



PI 2024

COMUNE DI SILEA



**Piano degli Interventi**

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

# Linee guida per l' applicazione della perequazione

Var. 10 PI approvata con  
DCC n. 35 del 16/10/2024

DOC

6

Elaborato 27







## INDICE

<b>1. Premessa</b>	<b>5</b>
<b>2. Criteri per la stima del valore degli immobili</b>	<b>6</b>
2.1 Valori delle aree agricole	6
2.3 Valori delle aree edificabili	9
2.4 Valori dei fabbricati	10
<b>3. Modalità per l'applicazione della Perequazione urbanistica</b>	<b>12</b>
3.1 Premessa	12
3.2 Principio guida	13
3.3 Modalità di applicazione	14
3.3.1 Determinazione del plus-valore .....	15
3.3.2 Qualità urbanistica, architettonica e socio-economica .....	16
3.3.3 Criteri di Programmazione. Modalità valutazione opere perequative .....	17
3.4 Ambiti di applicazione	18
3.4.1 Casistiche .....	18
3.4.2 Sintesi aliquote perequative .....	19
<b>4. Modalità per l'applicazione del Credito edilizio e della Compensazione</b>	<b>21</b>
4.1 Premessa	21
4.2 Ambiti di applicazione	22
4.2.1 Demolizione di manufatti incongrui .....	22
4.2.2 Riqualificazione urbanistica .....	22
4.2.3 Riqualificazione ambientale e paesaggistica .....	22
4.2.4 Realizzazione di opere pubbliche .....	23
4.3 Modalità di applicazione	24
4.3.1 Edifici con valore riconoscibile .....	24
4.3.2 Edifici privi di valore riconoscibile .....	24
4.3.3 Misure premiali .....	29

## 1. PREMESSA

---

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 urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica. Gli elementi ordinatori, oltre alle norme tecniche del PAT, sono rintracciabili nelle normative nazionali (e corrispondenti sentenze) e regionali.

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.

Per ciascuna delle fattispecie richiamate, le presenti linee guida forniscono le principali informazioni riguardanti il quadro urbanistico, le normative di riferimento e il percorso amministrativo cui sono soggetti i diversi interventi evidenziando i requisiti minimi necessari al perfezionamento della progettazione urbanistica.

## 2. CRITERI PER LA STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

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.

### 2.1 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.



Elaborazione cartografica a cura dell'Ufficio Sistema Informativo territoriale Integrato

Comune di Silea – Regione Agraria n. 7 (Fonte: Provincia di Treviso – Commissione Espropri)

Silea rientra all'interno della Regione agraria n. 7 cui corrispondono, per l'anno 2019, 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

TIPO DI COLTURA	Valori Agricoli Medi (€/ha) per tipo di coltura e per regione agraria validi per l'anno 2019*						
	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	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	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 2019 - (Fonte: Provincia di Treviso – Commissione Espropri)

Ai fini dell'applicazione delle presenti linee guida, si precisa che i suddetti valori si intendono aggiornati automaticamente con l'adeguamento annuale dei Valori Agricoli Medi (VAM).

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)
<i>CLASSIFICAZIONE AREA PAT</i>	<b>Ambiti di Lanzago (I.1), Silea Est (I.2) e Produttivo Commerciale Silea (I.3):</b>			
	1) Aree di urbanizzazione consolidata	ATO "I.1"	3,00	€ 24,00
	2) Aree di urbanizzazione programmata	ATO "I.2"		
	3) Linee preferenziali di sviluppo insediativo	ATO "I.3"		
	<b>Ambiti di Cendon Est (I.4), Sant'Elena Est (I.5) e Canton (I.6):</b>			
	1) Aree di urbanizzazione consolidata	ATO "I.4"	2,00	€ 16,00
	2) Aree di urbanizzazione programmata	ATO "I.5"		
	3) Linee preferenziali di sviluppo insediativo	ATO "I.6"		
	<b>Ambiti del sistema ambientale fluviale (AF) e del sistema ambientale di pianura (AP):</b>			
	1) Aree di urbanizzazione consolidata	ATO "AF"	1,50	€ 12,00
2) Aree di urbanizzazione programmata	ATO "AP"			
3) Zona ad urbanizzazione controllata				
4) Linee preferenziali di sviluppo insediativo				
	Ambito agricolo	tutte le ATO	1,00	€ 8,00

*Valori delle aree agricole e coefficienti correttivi – Piano degli Interventi*

### 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 IMU (ultimo aggiornamento) vigenti al momento della stima.

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.

