

CRITERI E INDIRIZZI APPLICATIVI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E I CREDITI EDILIZI

1. CRITERI E INDIRIZZI APPLICATIVI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

1.1 DEFINIZIONE

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.

Il concorso di natura perequativa rappresenta un contributo diverso e aggiuntivo rispetto alla realizzazione e alla cessione delle dotazioni territoriali obbligatoriamente prescritte dalla normativa vigente in relazione al tipo e all'entità dell'intervento di trasformazione da attuarsi.

Gli ambiti oggetto di Perequazione Urbanistica sono puntualmente indicati all'art. 25 punto 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T.

La Perequazione Urbanistica si concretizza attraverso:

- La cessione gratuita di aree al Comune;
- La cessione gratuita di opere pubbliche al Comune;
- La monetizzazione delle aree/opere pubbliche previste in cessione gratuita.

In misura pari al 50% del plus-valore economico derivante dalla variazione della destinazione urbanistica dell'ambito d'intervento.

Si definisce:

Plus-Valore Economico (P.V.E.): - $V_{\text{finale Post T.}} - V_{\text{iniziale Pre T.}}$ - ovvero la differenza tra il valore del terreno a seguito della trasformazione urbanistica e il valore iniziale del terreno

Il valore del terreno a seguito della trasformazione urbanistica, in assenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica suoli, trasferimento di attività, presenza di particolari elementi di pregio e/o di criticità, opere di mitigazione ambientale correlate) per le quali si dovrà procedere con una stima analitica, coincide con il valore dell'area edificabile.

Si assume il valore in riferimento alla più recente Delibera comunale sui Valori delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento I.M.U., con i valori opportunamente convertiti in €/mc.

Si definiscono:

- ZONA NON URBANIZZATA: la porzione di territorio priva delle principali opere di urbanizzazione primaria (*viabilità di accesso / marciapiedi / sottoservizi / parcheggi e verde primario*).
- ZONA URBANIZZATA: la porzione di territorio già dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria (*viabilità di accesso / marciapiedi / sottoservizi / parcheggi e verde primario*).

Il valore iniziale del terreno (*nel caso di area agricola*) corrisponde al VAM (*valore agricolo medio*) per tipo di coltura come stabilito annualmente dalla Commissione Provinciale di Venezia per la determinazione dell'indennità definitiva di espropriazione per la Regione Agraria n. 4, alla quale appartiene il Comune di Fiesso d'Artico.

1.2 ENTITA' DEL PLUSVALORE

La quota parte del plus valore (*contributo integrativo*) conseguito a seguito della trasformazione urbanistica prevista dal Piano degli Interventi rispetto alla disciplina previgente, da destinarsi alla sostenibilità delle trasformazioni di pubblico interesse previste dal Piano stesso, è conferita al Comune nella misura del 50% declinabile con le seguenti modalità:

- Cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche, di pubblico interesse o per atterraggio crediti edilizi;

Le aree cedute al Comune devono essere comprese tra il 30% e il 70% della superficie territoriale dell'intervento proposto. Possono essere comprese le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ulteriori rispetto agli standard minimi di legge.

La cessione dovrà avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire.

- Realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse compresi gli interventi di miglioramento ambientale;

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'approvazione da parte del Comune del progetto esecutivo dell'opera pubblica e alla presentazione di idonea polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione della stessa.

La Segnalazione Certificata di Agibilità può essere presentata a seguito di approvazione del collaudo o del Certificato di Regolare Esecuzione dell'opera pubblica.

- Monetizzazione.

Il versamento dovrà avvenire in un'unica soluzione prima del rilascio del Permesso di Costruire o, in alternativa, in forma rateizzata per complessive n. 5 rate previa formale richiesta di rateizzazione, allegando l'attestazione di pagamento della prima rata e idonea garanzia (*polizza fidejussoria assicurativa o bancaria*) a garanzia del pagamento delle restanti somme da pagare.

2. CRITERI E INDIRIZZI APPLICATIVI PER L'ASSEGNAZIONE DI CREDITI EDILIZI

2.1 DEFINIZIONE

Il Credito Edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che attivano un processo di trasformazione o conservazione dell'ambiente fisico.

2.2 MODALITA' DI FORMAZIONE

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T.I., all'articolo 5 punto 2, indicano le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a. Interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio;

A titolo esemplificativo:

- Trasferimento di attività produttive collocate in zona impropria con rinaturalizzazione dei suoli;
 - Interventi di manutenzione e sistemazione ambientale;
 - Interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.
- b. Demolizione/Rimozione di elementi di degrado, costituiti da immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- A titolo esemplificativo:
- Demolizione di opere incongrue;
 - Demolizione di opere legittime collocate all'interno delle zone di tutela e delle fasce di rispetto.
- c. Interventi di miglioramento della qualità urbana;
- A titolo esemplificativo:
- Arredo urbano;
 - Realizzazione di parchi;
 - Realizzazione di piste ciclabili e ciclopedonali;
 - Attuazione della rete ecologica.
- d. Interventi di miglioramento della qualità edilizia e architettonica;
- A titolo esemplificativo:
- Interventi su edifici e ambiti di natura storica, individuati come invarianti nella Tavola 2 allegata al P.A.T.I.
- e. Completamento e razionalizzazione della rete viaria;
- A titolo esemplificativo:
- Sistemazione e allargamento di incroci stradali;
 - Adeguamento di tratti stradali;
 - Realizzazione di nuove strade;
 - Realizzazione di percorsi di collegamento intercomunale per la mobilità debole.
- f. Elementi di riordino della zona agricola, costituiti dagli immobili destinati all'allevamento zootecnico, dagli annessi rustici, dagli insediamenti produttivi fuori zona;
- g. Realizzazione di interventi di interesse pubblico;

