

P.A.T. - INDIRIZZI PER L'APPLICAZIONE DEGLI ISTITUTI PEREQUATIVI PREVISTI DALLA L.R. 11/2004 E S.M.I.

Premessa

Il presente documento contiene gli indirizzi che dovranno conformare il PAT di Quarto d'Altino in relazione alla applicazione delle previsioni di cui agli Art. 35, 36, e 37 della L.R. 11/2004 e s.m.i..

L'ottenimento di tali previsioni normative prevede prioritariamente di definire:

- per il **credito edilizio** e la **compensazione** le regole e i parametri in grado di determinare in che modo i volumi esistenti possano essere rilocalizzati;
- per la **perequazione** le regole ed i parametri per valutare il plusvalore generato dall'azione di piano.

Tali indirizzi troveranno concreta attuazione nel PI, ma la loro applicabilità avverrà sin da subito nella definizione dei contenuti degli eventuali Accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 che vengano sottoscritti prima dell'adozione del PAT.

Credito edilizio e compensazione

Il credito edilizio può essere generato da TRASFORMAZIONI del territorio che determinino nuovi diritti edificatori creati dal PAT o da COMPENSAZIONI che debbono essere riconosciute al privato per effetto di azioni di esproprio.

Tali crediti saranno trascritti nel registro di cui all'articolo 17, comma 5, lett. e) della L.R. 11/2004 che sarà creato in sede di PI; a tale scopo dovrà essere predisposta una riserva di aree di atterraggio che consentano al meccanismo di funzionare.

Tale riserva potrà essere generata da:

- *Aree interessate da Strumenti urbanistici previsti dal PRG previgente, decaduti e non più riutilizzati*
- *Quota parte nelle aree per interventi strategici previste dal PAT.*

Il credito edilizio viene riconosciuto per:

- *La demolizione delle opere incongrue;*
- *L'eliminazione degli elementi di degrado;*
- *Interventi di miglioramento della qualità urbana paesaggistica, architettonica e ambientale;*
- *La compensazione di cui all'articolo 37 della L.R. 11/04.*

Il Credito Edilizio potrà trovare attuazione in corrispondenza dei seguenti ambiti:

- **aree trasformabili a seguito della decadenza degli strumenti urbanistici attuativi** previsti dal PRG; l'edificabilità in tali aree, ferma restando la possibilità da parte del PI di meglio definirne le quantità, potrà essere indicativamente la seguente:
 1. *il 40% derivante dall'indice edilizio di zona attribuito dal PI;*
 2. *il 10% derivante dall'acquisizione di crediti edilizi;*
 3. *il restante 50% a seguito di interventi premianti che saranno fissati in sede di PI e legati all'adozione di criteri di sostenibilità avanzata da parte*

dei nuovi interventi e delle riconversioni o alla realizzazione di interventi di elevato valore ambientale o paesaggistico o estetico (per gli edifici e i manufatti).

In alternativa la volumetria di cui al punto 2. potrà essere acquisita attraverso l'istituto della perequazione.

- **ambiti ricompresi nelle direttrici di sviluppo individuate nelle Tavola 4 Carta della Trasformabilità del PAT**, successivamente soggette, in sede di Piano degli Interventi, a strumento attuativo. L'edificabilità in tali aree, ferma restando la possibilità da parte del PI di meglio definirne le quantità, potrà essere indicativamente la seguente:

1. *il 70% derivante dall'indice edilizio di zona attribuito dal PI;*
2. *il 10% derivante dall'acquisizione di crediti edilizi;*
3. *il restante 20% a seguito di interventi premianti che saranno fissati in sede di PI e legati all'adozione di criteri di sostenibilità avanzata da parte dei nuovi interventi e delle riconversioni o alla realizzazione di interventi di elevato valore ambientale o paesaggistico o estetico (per gli edifici e i manufatti).*

In alternativa la volumetria di cui al punto II potrà essere acquisita attraverso l'istituto della perequazione.