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 = 5-6% costo di realizzazione, secondo le dimensioni dell'ambito
- spese tecniche per interventi edilizi diretti = 7% costo di costruzione
- oneri finanziari = 5-6% costo di costruzione
- oneri di urbanizzazione = delibera consiglio comunale ai sensi LR 61/1985
- costo di costruzione = delibera consiglio comunale ai sensi LR 61/1985

## 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 Silea la stima dei valori di mercato è riferita alle quotazioni immobiliari del 2° semestre 2018 (ultimo dato disponibile). Tali valori si intendono aggiornati automaticamente con l'adeguamento dei valori OMI da parte dell'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)*

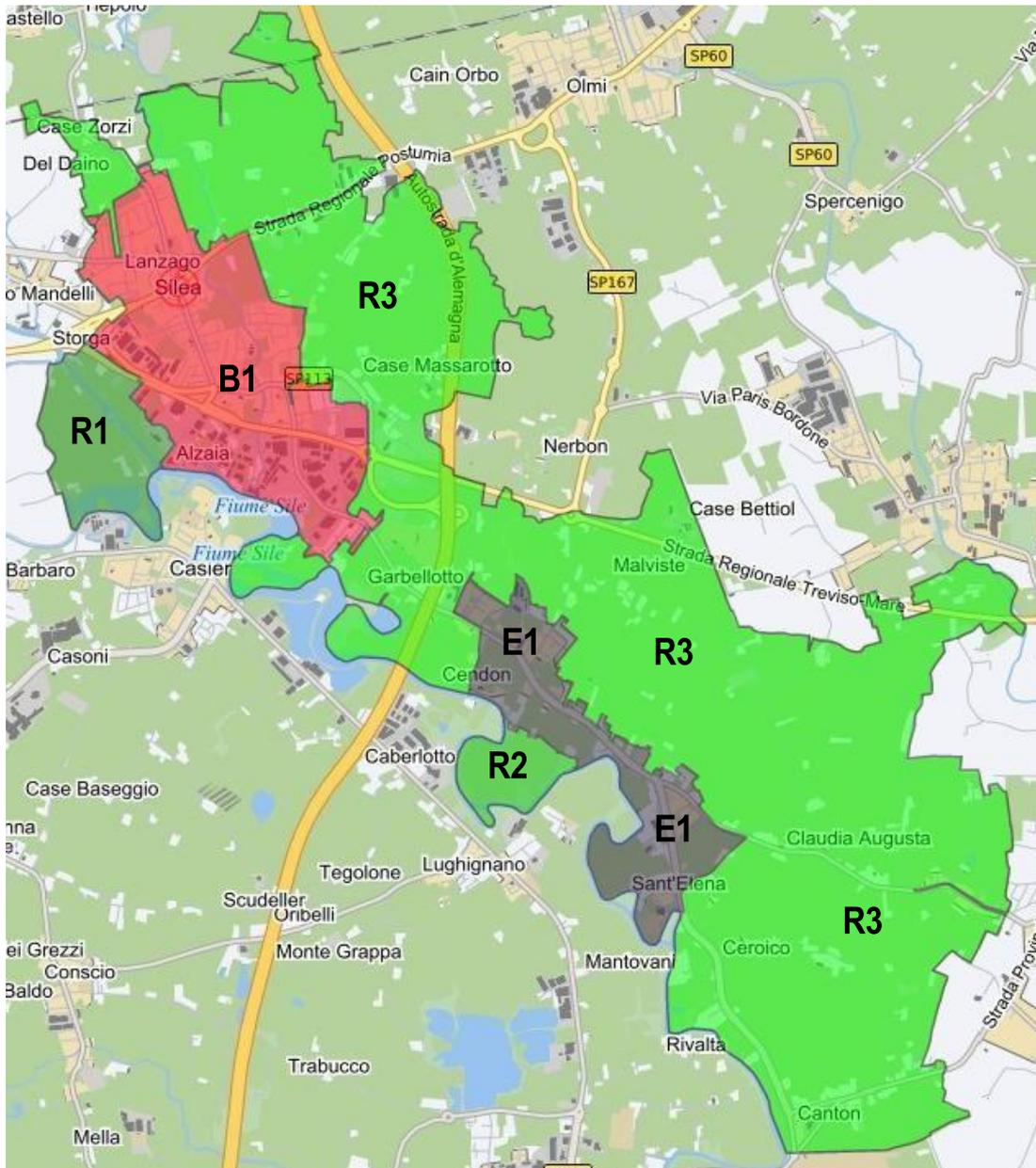
Di seguito si rappresenta una planimetria delle zone OMI per il Comune di Silea, suddivise in tre tipologie:

