

CRITERI PEREQUATIVI DA APPLICARSI **NEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

PREMESSA

Il presente documento detta i criteri di valutazione e di applicazione della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione: istituti - da impiegare nel PI per l'attuazione del PAT - introdotti dalla legge regionale 11/2004 con gli artt. 35, 36 e 37.

Il PAT del Comune di Caldogno, entrato in vigore il 06 giugno 2012, ha disciplinato ulteriormente tali istituti agli articoli 59, 60 e 61 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'applicazione dei principi perequativi, del credito edilizio e della compensazione pongono molteplici criticità, sotto il profilo giuridico ed economico; d'altra parte essi costituiscono una grande opportunità sia in alternativa a strumenti come l'esproprio, sia per la realizzazione di dotazioni territoriali ed opere di pubblico interesse che la carenza di disponibilità finanziarie e di spesa da parte degli Enti locali, rende sempre più difficili.

Al fine di procedere nell'applicazione dei suddetti principi appare fondamentale determinare:

a. per la perequazione:

- le regole applicative;
- i valori da applicare nella determinazione del vantaggio stimato;
- il vantaggio economico generato;

b. per il credito edilizio e la compensazione:

- le regole applicative;
- i parametri di trasformazione dei volumi esistenti in ragione delle diverse destinazioni d'uso.

Tale predeterminazione risulta opportuna non solo ai fini dell'attivazione delle procedure competitive e comparative finalizzate alla individuazione di soggetti con i quali concludere accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, ma anche per l'attivazione di eventuali interventi di riqualificazione.

Quindi il Piano degli Interventi preciserà e definirà puntualmente interventi e normative sulla base dei presenti criteri generali e recepirà gli accordi con i privati sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in particolare definendo, in relazione alle singole aree, l'indice territoriale **It** che rappresenta la potenzialità massima di cubatura realizzabile in una singola Zona Territoriale Omogenea (ZTO).

Il raggiungimento di tale indice può avvenire, a seconda dei casi che saranno di seguito enucleati e descritti, con il concorso in quote diverse ed eventualmente "combinata" tra loro, di crediti edilizi, di volumi attribuiti dal PI previa perequazione, ovvero in relazione all'esistenza di precedenti previsioni di piano.

L'opportunità di fissare regole precise è orientata a garantire l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per tutte le operazioni di trasformazione previste dal PI.

Per tutto ciò, al fine di minimizzare "distorsioni" nell'applicazione, si è optato per meccanismi che restino nell'ambito della facoltatività

dell'operatore privato, quanto meno tra le due opzioni: credito o perequazione; il credito infatti può essere sfruttato entro un ampio insieme di aree non predeterminate univocamente.

Questi meccanismi determinano una nuova concezione della pianificazione urbanistica; il Piano degli Interventi non è predeterminato a priori, approvato una volta per tutte; la pianificazione è costantemente "in divenire", testa mano a mano la sua efficacia mediante bandi, stralci di piani degli interventi e pianificazione attuativa per meglio rispondere alle esigenze di flessibilità che si pongono nella trasformazione del territorio.

Infine va ricordato che la perequazione rappresenta un dispositivo per l'acquisizione delle dotazioni territoriali, al quale devono essere affiancati altri strumenti attuativi e gestionali in funzione degli strumenti che si intende attuare: il suo ruolo non può essere quindi sovradimensionato rispetto alle effettive potenzialità stabilite nel PI .

Analogamente l'operatività del credito edilizio è circoscritta ai progetti caratterizzati da operazioni di riqualificazione ambientale e urbana che comportano demolizione di fabbricati e manufatti.

DEFINIZIONI GENERALI

La **perequazione urbanistica** "persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali".

Il **credito edilizio** è una quantità di volumetria o superficie edificabile attribuita dall'Amministrazione ad un operatore privato allo scopo di attivare un processo di trasformazione urbanistica. - CREDITO DA TRASFORMAZIONI -

La **compensazione urbanistica** può essere rappresentata con un credito edilizio "riconosciuto a titolo compensativo ai proprietari di beni immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio" quali aree per servizi e opere pubbliche, qualora tali beni vengano ceduti all'Amministrazione. - CREDITO DA COMPENSAZIONI -

Il **registro dei crediti** è un documento nel quale verranno annotati i crediti edilizi che saranno liberamente commerciabili all'interno del territorio comunale, con le modalità e i limiti di cui ai successivi criteri e nelle forme previste dalla legge.

Il registro dei crediti edilizi è elemento costitutivo del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n. 11 del 2004, e quindi è strumento funzionale all'attuazione degli interventi in esso previsti.

