



CITTA' DI VILLORBA

Provincia di Treviso

PIANO
REGOLATORE
COMUNALE

P.R.C.

PIANO DEGLI
INTERVENTI

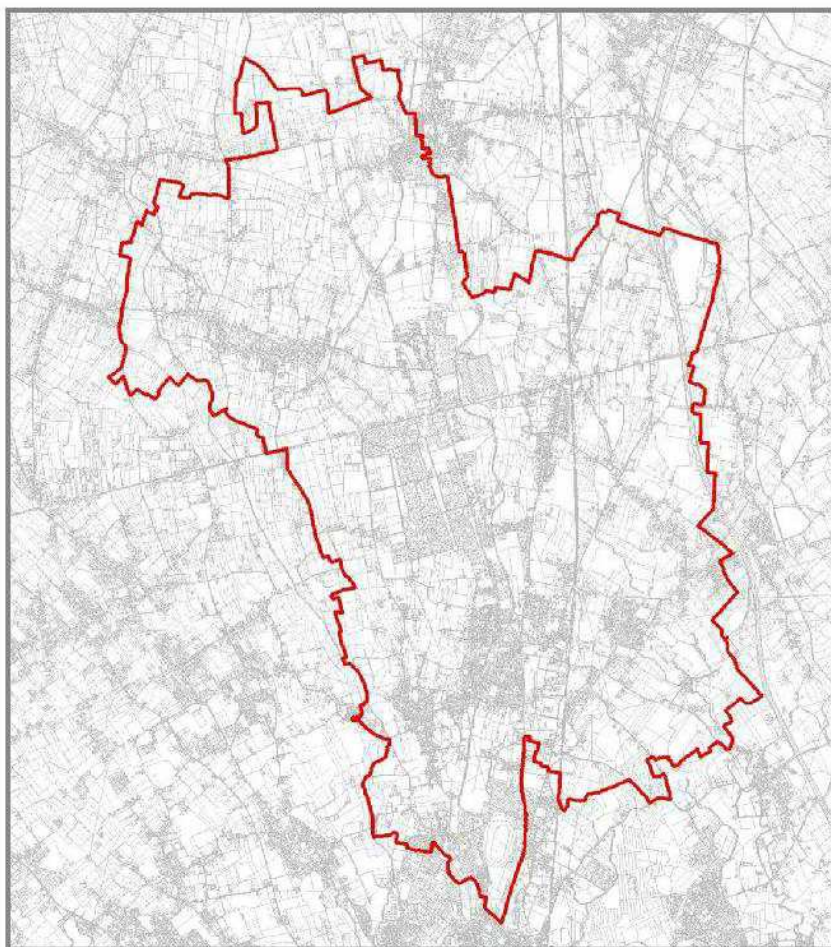
P.I.

Elaborato

H

Scala

LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE



Sindaco
Marco Serena

**Progettista - Coordinatore e
Responsabile del Procedimento**
arch. Stefano Anzanello

Ufficio di Progettazione
arch. Loredana Fazzello
arch. Michele Iabichella
geom. Francesco Marzari
geom. Giorgio Onori
geom. Roberto Rizzo
p.i. Annalisa Marotto
geom. Fabio Franzese
geom. Paolo Marchetto

ADOZIONE

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 77 DEL 23/12/2013

APPROVAZIONE

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 36 DEL 17/06/2014
e N. 37 DEL 18/06/2014

EFFICACIA

19/07/2014

SETTORE V - ASSETTO ED UTILIZZO DEL TERRITORIO



Dicembre 2013

INDICE

1. PREMESSA	3
2. GLI INTERVENTI SOGGETTI A PEREQUAZIONE	4
- Aree di urbanizzazione consolidata	4
- Ambiti di edificazione diffusa	4
- Ambiti di trasformazione	5
3. VALUTAZIONE DEL PLUS-VALORE ECONOMICO	6
- Valore iniziale	6
- Valore finale	6
- Costi di produzione	6
4. VALUTAZIONE DELL'ALiquOTA PEREQUATIVA	8
5. VALUTAZIONE DELLE AREE E/O OPERE PEREQUATIVE	9
6. VERIFICA DELLA COERENZA DELL'INTERVENTO	10
7. VALUTAZIONE SEMPLIFICATA DEL PLUS-VALORE ECONOMICO	11

1. PREMESSA

La perequazione urbanistica è l'istituto giuridico attraverso il quale si 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.