- zona OMI B1 centrale (Lanzago e Silea);
- zona OMI E1 suburbana (Cendon e Sant'Elena);
- zone OMI R1, R2 ed R3 extraurbana (Canton, zona agricola, borghi rurali e case sparse).

Considerato che le zone OMI (vedi mappa seguente) comprendono situazioni eterogenee per dimensioni e caratteristiche, 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;
- zona territoriale omogenea prevista dal PI;
- micro zona catastale di appartenenza;
- vetustà;
- stato di conservazione.

Oltre ai valori OMI, come riferimento per la determinazione del più probabile valore dei fabbricati, il Comune di Silea dispone della stima delle aree edificabili redatta dall'arch. Chioatto ed approvata con DGC n. 121 e 151 del 2019. I valori dei fabbricati ed i relativi coefficienti potranno essere presi come riferimento in luogo dei valori OMI ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale privilegiando quello che meglio descrive il bene oggetto di stima.



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

### **3. MODALITÀ PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA**

---

#### **3.1 PREMESSA**

---

Il paragrafo illustra i principi che l'Amministrazione Comunale dovrà fare propri allo scopo di procedere all'applicazione della perequazione urbanistica, come definita dall'articolo 35 della LR 11/2004 e declinata dal Piano di Assetto del Territorio.

Il principio della perequazione urbanistica consiste nel riconoscere a tutti i terreni chiamati ad usi urbani un diritto edificatorio la cui entità sia indifferente rispetto alla destinazione d'uso individuata dalla Pubblica Amministrazione (suoli edificatori e non), ma nasca invece dalla situazione in cui essi si trovano al momento della formazione del piano.

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 vigente.

### **3.2 PRINCIPIO 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 direttamente proporzionale al plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. 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 finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi, al netto dei costi di produzione.

### 3.3 MODALITÀ DI APPLICAZIONE

---

I criteri 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 IMU deliberati dall'Amministrazione Comunale;
- i valori OMI dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

La determinazione del **PLUS-VALORE (Pv)** potrà pertanto essere operato 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. La definizione di tale "aliquota perequativa" è stabilita in relazione alla tipologia degli interventi ed è stabilita nel successivo paragrafo 3.4.2.

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 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 (vedi paragrafo 3.3.2)

B. Programmazione (vedi paragrafo 3.3.3)

### 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</b>	<b>PRINCIPALI DATI</b>			
	Superficie territoriale			
	Indice territoriale			
	Volumetria realizzabile			
	Superficie fondiaria			
	Indice fondiario			

		Euro/mq Euro/mc	mq	Euro
<b>1</b>	<b>VALORE INIZIALE DEGLI IMMOBILI (Va)</b>			
1.a	Valore area			
1.b	Valore eventuali fabbricati esistenti			
	<b>Totale valore iniziale</b>			€ -

		Euro/mq Euro/mc	mq	Euro
<b>2</b>	<b>COSTI DI TRASFORMAZIONE (C)</b>			
2.a	Costi demolizione/bonifica			
2.b	Costi opere di urbanizzazione primaria			
2.c	Spese tecniche (5-6% di 2.b)			
2.d	Oneri finanziari (5-6% di 2.b)			
2.e	Altri costi non definiti			
	<b>Totale costi</b>			€ -

		Euro/mq Euro/mc	mq	Euro
<b>3</b>	<b>VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI (Vp)</b>			
3.a	Valore finale area			
3.b	Valore finale eventuali fabbricati esistenti			
	<b>Totale valore finale</b>			€ -

		Euro/mq Euro/mc	mq	Euro
<b>4</b>	<b>DETERMINAZIONE PLUSVALORE (Pv)</b>			
4.a	Plus valore Pv = Vp - (Va+C)			
	<b>Quota plus valore per Comune (Sc)</b>	max 50%		€ -

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:

- promozione di interventi caratterizzati da qualità edilizia ed architettonica;
- qualificazione dell'intervento sotto il profilo urbanistico;
- miglioramento della qualità urbana dovuta ad azioni di riqualificazione, mitigazione, etc.;
- messa in sicurezza idraulica e/o idrogeologica;
- dotazione di verde e qualità ecologica degli interventi;
- aumento di sicurezza ambientale o sociale e di benessere;

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. Si precisa che la valutazione complessiva dei benefici urbanistici, architettonici e socio-economici non potrà superare il limite massimo del 50% della quota del plus valore afferente il Comune (Sc).