Nel Registro sono annotati i seguenti elementi:

- a) **dati identificativi catastali** della particella cui afferiscono i crediti e edilizi attribuiti a seguito di accordo con il Comune di Caldogno e della particella di atterraggio dei crediti (dopo la compravendita);
- b) **quantità e destinazione urbanistica dei crediti edilizi** riconosciuti in origine dal Comune alla particella catastale;
- c) **quantità e destinazione urbanistica dei crediti edilizi**, riconosciuti dal Comune, in seguito a trasformazione e alla compravendita tra privati;
- d) **quantità e destinazione dei crediti edilizi utilizzati** dalla proprietà, e quindi posti in detrazione;

IL SINDACO
Marcello Vezzaro

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Michelangelo Pellè

Comune di Caldogno

Atto di Indirizzo - Criteri perequativi da applicarsi nel Piano degli Interventi

- e) **estremi degli atti comunali** attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;
- f) **volture catastali.**

Il registro dei crediti sarà consultabile nel sito internet comunale con scopi informativi e pubblicitari nonché a fini impositivi.

Il credito edilizio per il quale non siano individuate le aree di "atterraggio" è valido ed efficace per 20 anni dalla sottoscrizione dell'accordo con il Comune di Caldogno e la conseguente annotazione nel registro dei crediti edilizi. Entro lo stesso termine dovranno essere comunicate al Comune da parte del titolare del credito le aree di atterraggio del medesimo e la disponibilità dell'eventuale diverso proprietario delle stesse a riceverlo. All'annotazione nel registro della individuazione delle aree di atterraggio, previa verifica di conformità alle direttive e prescrizioni del PRG, consegue la assimilazione dello stesso ad ordinaria previsione urbanistica del Piano degli Interventi, con ogni conseguente effetto in ordine al contenuto, all'efficacia e alla validità delle relative previsioni edificatorie.

La **riserva di volume per credito edilizio e perequazione** per la sola destinazione residenziale connessa al dimensionamento degli standard, deriva:

- dalla volumetria già prevista dal PRG negli strumenti attuativi che decadono o non vengono attuati, nel rispetto delle quantità fissate per ogni ATO;
- dalla costituzione di un fondo mediante prelievo, con il Piano degli Interventi, dalla nuova volumetria prevista dal PAT (mc 845.664) in disponibilità all'Amministrazione.

I processi di trasformazione che utilizzano crediti sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato che attesti la titolarità dell'intervento e riporti l'ammontare della capacità edificatoria del credito.

CONSIDERATO

che i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a dividerne i vantaggi con la collettività che ha reso possibili tali scelte urbanistiche, partecipando in misura efficace alla costruzione della città pubblica - attraverso l'utilizzo di parte del plusvalore - con la realizzazione delle dotazioni territoriali o con l'attuazione di interventi d'interesse generale.

RICHIAMATO

l'art. 59 delle NTA del PAT "Applicazione della perequazione urbanistica", stabilisce quali criteri generale i seguenti principi:

Il P.I. determina la quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dallo stesso P.I., comunque non inferiore al 20% e non superiore al 35%, da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale, anche con compensazione tra le diverse ATO ma nel rispetto dei limiti di dimensionamento di ciascuna, attraverso le seguenti forme:

- a) *realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree eccedenti i minimi di legge e/o corresponsione dell'equivalente valore economico da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche già programmate o inserite nel*

IL SINDACO
Marcello Vezzano

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Michelangelo Pellè

Comune di Caldogno

Atto di Indirizzo - Criteri perequativi da applicarsi nel Piano degli Interventi

piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004;

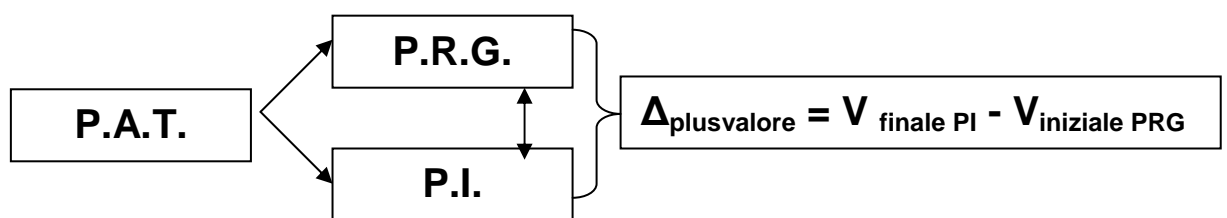
- b) cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.r. 11/04;*
- c) deve essere garantita l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per tutte le operazioni di trasformazione previste dallo stesso P.I.*

SI STABILISCE QUANTO SEGUE

1. Il vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica è determinato nel rispetto dei criteri di seguito indicati;
2. Nel caso di monetizzazione, in alternativa alla realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree, o corrispondenti potenzialità edificatorie, i relativi importi saranno da inserire in appositi capitoli di bilancio vincolati alla realizzazione di opere pubbliche programmate o inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 comma 1 della L.r. 11/2004.

