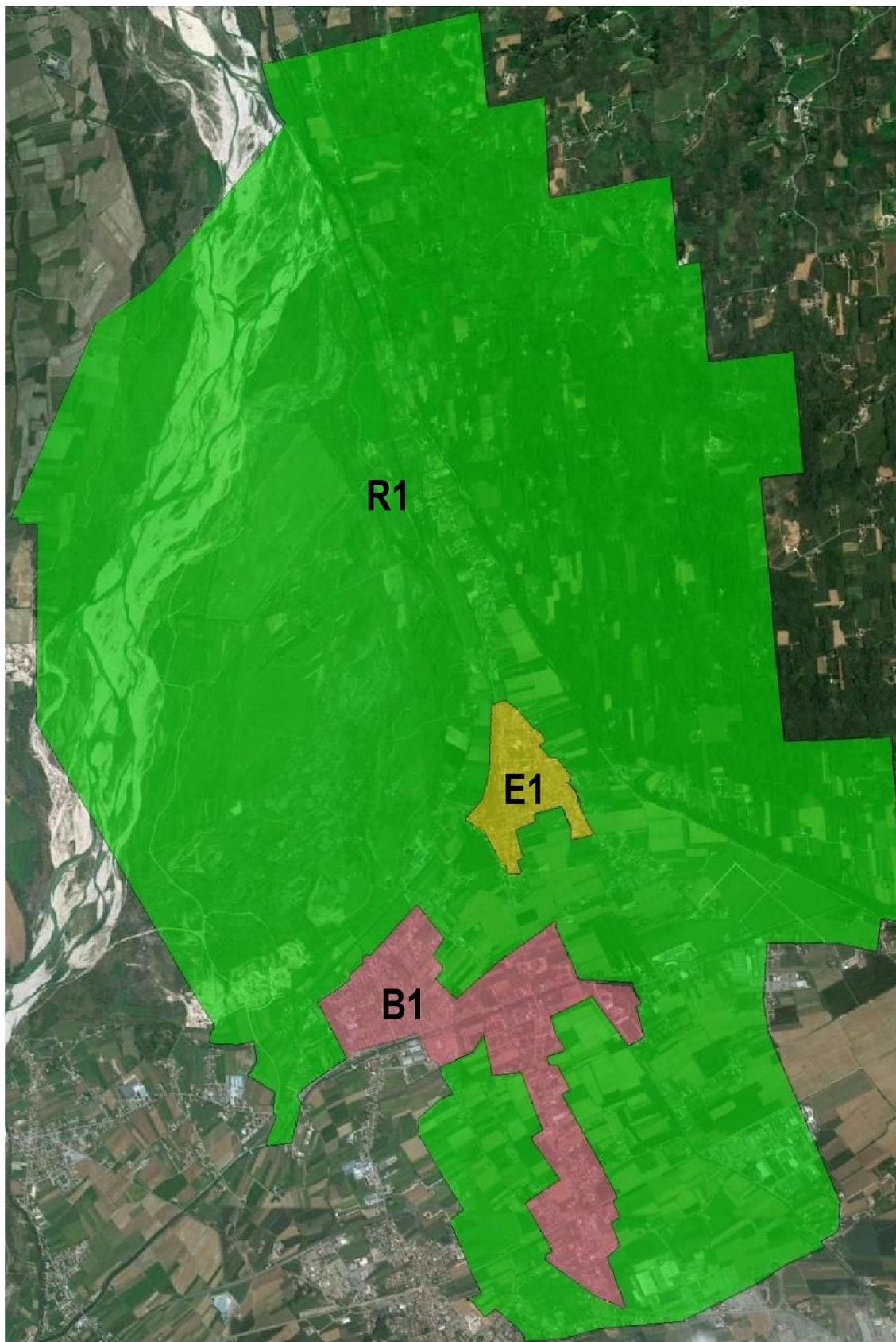
- zona B1 centrale (Crocetta del Montello e Nogarè);
- zona E1 suburbana (Ciano);
- zona R1 rurale (zona agricola, case sparse).