L'art. 6 delle norme di attuazione del PAT prevede che la perequazione urbanistica si concretizzi con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere nella misura non superiore al 50% del **plus-valore economico** derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento. 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.

L'Amministrazione Comunale, in sede di convenzionamento dell'intervento, può concedere la monetizzazione delle aree cedute ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi alla realizzazione di Opere Pubbliche, Edilizia Residenziale Pubblica, parchi e boschi urbani e rurali, fasce boscate ed altri interventi di piantumazione e riqualificazione ambientale con funzioni ricreative e paesaggistiche.

Il P.I. individua le aree interessate dalla perequazione urbanistica e le modalità di attuazione, definisce le specifiche destinazioni d'uso, i parametri urbanistici e la quota di aree da cedere al Comune; le presenti linee guida determinano:

- le tipologie di trasformazioni interessate dalla perequazione urbanistica;
- le modalità di calcolo del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento, delle aliquote perequative e delle quota di aree e/o opere da cedere o monetizzare;
- gli indirizzi e criteri generali per l'applicazione degli accordi pubblico – privato ex art. 6 LR 11/2004.

2. GLI INTERVENTI SOGGETTI A PEREQUAZIONE

La valutazione del beneficio pubblico sotteso agli interventi di trasformazione urbanistica è necessariamente posta in coordinamento con il PAT, che articola le parti del territorio comunale nelle quali è possibile l'edificazione nei seguenti macro ambiti:

- le "aree di urbanizzazione consolidata" (residenziale e produttiva);
- gli "ambiti di edificazione diffusa";
- gli "ambiti di trasformazione".

Le **aree di urbanizzazione consolidata** comprendono gli ambiti territoriali già destinati dal P.R.G. Previgente a ZTO di tipo A, B, C, D ed F, cioè quelli in cui l'esistenza e dotazione delle opere di urbanizzazione primaria consentono l'intervento diretto senza ulteriori prescrizioni ovvero a seguito dell'approvazione di un PUA o di un Piano Guida.

Gli **ambiti di edificazione diffusa** sono ambiti extraurbani caratterizzati da forme di edificazione a morfologia lineare lungo gli assi viari e/o nucleare isolata, eterogenea sotto il profilo delle funzioni ospitate, della consistenza edilizia e dello stato di conservazione, dotata delle opere di urbanizzazione essenziali, ma carente nei sottoservizi e sostanzialmente priva dei servizi collettivi propri delle zone residenziali.

Gli **ambiti di trasformazione** sono gli ambiti dove si prevede di localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal PAT e sono classificate in tre categorie:

- a) **Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale**, corrispondenti al completamento e ricucitura dei margini delle aree di urbanizzazione consolidata, non adeguatamente strutturate, finalizzate a favorirne la riqualificazione e il riordino, anche attraverso l'inserimento degli adeguati servizi e luoghi centrali;
- b) **Aree di riqualificazione e riconversione**, corrispondenti agli 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;
- c) **Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi**, ambiti caratterizzati prevalentemente da insediamenti produttivi, industriali e/o commerciali, che possono includere anche la residenza, per i quali si renda necessario il riordino degli insediamenti esistenti, il cambio delle destinazioni d'uso e il ripristino della qualità ambientale.

AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

Nelle aree di urbanizzazione consolidata il PI, articolando e precisando le nuove ZTO, prevede:

- a) Il ridisegno degli ambiti già previsti nel PRG come ZTO di tipo C2-S, soggetti a PUA e disciplinati da specifiche schede normative nelle quali la perequazione si concretizza nella realizzazione e cessione di parcheggi e/o verde secondari, ovvero di opere infrastrutturali puntualmente disciplinate;
- b) Nuove aree edificabili di tipo C1-P a intervento edilizio diretto (I.E.D.), soggette a perequazione con l'aliquota del **25%**, fatto salvo quanto meglio specificato nelle "Disposizioni Particolari" dell'art. 25 delle presenti NTO;
- c) Interventi confermati dal PAT, da attuarsi previa sottoscrizione di un accordo pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004, soggetti a perequazione con l'aliquota base del **50%**.

AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA

Negli ambiti di edificazione diffusa il P.I. individua in cartografia le aree dove la nuova edificazione è soggetta a perequazione: i relativi criteri perequativi sono puntualmente specificati nelle "Disposizioni Particolari" dell'art. 30 "ER – Nuclei Rurali" delle NTO;

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Negli ambiti di trasformazione il P.I., articolando e precisando gli interventi ammessi e le modalità di attuazione, prevede:

- a) Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione, identificate come “ZTO D5 per attività industriali ed artigianali destinate a riconversione” previste all'art. 36 delle NTO da attuarsi previa sottoscrizione di un accordo pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004, soggetti a perequazione con l'aliquota base del **50%**;
- b) Conferma delle trasformazioni già previste e convenzionate nel PRG, i cui benefici pubblici e/o eventuale perequazione siano già stati realizzati o concordati: in tali ambiti eventuali varianti, qualora ammissibili nei limiti previsti del dimensionamento, saranno soggette a perequazione con l'aliquota base del **50%** per la sola porzione in ampliamento.
- c) Non sono previsti trasformazioni nelle “Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale” previste dagli artt. 42 e 43 delle Norme Tecniche del PAT

3. VALUTAZIONE DEL PLUS-VALORE ECONOMICO

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.

Le presenti valutazioni non si applicano nelle zone C2/S per le quali i meccanismi della perequazione sono stati determinati puntualmente nelle schede progettuali e relative NTO.

Per la aree soggette a perequazione ove è possibile intervenire mediante intervento diretto la valutazione del plus-valore economico viene effettuata in sede di esame dell'istanza di PdC con modalità semplificate di cui al successivo art. 7.

VALORE INIZIALE

Per quanto concerne la stima dei terreni agricoli si assume quale riferimento il Valore Agricolo Medio (VAM) 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, precisando che il territorio comunale di Villorba rientra all'interno della Regione agraria n. 5.

A tale valore di riferimento si applicano i seguenti coefficienti moltiplicativi, articolati sulla base degli ambiti già riconosciuti in sede di redazione del Piano di Assetto del Territorio:

Zone agricole in tutti gli ATO	VAM x 1
Ambiti di edificazione consolidata o diffusa negli ATO 1, 2, 3, 4, 5 e 8	VAM x 1,5
Ambiti di edificazione consolidata o diffusa negli ATO 6 e 7	VAM x 2

Per quanto concerne la stima delle aree edificabili, si considerano i valori di riferimento deliberati annualmente per le aree edificabili ai fini dell'accertamento dell'imposta.

Per quanto concerne la stima dei fabbricati esistenti, il cui valore può essere significativo nel caso di interventi di recupero e riqualificazione di aree dismesse o degradate, essi verranno valutati con riferimento al valore catastale.

VALORE FINALE

Il valore finale delle aree che acquisiscono l'edificabilità in seguito alla variazione delle previsioni contenute nel Piano degli Interventi verrà stabilito sulla base dei valori per le aree edificabili di analoghe aree edificabili a intervento diretto che saranno deliberati dalla Giunta Comunale.