		Aliquota (%)	Euro
<b>5</b>	<b>BENEFICI URBANISTICI, ARCHITETTONICI E SOCIO-ECONOMICI</b>		
5.a	Qualificazione edilizia	%	
5.b	Qualificazione urbanistica	%	
5.c	Qualificazione territoriale/ambientale	%	
5.d	Sicurezza idraulica/idrogeologica	%	
5.e	Dotazione rete ecologica	%	
5.f	Miglioramento socio-economico	%	
5.g	.....	%	
	<b>Totale benefici</b> (su quota plus valore per il Comune - Sc)	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. Modalità valutazione opere perequative

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;
- 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 calcolato al precedente paragrafo) 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	Strutture di interesse pubblico		
	7.c	Aree per atterraggio crediti		
	7.d	Aree per realizzazione edilizia sociale		
	7.e	...		
		<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

Nel caso in cui il plusvalore dia un valore negativo, si ritiene soddisfatta l'obbligazione senza che il Comune debba corrispondere la differenza al proponente salvo diversi accordi sottoscritti tra le parti.

### 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:

- le aree di urbanizzazione consolidata/controllata/programmata (articolo 25 delle NT del PAT);
- le linee preferenziali di sviluppo insediativo (articolo 27 delle NT del PAT).

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono "le parti di territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati o in via di completamento e quelle dell'urbanizzazione programmata prevista dal PRG e non ancora attuata". Si precisa che in questa casistica sono ricomprese anche le zone di espansione già previste dal PRG previgente, di cui al momento dell'approvazione del PAT non sia stato ancora adottato il PUA da parte del Comune. Le zone ad urbanizzazione controllata sono ricomprese all'interno del perimetro del Parco Naturale Regionale del fiume Sile e disciplinate dal Piano Ambientale.

Il PAT individua inoltre le linee preferenziali di sviluppo insediativo lungo le quali dovrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico dell'insediamento per le varie destinazioni prevalenti.

Gli ambiti di trasformazione sono distinti ulteriormente in:

- edificazione diffusa;
- aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;
- servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza;
- localizzazione delle medie/grandi strutture di vendita.

Il PI (articolo 13, comma 4 delle NTO) precisano che la Perequazione si applica in sede di:

- esame e deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi Pubblico Privato (APP) per gli interventi di trasformazione inseriti nel PI;
- esame e deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi di Programma ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, Province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati;
- esame e deliberazione del Consiglio Comunale sulle Varianti al PI per lo SUAP per gli interventi inerenti le attività economiche in variante allo strumento urbanistico;
- esame e deliberazione della Giunta Comunale per gli interventi subordinati a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e Progetto Unitario (PU).

Si precisa, tuttavia, che in virtù della dimensione e delle caratteristiche di ogni singolo intervento previsto dal PI potranno essere soggetti all'applicazione della perequazione urbanistica anche altri interventi non espressamente indicati nella normativa dello strumento urbanistico ma richiamati nelle casistiche riportate al paragrafo seguente.

#### 3.4.1 Casistiche

---

Ribadita la condivisione dei principi generali introdotti nei paragrafi precedenti, le previsioni di Piano degli Interventi sul tessuto residenziale o produttivo all'interno dei contesti urbanizzati esistenti del centro abitato potranno far riferimento alle casistiche di seguito richiamate:

1. interventi puntuali sui fabbricati (edifici non funzionali alla conduzione del fondo, attività produttive in zona impropria, edifici storici, etc.);
2. interventi su aree di completamento (es. zone B, C1, E4) confermate dal previgente PRG e già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
3. interventi su nuove aree di completamento (es. zone B, C1, E4) destinate dal previgente PRG a destinazioni diverse (zone agricole, standard di piano, verde privato, etc.);
4. interventi su aree di espansione (es. zone C2 e D) confermate dal previgente PRG;

5. interventi su aree di espansione (es. zone C2 e D) destinate dal previgente PRG come edificabili ma ridefinite con il PI (modifiche del perimetro di zona, dei parametri urbanistico-edilizi, etc.);
6. interventi su nuove aree di espansione (es. zone C2 e D) destinate dal previgente PRG a destinazioni diverse (zone agricole, standard di piano, verde privato, etc.);
7. interventi su nuove aree di riconversione (es. zone C3) previste dal PI;
8. interventi di trasformazione complessi che il PI subordina alla sottoscrizione di specifici Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004;
9. interventi di edilizia produttiva in deroga/variante al PRC (SUAP).