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 visita; 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 visita 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 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
<b>0 PRINCIPALI DATI</b>				
	Superficie territoriale			
	Indice territoriale			
	Volumetria realizzabile			
	Superficie fondiaria (territoriale - 30%)			
	Indice fondiario			
<b>1 VALORE INIZIALE DEGLI IMMOBILI (Va)</b>				
1.a	Valore area			
1.b	Valore eventuali fabbricati esistenti			
	<b>Totale valore iniziale</b>			€ -
<b>2 COSTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (C)</b>				
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)			
	<b>Totale costi</b>			€ -
<b>3 VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI (Vp)</b>				
3.a	Valore finale area			
3.b	Valore finale eventuali fabbricati esistenti			
	<b>Totale valore finale</b>			€ -
<b>4 DETERMINAZIONE PLUSVALORE (Pv)</b>				
4.a	Plus valore $Pv = Vp - (Va+C)$			
	<b>Quota plus valore per Comune (Sc)</b>		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 visita; 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 visita 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 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
<b>5</b>	<b>BENEFICI URBANISTICI, ARCHITETTONICI E SOCIO-ECONOMICI</b>		
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	... %	
	<b>Totale benefici</b>	max 50 % di Sc	€ -
<b>6</b>	<b>DETERMINAZIONE PLUSVALORE</b>		
6.a	Totale benefici	%	
	<b>Plus valore = 4 - 5</b>		€ -

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
<b>7</b>	<b>OPERE/AREE DI PEREQUAZIONE</b>		
	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	...	
		<b>Totale benefici</b>	€ -
<b>8</b>	<b>DETERMINAZIONE PLUSVALORE</b>		
	8.a	Totale benefici	
		<b>Plus valore = 6 - 7</b>	...% € -

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.

### **4.1 PREMESSA**

Il **credito edilizio** (Art. 36) rappresenta una "quantità volumetrica" 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
- il miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
- il ripristino e la riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio.

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 AMBITI DI APPLICAZIONE

---

Il credito edilizio trova spazio nel PAT (Art. 18 delle Norme Tecniche del PAT) e potrà essere declinato nel Piano degli Interventi in quattro obiettivi generali:

- 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.

### 4.2.1 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.

### 4.2.2 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.

#### 4.2.3 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.

#### 4.2.4 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.

### 4.3 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.

#### 4.3.1 I principi stabiliti dal PAT

---

L'Art. 17, 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 seguenti parametri e criteri:

<b>volume iniziale</b>	<b>volume utilizzabile come credito edilizio</b>
fino a 600 mc	100%
da 600 a 1200 mc	70%
da 1200 a 2400 mc	60%
da 2400 a 4800 mc	50%
da 4800 a 9600 mc	40%
oltre 9600 mc	30%

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, con un massimo di m 4.

#### 4.3.2 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, distinguendo le seguenti fattispecie:

- edifici con valore riconoscibile;
- edifici privi di valore riconoscibile.

#### 4.3.3 Edifici con valore riconoscibile

In questa fattispecie rientrano gli edifici, per i quali il valore attuale sia ancora riconoscibile ed apprezzabile e quindi la verifica della convenzione/appetibilità dell'istituto del credito edilizio per il proprietario del manufatto avviene con la seguente modalità: la determinazione del credito edilizio generata dal rapporto tra il valore dell'edificio allo stato attuale deve essere incrementato dei costi che la proprietà dovrà sostenere per la sua rimozione (vedi ad esempio costi di demolizione) e riqualificazione come di seguito esemplificata.

$$Slp_d = (Va + Cd) / Vimu_d$$

dove

- $Slp_d$  = Superficie lorda di pavimento area di destinazione del credito;
- $Va$  = Valore attuale del manufatto
- $Cd$  = Costo delle demolizioni
- $Vimu_d$  = Valore IMU area di destinazione del credito edilizio

#### 4.3.4 Edifici privi di valore riconoscibile

In questa fattispecie rientrano aree ed edifici, per i quali il valore attuale sia condizionato in modo decisivo dalla potenzialità edificatoria e non tanto dai fabbricati e manufatti esistenti che per materiali, condizioni, vetustà hanno un valore residuo che si approssima allo zero. Il proprietario deve produrre una relazione/perizia di stima certificata, redatta secondo il metodo della trasformazione (attraverso il criterio della differenza tra il valore dei beni esito della trasformazione e i costi necessari). Il calcolo del "quantum" si basa sul presupposto che una volumetria/superficie con una certa destinazione d'uso e localizzazione se trasferita e impiegata in zona diversa (ma anche in loco), possa essere trasformata in ragione di alcuni coefficienti.