Definizione dei criteri da adottarsi per la stima del valore economico del vantaggio generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dallo stesso PI

Precisato che il concorso di natura perequativa rappresenta un contributo diverso e aggiuntivo rispetto alla realizzazione e alla cessione delle dotazioni territoriali, obbligatoriamente prescritte dalla disciplina normativa vigente, in relazione al tipo e all'entità dell'intervento di trasformazione da attuarsi, si definiscono i criteri omogenei per tipologie di trasformazione da applicarsi in sede di Piano degli Interventi, secondo il seguente schema:



1. Valori economici di riferimento

Fatta salva la possibilità di concordare con il Comune, in sede negoziale, valori economici diversi, risultanti da una disamina analitica dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica dei suoli, trasferimento di attività, particolari elementi di pregio e/o detrattori, opere di compensazione / mitigazioni correlate / altro), la determinazione del plusvalore è quantificata con stima sintetica in rapporto ai valori economici ufficiali, determinati in via generale secondo le modalità indicate al punto 1.2, riferiti alla data di sottoscrizione della convenzione o dell'atto

unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004 o, in loro assenza, alla data di approvazione dell'intervento di trasformazione.

Dal confronto di tali valori deriverà la determinazione dell'entità della plusvalenza prodotta dall'intervento che, nelle proporzioni definite dal PI in applicazione degli indirizzi e dei criteri stabiliti dal PAT e/o nella diversa misura pattuita attraverso un accordo con i soggetti interessati, dovrà essere posta a disposizione del Comune per la realizzazione dei propri programmi e interventi in campo urbanistico e infrastrutturale.

1.1 Determinazione della plusvalenza nel caso di stima analitica

Nel caso di stima analitica, i valori immobiliari sono acquisiti tramite indagine di mercato, perizia, ecc.; mentre gli oneri e spese di trasformazione comprendono, a scopo ricognitivo, le seguenti voci:

- costi di eventuali demolizioni e bonifiche:
costi di sondaggi e rilievi, demolizioni e sgombero, bonifiche e riporti, ecc.;
- costo di costruzione / trasformazione / cambio destinazione d'uso degli immobili:
in relazione al tipo di intervento, costo di costruzione di strutture, finiture e impianti;
- costo di costruzione opere di urbanizzazione:
costi per la realizzazione di strade, marciapiedi, parcheggi, fognatura, rete idrica, cavidotti e cabine elettriche, rete di distribuzione del gas, impianto di pubblica illuminazione, aree verdi ed opere di arredo urbano, ecc.;
- spese tecniche:
spese per progettazione, direzione lavori, pratiche edilizie e catastali, calcoli strutturali, oneri per la sicurezza, ecc.
- oneri finanziari e imprevisti:
spese per esposizione finanziaria, fidejussioni, spese di gestione, commercializzazione, imposte, ecc.;
- contributo di costruzione;
- rischio di impresa / profitto imprenditoriale:
determinato sulla base dei rendimenti realizzabili in investimenti analoghi per rischiosità e durata sul mercato di riferimento.

1.2 Determinazione della plusvalenza nel caso di stima sintetica:

- a) **valore area agricola:** si assume equivalente a **16.59 €/mq** corrispondente al VAM (valore agricolo medio 2013) per la coltura di maggior pregio indicato dalla *Commissione provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Vicenza* (art. 41 del D.P.R 08/06/2001, n. 327) per la regione agraria n. 7, alla quale appartiene il Comune di Caldogno; tale valore sarà aggiornato in adeguamento alla delibera provinciale.

In sede negoziale potrà essere concordato un diverso valore in riferimento a specifiche situazioni (caratteristiche dei terreni e delle colture, costo di sottrazione ecc.);

IL SINDACO
Marcello Vezzano

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Michelangelo Pellè

Comune di Caldogno

Atto di Indirizzo - Criteri perequativi da applicarsi nel Piano degli Interventi

- b) **valore dell'area trasformata secondo la nuova previsione del P.I.:** il riferimento è alla più recente Delibera comunale sui *Valori delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento dell'imposta comunale sugli immobili (I.M.U.)*.