Al valore finale delle aree verrà sommato quello di eventuali fabbricati esistenti che l'intervento di trasformazione prevede di mantenere allo stato di fatto, ovvero mutarne la destinazione d'uso, in relazione alla riqualificazione complessiva del contesto urbanistico.

COSTI DI PRODUZIONE

Dal momento che il valore finale dell'area viene valutato sulla scorta del valore di riferimento per le aree edificabili di analoghe aree fabbricabili a intervento diretto, vanno posti in detrazione dal plus-valore economico i costi di produzione, tra i quali vanno annoverati:

- a) Costi di demolizione/bonifica
- b) Costi per le opere di urbanizzazione primaria
- c) Spese tecniche e oneri finanziari (relative ai suddetti costi) (5% di 2.a + 2.b)

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

	VALORE INIZIALE DEGLI IMMOBILI	
1.a	Valore area	€ -
1.b	Valore eventuali fabbricati esistenti	€ -
1	Totale valore iniziale	€ -

	COSTI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	
2.a	Costi demolizione/bonifica	€ -
2.b	Costi opere di urbanizzazione primaria	€ -
2.c	Spese tecniche e Oneri finanziari (5% di 2.a + 2.b)	€ -
2	Totale costi	€ -

	VALORE FINALE DEGLI IMMOBILI	
3.a	Valore finale area - urbanizzata	€ -
3.b	Valore finale eventuali fabbricati esistenti	€ -
3	Totale valore finale	€ -

	DETERMINAZIONE PLUSVALORE	
4	Plus valore = 3 - (1+2)	€ -

4. VALUTAZIONE DELL'ALIQUTA PEREQUATIVA

L'art. 6 delle norme di attuazione del PAT prevede che la perequazione urbanistica si concretizzi con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere nella misura non superiore al 50% del **plus-valore economico** derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento.

Tale aliquota massima potrà essere ridotta fino al 40% a seguito della valutazione dell'intervento in termini di:

- miglioramento della qualità urbana dovuta ad azioni di riqualificazione, mitigazione, ecc..;
- promozione di qualità ecologica e/o idrogeologica degli interventi;
- aumento di sicurezza ambientale o sociale e di benessere;
- promozione di interventi caratterizzati da qualità edilizia ed architettonica.

Lo schema utilizzato per la valutazione del beneficio generato dalla proposta rispetto alle soluzioni urbanistiche e/o architettoniche piuttosto che all'impatto socioeconomico prevede l'integrazione della tabella con il richiamo alle specifiche voci ed una loro quantificazione percentuale.

La valutazione dell'incidenza percentuale di tali voci (che saranno comunque valutate anche dal punto di vista economico in relazione al plus-valore già calcolato in precedenza) è demandata ad una istruttoria tecnica che quantifichi (e giustifichi) il loro peso specifico.

	BENEFICI SOCIOECONOMICI, TERRITORIALI, URBANISTICI	PESO	VALUTAZIONE ECONOMICA
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	...		€ -
5	Totale benefici	max 10 %	€ -

	DETERMINAZIONE ALIQUOTA PEREQUATIVA	PESO	VALUTAZIONE ECONOMICA
6.a	Aliquota base	50 %	€ -
6.b	Peso dei benefici socioeconomici, territoriali, urbanistici (5)	...%	€ -
6	Aliquota perequativa = 6.a – 6.b	...%	€ -

5. VALUTAZIONE DELLE AREE E/O OPERE PEREQUATIVE

L'art. 6 delle norme di attuazione del PAT prevede che la perequazione urbanistica si concretizzi innanzitutto con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere.

Pertanto, al fine 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
- ottenere un'equilibrata distribuzione nel territorio degli interventi;
- garantire la coerenza complessiva nella trasformazione di parti omogenee del territorio;

il beneficio pubblico come sopra quantificato (punto 6) può essere restituito, come aree e/o opere che l'Amministrazione riconosce di pubblico interesse ed il privato realizza a fronte della sottoscrizione dell'Accordo.