I coefficienti di conversione possono essere ricondotti a:

- destinazione d'uso edificio (destinazione d'uso edificio = E);
- localizzazione fabbricato (localizzazione credito = A).

Il **primo coefficiente** (destinazione d'uso edificio = E) è determinato in funzione del valore della destinazione d'uso attuale degli edifici.

Il **secondo coefficiente** (localizzazione credito = A) è determinato dalla modifica del valore di mercato rispetto alle diverse zone identificabili sul territorio.

Gli edifici oggetto di credito edilizio nel Piano degli Interventi verranno quindi valutati sulla base dei valori OMI richiamati al precedente paragrafo 2.4 e/o prendendo a riferimento i valori attribuiti agli edifici che per caratteristiche e/o collocazione sono riconducibili ad una situazione analoga. Si precisa che tali valori potranno essere rimodulati e/o ridefiniti in funzione di:

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

La determinazione del credito corrispondente è data dalla formula seguente:

$$Slp_d = Slp_o \times E \times A$$

dove:

- $Slp_d$  = Superficie lorda di pavimento area di destinazione del credito;
- $Slp_o$  = Superficie lorda di pavimento area di origine del credito edilizio;
- $E$  = coefficiente di conversione legato alla destinazione d'uso dell'edificio;
- $A$  = coefficiente di conversione legato alla localizzazione del credito.

La quantificazione del credito come sopra determinato potrà essere ridefinita di una % non superiore al 30% (vedi paragrafo 4.5), in relazione all'attivazione di alcune forme premiali finalizzate ad innescare l'avvio del processo di trasformazione.

### 1° coefficiente. Destinazioni d'uso edifici (E)

Al fine di fornire un utile orientamento per la valutazione degli edifici si mutuano i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio. Nel caso del Comune di Crocetta del Montello la stima dei valori di mercato è riferita alle quotazioni immobiliari del 1° semestre 2014.

A partire dai valori OMI si elabora la seguente tabella con i **fattori di conversione legati alla variazione della destinazione d'uso degli immobili** all'interno della medesima zona OMI. Si precisa che per la determinazione dei coefficienti di conversione sono utilizzati i valori OMI medi riferiti a:

- abitazioni civili (destinazione residenziale);
- negozi (destinazione commerciale);
- uffici (destinazione terziaria);
- laboratori (destinazione produttiva).

#### ZONA B1 – CENTRALE

DESTINAZIONE	ATTUALE	residenziale	commerciale	terziaria	produttiva
<b>NUOVA</b>	VALORI OMI €/mq	1 225	1 400	1 125	415
<b>residenziale</b>	1 225	-	1,14	0,92	0,34
<b>commerciale</b>	1 400	0,88	-	0,80	0,30
<b>terziaria</b>	1 125	1,09	1,24	-	0,37
<b>produttiva</b>	415	2,95	3,37	2,71	-

#### ZONA E1 – SUBURBANA / Frazione di Ciano

DESTINAZIONE	ATTUALE	residenziale	commerciale	terziaria	produttiva
<b>NUOVA</b>	VALORI OMI €/mq	1 075	1 085	955	395
<b>residenziale</b>	1 075	-	1,01	0,89	0,37
<b>commerciale</b>	1 085	0,99	-	0,88	0,36
<b>terziaria</b>	955	1,13	1,14	-	0,41
<b>produttiva</b>	365	2,94	2,97	2,62	-

#### ZONA R1 – RURALE / Zona agricola, case sparse

DESTINAZIONE	ATTUALE	residenziale	commerciale	terziaria	produttiva
<b>NUOVA</b>	VALORI OMI €/mq	900	985	780	350
<b>residenziale</b>	900	-	1,09	0,87	0,39
<b>commerciale</b>	985	0,91	-	0,79	0,36
<b>terziaria</b>	780	1,15	1,26	-	0,45
<b>produttiva</b>	315	2,85	3,13	2,48	-

### 2° coefficiente. Localizzazione credito (A)

Con riferimento sempre ai valori di mercato dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio, si è calcolato il **coefficiente di conversione legato alle zone OMI** oggetto di credito edilizio (origine vs destinazione), con riferimento alla medesima destinazione d'uso degli edifici (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva).