Si precisa che le casistiche sopra richiamate sono comprese nel presente PI o potranno rientrare in successive varianti allo strumento urbanistico, in attuazione e in coerenza con quanto previsto nel PAT.

### **3.4.2 Sintesi aliquote perequative**

---

Le principali modifiche introdotte dal PI potranno riguardare:

1. interventi puntuali sui fabbricati (schede puntuali) e aree di completamento confermate dal PRG o nuove del PI;
  2. aree di espansione con obbligo di PUA o PU, confermate o modificate dal PRG;
  3. aree di nuova espansione o di riconversione con obbligo di PUA o PU;
  4. gli Accordi Pubblico Privato (APP) ai sensi dell'articolo 6 della LR 11/2004;
  5. gli Accordi di Programma ai sensi dell'articolo 34 del D.Lgs 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", inerenti la definizione e la realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di comuni, province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati;
  6. gli interventi di edilizia produttiva in variante al PRC realizzabili con la procedura dello SUAP.
- Si presuppone l'applicazione della perequazione urbanistica nel 50%.

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

---

Tra gli istituti giuridici codificati dalla LR 11/2004 e declinati nel PAT trovano spazio il credito edilizio (articolo 36, LR 11/2004) e la compensazione urbanistica (articolo 37, LR 11/2004), 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** (articolo 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 (articolo 36, commi 1 e 3, LR 11/2004) riguardano:

- il trasferimento delle attività economiche collocate fuori zona;
- il riordino della zona agricola;
- la demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
- la eliminazione di elementi di degrado;
- la cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico;
- gli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità.

La **compensazione urbanistica** (articolo 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 (articolo 35 delle NT) ed è declinato nell'articolo 14 delle Norme Tecniche Operative del PI in alcuni 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 (articoli 30 e 31 delle NT del PAT) 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 e/o elementi di interesse paesaggistico e ambientali;
- centro storico;
- ambiti cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione;
- coni 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.

### 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 funzionali al trasferimento della capacità edificatoria mediante demolizione di manufatti esistenti incongrui.

### 4.2.3 Riqualificazione ambientale e paesaggistica

---

Il PAT individua le invarianti:

- invarianti di natura **ambientale** (siti della Rete Natura 2000, il fiume Sile e gli altri corsi e/o specchi d'acqua, le fasce ripariali in fregio al Sile, etc.)

- invarianti di natura **paesaggistica** (contesti figurativi dei complessi monumentali, pertinenze scoperte da tutelare, principali filari e siepi del paesaggio agrario, etc.);
- invarianti di natura **agricolo produttiva** (aree agricole a maggiore integrità podereale e territoriale);
- invarianti di natura **storico testimoniale** (centri storici, edifici e complessi con valore monumentale e testimoniale interni ai centri storici, sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna ai centri storici, Ville Venete, strade e percorsi storici principali, manufatti dell'archeologia industriale, etc.).

Inoltre riconosce i valori e le tutele (vedi Carta delle Trasformabilità), tra i quali si richiamano:

- Ville Venete individuate nella pubblicazione dell'IRVV;
- Edifici e complessi di valore monumentale testimoniale;
- Pertinenze scoperte da tutelare;
- Contesti figurativi dei complessi monumentali (PTCP);
- Coni visuali del paesaggio fluviale del Sile;
- Centri storici;
- Rete ecologica (aree nucleo, aree di completamento, aree di connessione naturalistica, corridoio ecologico secondario, stepping stone).

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 procedente.

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.

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.