2. MODALITÀ DI APPLICAZIONE DEI CRITERI PEREQUATIVI (ART. 59 DELLE NTA DEL PAT) ALLE TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

Criteri generali

Per una corretta ed omogenea applicazione dei criteri perequativi da adottarsi, si elencano di seguito alcune situazioni esemplificative; per i casi non contemplati si opera per analogia.

1. Trasformazione di area agricola in zona residenziale, produttiva, commerciale / direzionale, tramite Piano Urbanistico Attuativo:

Il contributo perequativo (in opere, in aree o come contributo economico) equivale al **20÷35** % del plusvalore determinato dalla variazione dello strumento urbanistico (PI) calcolato sull'intera superficie trasformata, con il seguente metodo:

Contributo (Δ valore x 20÷35%):

$$\begin{array}{r} \text{(V area trasf.} \\ \text{(mc=mq x valore IMU)} \end{array} - \begin{array}{r} \text{V area agricola)} \\ \text{(mq x 15,69)} \end{array} \quad \times \quad \mathbf{20\div 35\%}$$

L'entità del contributo perequativo così calcolata, viene prioritariamente declinata per:

- cessione al Comune di aree e corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.r. 11/04 e dell'art. 1, commi 258, 259 della L. 244/07;
- realizzazione e/o contributo per la realizzazione delle opere pubbliche programmate e/o per la cessione al Comune delle corrispondenti aree.

2. Intervento edilizio diretto residenziale in ambiti di **edificazione consolidata**, per la parte derivante dalle modifiche apportate rispetto al precedente PRG o per i volumi puntuali introdotti dal P.I.

La perequazione, predeterminata come "contributo di sostenibilità", pari a **24,00 €/m³** applicato sul volume urbanistico assentito, viene corrisposta anche come esecuzione di opere pubbliche e/o cessione di aree.

Al fine di agevolare la realizzazione degli interventi di ampliamento o di nuova edificazione relativi alla cosiddetta "edilizia di necessità" e destinati a prima casa di abitazione o a volumi accessori della stessa, l'importo del contributo di sostenibilità non si applica sull'incremento del volume urbanistico inferiore a **100 mc**.

3. Zone "A" di centro storico

Considerato l'obiettivo prioritario del P.I. per il recupero e la riqualificazione dei Centri Storici, non è previsto alcun contributo perequativo e/o di sostenibilità per:

IL SINDACO
Marcello Vezzaro

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Michelangelo Pellè

Comune di Caldogno

Atto di Indirizzo - Criteri perequativi da applicarsi nel Piano degli Interventi

- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, compresi i cambi d'uso;
- interventi di ampliamento del volume esistente, inferiori a **100 mc.**

4. **Intervento edilizio diretto residenziale in ambiti di edificazione diffusa, per la parte derivante dalle modifiche apportate rispetto al precedente PRG o per i volumi puntuali introdotti dal P.I.**

La perequazione, predeterminata come "contributo di sostenibilità", pari a **24,00 €/m³** applicato sul volume urbanistico assentito, viene corrisposta anche come esecuzione di opere pubbliche e/o cessione di aree.

Al fine di agevolare la realizzazione degli interventi di ampliamento o di nuova edificazione relativi alla cosiddetta "edilizia di necessità" e destinati a prima casa di abitazione o a volumi accessori della stessa, l'importo del contributo di sostenibilità non si applica sull'incremento del volume urbanistico inferiore a **100 mc.**

5. **Recupero del patrimonio edilizio esistente e cambio d'uso**

Tra gli obiettivi del PAT vi è il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione del territorio attraverso:

- la rimozione delle **opere incongrue** con il contesto insediativo, ambientale e paesaggistico. Il PAT ha individuato le principali opere incongrue nella tavola 4 stabilendo, all'art. 33 delle NTA, i criteri per il loro recupero;
- il recupero dei **fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo** secondo i criteri stabiliti dall'art. 54 delle NTA del PAT.