#### DESTINAZIONE RESIDENZIALE

ZONA OMI	ATTUALE	zona OMI B1	zona OMI E1	zona OMI R1
<b>NUOVA</b>	VALORI OMI €/mq	1 225	1 075	900
<b>zona OMI B1</b>	1 225	-	0,88	0,73
<b>zona OMI E1</b>	1 075	1,14	-	0,84
<b>zona OMI R1</b>	900	1,36	1,19	-

#### DESTINAZIONE COMMERCIALE

ZONA OMI	ATTUALE	zona OMI B1	zona OMI E1	zona OMI R1
<b>NUOVA</b>	VALORI OMI €/mq	1 400	1 085	985
<b>zona OMI B1</b>	1 400	-	0,78	0,70
<b>zona OMI E1</b>	1 085	1,29	-	0,91
<b>zona OMI R1</b>	985	1,42	1,10	-

#### DESTINAZIONE TERZIARIA

ZONA OMI	ATTUALE	zona OMI B1	zona OMI E1	zona OMI R1
<b>NUOVA</b>	VALORI OMI €/mq	1 125	955	780
<b>zona OMI B1</b>	1 125	-	0,85	0,69
<b>zona OMI E1</b>	955	1,18	-	0,82
<b>zona OMI R1</b>	780	1,44	1,22	-

#### DESTINAZIONE PRODUTTIVA

ZONA OMI	ATTUALE	zona OMI B1	zona OMI E1	zona OMI R1
<b>NUOVA</b>	VALORI OMI €/mq	415	395	350
<b>zona OMI B1</b>	415	-	0,95	0,84
<b>zona OMI E1</b>	395	1,05	-	0,88
<b>zona OMI R1</b>	350	1,19	1,13	-

#### **4.4 PROCEDURA AMMINISTRATIVA**

---

La procedura per il riconoscimento del credito nei casi 4.3.3 e 4.3.4 è la seguente:

- a) 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, i tempi, le modalità ed eventuali garanzie per l'attuazione degli interventi di Accordo, nonché la quantificazione della componente economica degli interventi, con perizia di stima certificata, indicante l'importo stimato dei lavori di demolizione risultante da computo metrico estimativo e il beneficio pubblico degli interventi;
- b) 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 Commissione Edilizia Comunale acquisita l'istruttoria dell'ufficio tecnico esprime il proprio parere, valutando l'impatto e la qualità estetica dell'intervento, il rapporto con il contesto, la qualità progettuale, la compatibilità con i valori paesistici ambientali esistenti, individuando altresì e quantificando la dimensione economica degli interventi finalizzata al perseguimento dell'interesse pubblico;
  - la Giunta Comunale valuta il "rilevante interesse pubblico" della proposta licenziata positivamente dalla Commissione Edilizia Comunale;
- c) quantificazione del credito edilizio:
  - l'Ufficio tecnico quantifica la dimensione del credito edilizio in misura proporzionale al valore economico degli interventi e sulla scorta del valore riconosciuto ai terreni - tramite perizia di stima certificata - sui quali viene indirizzato il credito edilizio.

#### **4.5 MISURE PREMIALI**

---

Oltre ai coefficienti di conversione il Piano degli Interventi stabilisce delle forme premiali che potranno essere sommate al credito calcolato con i coefficienti di conversione (destinazione d'uso e localizzazione del credito).

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, nonché alle tempistiche di realizzazione degli interventi.

Si richiamano a titolo esemplificativo alcuni obiettivi di interesse pubblico che potrebbero essere accompagnati da forme premiali:

- qualificazione intervento edilizio;
- qualificazione urbanistica;
- qualificazione territoriale e/o ambientale;
- implementazione rete ecologica;
- miglioramento sicurezza idraulica/idrogeologica.

Tali misure premiali saranno disposte dalla Giunta Comunale, previo parere della Commissione Edilizia Comunale, seguendo l'iter procedurale di cui al precedente paragrafo 4.4.