#### 4.3.1 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.

$$V_d = (V_a + C_d) / V_{imu_d}$$

dove

- $V_d$  = Volume (mc) o superficie coperta (mq) area di destinazione del credito;
- $V_a$  = Valore attuale del manufatto
- $C_d$  = Costo delle demolizioni
- $V_{imu_d}$  = Valore IMU (€/mc o €/mq) area di destinazione del credito edilizio

#### 4.3.2 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 ai precedenti paragrafi e/o prendendo a riferimento i valori attribuiti agli edifici che per caratteristiche e/o collocazione sono riconducibili ad una situazione analoga, ovvero con riferimento alla stima delle aree edificabili redatta dall'arch. Chioatto ed approvata con DGC n. 121 e 151 del 2019. 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 in relazione all'attivazione di alcune forme premiali (vedi paragrafo successivo) 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 Silea la stima dei valori di mercato è riferita alle quotazioni immobiliari del 2° semestre 2018. Le quotazioni immobiliari relative alle zone R1 ed R2, ancorchè non disponibili, sono assimilabili a quelle della zona R3 (ambito agricolo e case sparse).

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: Lanzago e Silea**

DESTINAZIONE	ATTUALE	residenziale	commerciale	terziaria	produttiva
<b>NUOVA</b>	VALORI OMI €/mq	1.500	1.500	1.350	470
<b>residenziale</b>	1.500	-	1,00	0,90	0,31
<b>commerciale</b>	1.500	1,00	-	0,90	0,31
<b>terziaria</b>	1.350	1,11	1,11	-	0,35
<b>produttiva</b>	470	3,19	3,19	2,87	-

**ZONA E1 – SUBURBANA: Cendon e Sant'Elena**

DESTINAZIONE	ATTUALE	residenziale	commerciale	terziaria	produttiva
<b>NUOVA</b>	VALORI OMI €/mq	1.325	1.100	1.060	423
<b>residenziale</b>	1.325	-	0,83	0,80	0,32
<b>commerciale</b>	1.100	1,20	-	0,96	0,38
<b>terziaria</b>	1.060	1,25	1,04	-	0,40
<b>produttiva</b>	423	3,13	2,60	2,51	-

**ZONE R1, R2 ed R3 – ZONA AGRICOLA E CASE SPARSE: Canton e ambito agricolo**

DESTINAZIONE	ATTUALE	residenziale	commerciale	terziaria	produttiva
<b>NUOVA</b>	VALORI OMI €/mq	1.250	945	1.020	370
<b>residenziale</b>	1.250	-	0,76	0,82	0,30
<b>commerciale</b>	945	1,32	-	1,08	0,39
<b>terziaria</b>	1.020	1,23	0,93	-	0,36
<b>produttiva</b>	370	3,38	2,55	2,76	-

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 NUOVA	ATTUALE	zona OMI B1	zona OMI E1	zona OMI R1, R2, R3
	VALORI OMI €/mq	1.500	1.325	1.250
zona OMI B1	1.500	-	0,88	0,83
zona OMI E1	1.325	1,13	-	0,94
zona OMI R1, R2, R3	1.250	1,20	1,06	-

**DESTINAZIONE COMMERCIALE**

ZONA OMI NUOVA	ATTUALE	zona OMI B1	zona OMI E1	zona OMI R1, R2, R3
	VALORI OMI €/mq	1.500	1.100	945
zona OMI B1	1.500	-	0,73	0,63
zona OMI E1	1.100	1,36	-	0,86
zona OMI R1, R2, R3	945	1,59	1,16	-

**DESTINAZIONE TERZIARIA**

ZONA OMI NUOVA	ATTUALE	zona OMI B1	zona OMI E1	zona OMI R1, R2, R3
	VALORI OMI €/mq	1.350	1.060	1.020
zona OMI B1	1.350	-	0,79	0,76
zona OMI E1	1.060	1,27	-	0,96
zona OMI R1, R2, R3	1.020	1,32	1,04	-

**DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

<b>ZONA OMI NUOVA</b>	<b>ATTUALE</b>	<b>zona OMI B1</b>	<b>zona OMI E1</b>	<b>zona OMI R1, R2, R3</b>
	VALORI OMI €/mq	470	423	370
<b>zona OMI B1</b>	470	-	0,90	0,79
<b>zona OMI E1</b>	423	1,11	-	0,87
<b>zona OMI R1, R2, R3</b>	370	1,27	1,14	-

### **4.3.3 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 sarà proporzionale ai benefici pubblici aggiuntivi che possono essere diretti per l'Amministrazione Comunale e/o indiretti per il territorio.

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;
- miglioramento prestazioni energetiche.