In attuazione delle diverse fattispecie sopra richiamate, il contributo perequativo viene così declinato:

5.a recupero delle opere incongrue indicate dal PAT o dal PI per tipologia, per dimensioni, per localizzazione, per destinazione d'uso

- .1 Il recupero dell'opera dichiarata incongrua per la sua **tipologia**, è ammessa **in loco** senza assoggettarla al pagamento della quota perequativa, ritenendosi compensato l'interesse pubblico con l'intervento di ristrutturazione / sostituzione edilizia;
- .2 Il recupero dell'opera dichiarata incongrua per le sue **dimensioni e/o destinazione d'uso** in rapporto al contesto insediativo, con cambio di destinazione d'uso, è ammessa **in loco** entro i limiti dei parametri di zona, senza assoggettarla al pagamento della quota perequativa, ritenendosi compensato l'interesse pubblico con il recupero **parziale** delle volumetrie esistenti.
La parte eccedente genera un **credito edilizio**, annotato nell'apposito registro, il cui contributo perequativo è determinato in rapporto al valore IMU corrispondente alla zona di atterraggio.
- .3 Il recupero dell'opera dichiarata incongrua per la sua **localizzazione**, con cambio di destinazione d'uso, è ammessa **in loco** fino ad **un terzo** della S.l.p.

IL SINDACO
Marcello Vezzano

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Michelangelo Pellè

Comune di Caldogno

Atto di Indirizzo - Criteri perequativi da applicarsi nel Piano degli Interventi

Nel caso di recupero con riconversione oltre il terzo - sempre **in loco**, se ammesso - il contributo perequativo è determinato in rapporto al valore IMU corrispondente al maggior volume riconvertito: qualora non ammesso, la parte eccedente genera un **credito edilizio**, annotato nell'apposito registro, il cui contributo perequativo è determinato in rapporto al valore IMU corrispondente alla zona di atterraggio.

.4 Nel caso il credito edilizio sia speso in un ambito di edificazione diffusa, si applica il criterio di cui al precedente punto 4.

5.b annessi non più funzionali alla conduzione del fondo

Il recupero a fini residenziali o ad usi comunque compatibili, degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo individuati dal PI, è assoggettato ad un "contributo di sostenibilità" pari a **24,00 €/m³** applicato sul volume urbanistico recuperato. L'importo così calcolato viene moltiplicato per la **somma** dei seguenti indicatori:

	indicatori	A	B	C	D	E
1	data di rilascio del titolo abilitativo.	prima del 18.09.1978 (L.R. 58/78)	Dopo il 18.09.1978 e prima 23.03.1985 (LR 24/85)	Dopo il 23.03.1985 e prima 22.10.2004 (LR 11/04)	Dopo il 22.10.2004 ma prima del 27.04.2011 (adozione del PAT) e sia finito almeno al grezzo	Dopo il 27.04.2011 (adozione del PAT) e sia finito almeno al grezzo
	Fattore di moltiplicazione temporale	0,1	0,2	0,4	0,6	0,8
2	Localizzazione	Zona residenziale di completamento (o assimilabile)	Ambito di edificazione diffusa	Zona agricola	Zona agricola compresa in vincolo paesaggistico (D.lgs 42/2004) o di tutela del PI	
	Fattore di moltiplicazione localizzativo	0,05	0,1	0,2	0,3	

5.c cambio di destinazione d'uso

Per il cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante (con opere), il contributo perequativo sarà negoziato di volta in volta sulla base dell'effettiva plusvalenza generata e delle mitigazioni richieste dal Piano.

6. Aree di urbanizzazione consolidata (attività economiche non integrabili con la residenza) e "diffuso produttivo"

Non è dovuto contributo perequativo per le aree individuate dal P.A.T., e confermate dal P.I. (nella ricognizione dello stato di fatto), all'interno dell'urbanizzazione consolidata o diffusa ove sono presenti attività economiche non integrabili con la residenza.

Le trasformazioni ammesse dalla nuova indicazione di P.I., sono soggette a contributo perequativo predeterminato come "contributo di sostenibilità", pari a **20,00 €/m²** applicato sulla superficie fondiaria oggetto di trasformazione.

IL SINDACO
Marcello Vezzaro

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Michelangelo Pellè

Comune di Caldogno

Atto di Indirizzo - Criteri perequativi da applicarsi nel Piano degli Interventi

7. Ambiti produttivi di riqualificazione

Considerando la particolarità e le necessità che contraddistinguono ogni attività produttiva, il Comune perseguendo i criteri generali dati dal PAT, concorderà valori economici frutto di una più approfondita analisi dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica dei suoli, trasferimento attività, particolari elementi di pregio e/o detrattori).

Le modalità individuate dal Comune nei punti precedenti, potranno assumere anche declinazioni differenti rispetto a quelle illustrate, in rapporto alle diverse realtà territoriali e alle specifiche strategie definite dal PAT e dal PI ma, in ogni caso, dovranno essere assicurate le finalità e le funzioni proprie di ciascuno strumento, oltre al rispetto dei principi di trasparenza, di partecipazione e di efficacia delle azioni della pubblica amministrazione, secondo l'esplicito dettato dell'art. 2 della LR 11/'04.