Coefficienti di trasformazione del credito edilizio

Il trasferimento del credito da una zona all'altra deve tener conto dei diversi valori delle zone edificabili.

Si è assunta, per tale operazione, come riferimento la Banca Dati dell'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

Quale riferimento per la determinazione dei valori di mercato sono stati utilizzati i cosiddetti valori OMI di detta banca dati.

I valori sono suddivisi per destinazioni d'uso e riferiti alle zone OMI nelle quali gli immobili ed i loro valori presentano caratteristiche di omogeneità.

Il fattore di conversione rappresenta il passaggio dalla destinazione d'uso attuale a quella nuova e sarà calcolato mediante il rapporto tra il valore a metro quadrato della destinazione d'uso attuale dell'immobile e la destinazione d'uso della nuova superficie che costituirà il credito edilizio.

La matrice dei valori economici e degli indici di conversione e la delimitazione fisica delle microzone omogenee di riferimento sono rispettivamente rappresentati nelle Tabelle 1 e 2 allegate al presente documento.

Consistenza del credito edilizio in relazione all'area ceduta.

La compensazione urbanistica si applica con modalità diverse nei seguenti casi:

1. *cessione di area agricola;*
2. *cessione di area edificabile;*
3. *cessione di area con manufatti.*

La determinazione del credito edilizio a destinazione residenziale o altra destinazione previa valutazione dell'equivalenza, corrispondente alla compensazione, sarà così effettuato rispetto ai casi suddetti:

1. *cessione di area agricola: 0,04 mq/mq;*
2. *cessione di area destinata ad edificazione: 0,04 mq/mq + la volumetria*

calcolata determinando il volume edificabile

- 3. cessione di area con manufatti: 0,04 mq/mq + una volumetria pari al valore del manufatto esistente.*

Perequazione

L'art. 35 della L.R. 11/2004 definisce gli obiettivi della perequazione urbanistica che "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" Con la perequazione urbanistica è in primo luogo possibile per l'Amministrazione innovare le modalità di acquisizione di aree destinate allo sviluppo delle attrezzature collettive, dei servizi e delle infrastrutture lasciando all'esproprio per pubblica utilità un ruolo secondario.

La perequazione, inoltre è il riconoscimento di una quantità volumetrica a fronte della realizzazione di opere pubbliche o cessione di aree in favore del comune, calcolata sulla base del vantaggio economico stimato.

La perequazione è obbligatoria nell'ambito dei SUA nei seguenti casi:

- 1. aree di riqualificazione e trasformazione della città in ambito urbano*
- 2. aree destinate a SUA dal PRG ma decadute o mai attuate;*
- 3. aree che da agricole divengono urbane*
- 4. altre aree di completamento oggetto di trasformazioni di rilievo.*

Per tali aree il PI determinerà il vantaggio economico (o plusvalore) derivante al privato per effetto dalla trasformazione. Tale vantaggio sarà compensato prioritariamente mediante cessione di una porzione di area del comparto edificatorio proporzionale al vantaggio economico conseguito, da destinarsi a servizi pubblici, dotazioni extrastandard o edilizia residenziale pubblica. In alternativa l'Amministrazione Comunale potrà ottenere anziché aree opere di interesse pubblico per un corrispettivo economico equivalente.

Calcolo del vantaggio economico o plusvalore

l'entità del vantaggio economico al quale applicare gli indici di perequazione sarà così determinato:

$$\begin{aligned} \text{Vantaggio Economico} &= \text{Plusvalore} = \\ &(\text{Valore area trasformata} - \text{Valore area da trasformare}) \\ &\text{ovvero} = \\ &(\text{mc Volume} \times \text{valore venale a fini IMU/mc}) - \\ &(\text{mq area} \times \text{valore ante trasformazione}). \end{aligned}$$

Per l'attribuzione dei valori economici si farà riferimento ai valori immobiliari dei terreni edificabili utilizzati dall'Ufficio Tributi eventualmente integrati, nella definizione dei singoli accordi, da valori di mercato attuali debitamente documentati da atti pubblici e riferiti a beni immobili aventi eguali caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quelli oggetto di trattazione.