La valutazione dell'incidenza economica di tali aree e/o opere (che saranno comunque valutate anche dal punto di vista percentuale in relazione al plus-valore già calcolato in precedenza) verrà stabilita da computo metrico estimativo e/o perizia di stima che quantifichi (e giustifichi) il loro peso specifico.

	AREE/OPERE DI PEREQUAZIONE		
7.a	Infrastrutture viarie	...%	€ -
7.b	Sottoservizi	...%	€ -
7.c	Strutture di interesse pubblico	...%	€ -
7.d	Aree per atterraggio crediti	...%	€ -
7.e	Aree per realizzazione edilizia sociale	...%	€ -
7.f	...	...%	€ -
7	Totale aree e/o opere di perequazione	...%	€ -

Qualora l'importo delle aree e/o opere perequative non raggiunga l'intera quota perequativa a carico dell'intervento, la rimanente quota verrà monetizzata e incamerata dall'Amministrazione Comunale che la finalizzerà alla realizzazione di opere pubbliche.

6. VERIFICA DELLA COERENZA DELL'INTERVENTO

La coerenza dell'intervento con le presenti linee guida viene pertanto verificata nel momento in cui il totale della perequazione che si concretizza (punto 8) coincide con l'aliquota sopra determinata (punto 6).

	VERIFICA PEREQUAZIONE		
8.a	Totale aree e/o opere di perequazione (7)	...%	€ -
8.b	Aree e/o opere di perequazione MONETIZZATE	...%	€ -
8	Totale perequazione concretizzata	...%	€ -

7. VALUTAZIONE SEMPLIFICATA DEL PLUS-VALORE ECONOMICO

Premessa la condivisione dei principi generali riguardanti la trasformazione del territorio, la coerenza con le attività di programmazione e l'equilibrio tra i benefici pubblici e privati, la valutazione del plus-valore economico nelle zone ove è possibile intervenire mediante IED o Piano Guida sono riconducibili a criteri "semplificati" rispetto a quelli già trattati negli Accordi pubblico privato.

Tale semplificazione è dettata e giustificata da

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

È quindi possibile, oltre che ragionevole, prevedere che l'applicazione dei principi perequativi su tali aree sia impostata su:

- procedure snelle;
- consenso preventivo dei privati;
- priorità alle piccole opere di urbanizzazione, eventualmente monetizzabili ove non vi siano le condizioni per la loro realizzazione in loco.

Il plus-valore economico da ripartirsi tra pubblico e privato ammonta alla differenza tra il valore del bene immobile successivamente alla variazione dello strumento urbanistico e il valore prima di tale variazione:

- il valore degli immobili successivamente alla variazione dello strumento urbanistico verrà stabilito prendendo come riferimento i valori per le aree fabbricabili come deliberati dalla Giunta Comunale;
- il valore degli immobili prima della variazione (o valore iniziale) è stabilito con le modalità di cui al precedente art. 2;

1. Valore del terreno (PRG) determinato dai valori ICI/IMU	= €
2. Valore dell'area edificabile (PI)	= €
3. Differenza (punto 2 – punto 1)	= €
4. Perequazione del 25% sul valore del punto 3	= €

Si precisa che i costi di produzione non vengono detratti dal valore finale perché vengono già considerati nella determinazione del valore ai fini ICI / IMU.

La quantificazione della perequazione con modalità semplificata non prevede la valutazione dei benefici socioeconomici, territoriali e urbanistici connessi con l'intervento e previsti dal precedente articolo 4 in quanto è prevista un'aliquota fissa pari al 25% del plus-valore.

È invece possibile restituire il beneficio pubblico, come aree e/o opere che l'Amministrazione riconosce di pubblico interesse ed il privato realizza direttamente. In tal caso le aree e/o opere verranno valutate in coerenza con i criteri di cui al precedente punto 5 e dovrà essere sottoscritta una convenzione o un atto unilaterale d'obbligo che disciplini la realizzazione delle opere.