Il valore economico della perequazione sarà quindi definito dall'equa ripartizione tra il soggetto pubblico e quello privato del plusvalore complessivo

generato dall'intervento, e quindi:

Quota perequativa = 50% Vantaggio Economico/Plusvalore

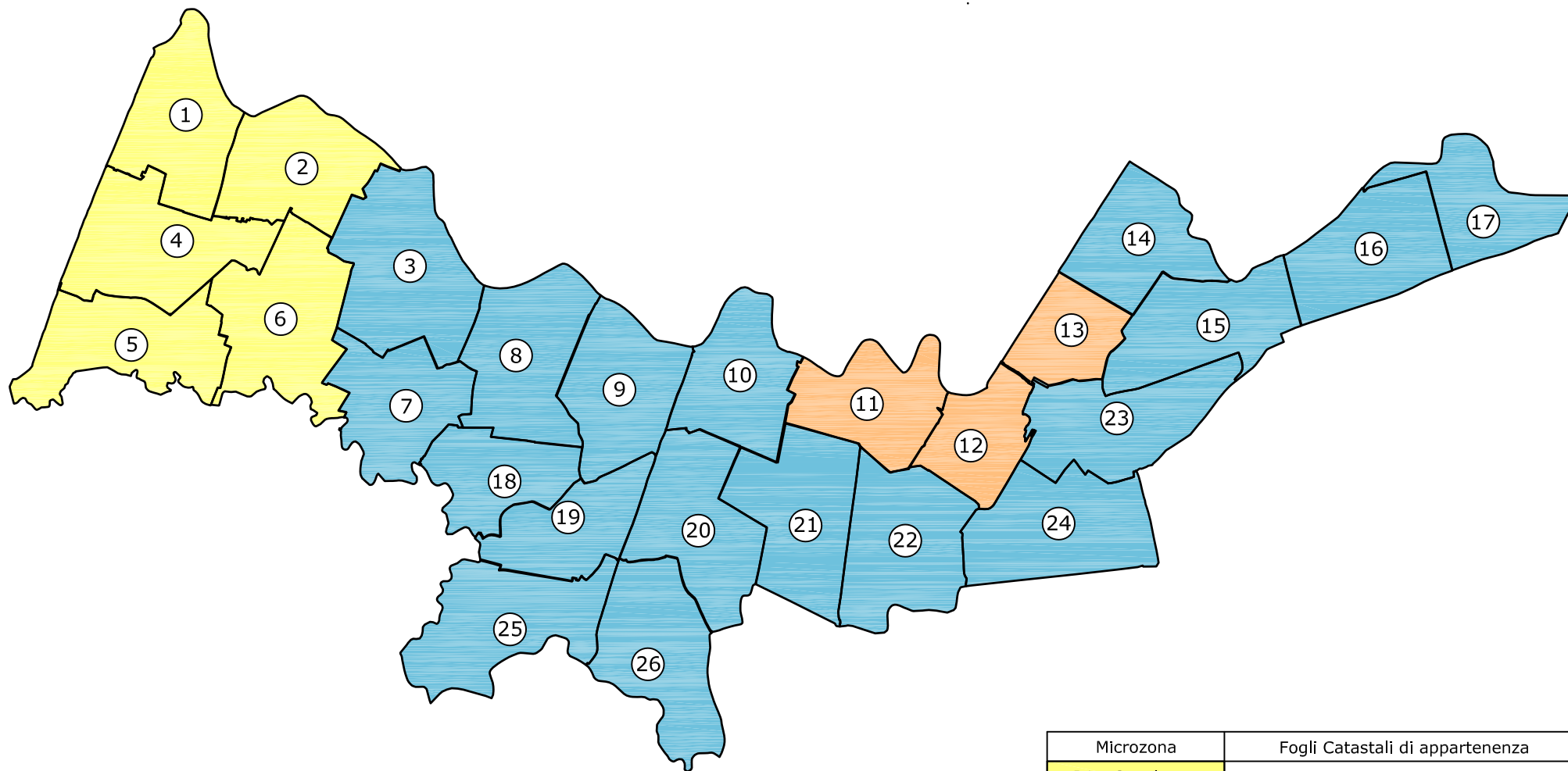
Una diversa quantificazione della quota perequativa, volta a considerare le tempistiche di intervento ovvero la possibile incidenza di fattori variabili quali l'elasticità della domanda rispetto al progetto, potrà essere eventualmente presa in considerazione salva preventiva approvazione da parte dei competenti organi comunali.

Una volta determinata, la quota perequativa potrà essere corrisposta nei seguenti modi:

- 1. cessione di aree inedificate comprese nell'ambito del piano urbanistico, di entità variabile da un minimo del 15% ad un massimo del 55% e comunque fino alla concorrenza del controvalore corrispondente alla quota di benefici pubblici. Tale superficie non è comprensiva delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree per l'assolvimento degli standard urbanistici primari, ma potrà soddisfare gli standard secondari individuati dal PI.*
- 2. cessione di lotti edificabili urbanizzati (quindi con volumetria assegnata dal SUA): in questo caso il valore a mq dell'area sarà pari al valore della quota di benefici pubblici;*
- 3. realizzazione di opere pubbliche per un ammontare pari al Valore economico della perequazione. Il valore delle opere sarà quello a base d'asta e sarà oggetto di controlli da parte degli uffici tecnici comunali.*

La perequazione può essere attuata su un unico comparto (continuo), ma anche su più aree separate tra loro.

MICROZONE OMOGENEE DI RIFERIMENTO PER LA MAPPATURA CATASTALE DEI VALORI O.M.I.
DERIVANTI DALLE BANCHE DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE



Microzona	Fogli Catastali di appartenenza
B1 - Capoluogo	1, 2, 4, 5, 6
B2 - Portegrandi	11, 12, 13
B3 - Periferia	3, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 25, 26

**PAT-INDIRIZZI PER L'APPLICAZIONE DEGLI
ISTITUTI PEREQUATIVI L.R. 11/2004**

TABELLA 2

Microzona omogenea	VALORI OMI			
	RESIDENZIALE	COMMERCIALE	TERZIARIA	PRODUTTIVA
B1-Capoluogo	€ 1.487,50	€ 1.625,00	€ 1.525,00	€ 829,00
B2-Portegrandi	€ 1.350,00	€ 1.475,50	€ 1.385,00	€ 753,50
B3-Periferia	€ 1.225,00	€ 1.337,00	€ 1.255,00	€ 685,00

MATRICE INDICI DI RACCORDO TRA MICROZONE OMOGENEE				
microzona partenza/arrivo		partenza		
		B1	B2	B3
arrivo	B1	1,00	0,91	0,82
	B2	1,10	1,00	0,91
	B3	1,21	1,10	1,00

Note:

I valori OMI riprodotti rappresentano la media dei valori pubblicati per destinazione d'uso e sono riferiti al Mq di superficie lorda di pavimento di immobili in stato di conservazione ottimo.

I valori economici non reperibili nella banca dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate vengono desunti empiricamente per parametrizzazione delle destinazioni per microzona di appartenenza.

I valori economici unitari sono soggetti ad aggiornamento semestrale da banca dati OMI Agenzia delle Entrate.

MATRICE INDICI DI CONVERSIONE DELLE CAPACITA' EDIFICATORIE					
destinazione partenza/arrivo		partenza			
		RESIDENZIALE	COMMERCIALE	TERZIARIA	PRODUTTIVA
arrivo	RESIDENZIALE	1,00	1,09	1,03	0,56
	COMMERCIALE	0,92	1,00	0,94	0,51
	TERZIARIA	0,98	1,07	1,00	0,54
	PRODUTTIVA	1,79	1,96	1,84	1,00