La Legge Regionale 14/19 ha introdotto inoltre i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (C.E.R.) intesi come capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione di interventi di riqualificazione edilizia e ambientale, a seguito della completa demolizione di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo.

Per ognuna delle precedenti modalità (*formazione sulla base delle indicazioni del P.A.T.I. – C.E.R.*) il credito assegnato sarà commisurato al valore degli interventi proposti che sarà determinato sulla base dei seguenti parametri:

PARAMETRI QUANTITATIVI

A	Valore dell'immobile a esclusione dell'area (<i>valore di mercato, valore di compravendita, valore I.M.U.</i>)
B	Valore dell'attività insediata (<i>se in essere</i>)
C	Valore dell'area a esclusione dell'immobile (<i>solo in caso di cessione</i>)
D	Costi di Demolizione

E	Costi di realizzazione delle opere
F	Spese tecniche incluso il contributo integrativo (% su D+E)
G	Costi di smaltimento (<i>amianto</i>)
H	Costi di smaltimento (<i>materiale vario</i>)
I	Oneri (<i>Diritti di Segreteria, Atti notarili</i>)
J	I.V.A. (su D+E+F+G+H+I)
	TOTALE

PARAMETRI QUALITATIVI

K	Miglioramento/Beneficio paesaggistico ambientale (<i>si ha quando l'attività che genera il credito contribuisce a migliorare l'assetto e la percezione del paesaggio</i>)	1 – 25 %
L	Miglioramento/Beneficio igienico-sanitario (<i>si ha quando l'attività che genera il credito contribuisce a eliminare ambiti di degrado che possano incidere negativamente sulle condizioni di salubrità dell'ambiente</i>)	1 – 25 %
M	Miglioramento/Beneficio sociale (<i>si ha quando l'attività che genera il credito contribuisce ad aumentare gli standard urbanistici a disposizione della cittadinanza</i>)	1 – 25 %
N	Miglioramento/Beneficio della viabilità pubblica (<i>si ha quando l'attività che genera il credito contribuisce ad aumentare le condizioni di sicurezza della circolazione</i>)	1 – 25 %
	TOTALE	

Il valore degli aspetti qualitativi, espresso in percentuale sul valore degli aspetti quantitativi, verrà stabilito in sede di Consiglio Comunale.

2.2.1 REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI RIPRISTINO E DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, PAESAGGISTICA, ARCHITETTONICA E AMBIENTALE DEL TERRITORIO

Si prevede la possibilità di trasformare in credito il valore di interventi, qualora non già previsti dalla normativa vigente, caratterizzati da particolari modalità costruttive improntate alla sostenibilità ambientale quali risparmio energetico, utilizzo fonti rinnovabili, riuso acqua meteorica, invarianza idraulica, utilizzo materiali riciclabili, assegnazione incarico di progettazione tramite concorso di idee, spazi ed attrezzature per servizi comuni, quartieri senza auto.

2.2.2 INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' EDILIZIA E ARCHITETTONICA

Si prevede la possibilità di trasformare in credito il valore di interventi puntuali atti a rimuovere situazioni di degrado ambientale, paesaggistico ed architettonico in relazione alle invarianti di natura architettonica e paesaggistica individuate dal P.A.T.I..

Gli interventi rilevanti e significativi consistono nel:

- Restauro conservativo di immobili di interesse storico documentale e monumentale (*ville venete*) con visitabilità convenzionata;
- Realizzazione di tratti significativi e funzionali di percorsi di interesse storico – paesaggistico indicati dal P.A.T.I. o dal P.I..

Il valore dei crediti assegnati sarà al massimo pari ad un terzo del valore di tali interventi.

2.2.3 CESSIONE DI AREE DA DESTINARE A STANDARD URBANISTICI, EDILIZIA SOCIALE

Si prevede la possibilità di trasformare in credito:

- la cessione di aree da destinare a standard urbanistici aggiuntivi rispetto a quelli primari da realizzare all'interno degli ambiti assoggettati a P.U.A.
- la cessione di aree con vincolo di esproprio.

Nell'ultimo caso il valore delle aree stabilito in base alle indennità di esproprio stabilite per legge deve essere pari almeno al 70% del valore dei crediti edilizi assegnati.

2.2.4 REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO

Si prevede la possibilità di trasformare in credito la realizzazione di opere di interesse pubblico comprese nel programma triennale delle opere pubbliche aggiuntive rispetto alle opere primarie da realizzare all'interno degli ambiti assoggettati a P.U.A..

Il valore delle opere deve essere pari almeno al 70% del valore dei crediti edilizi assegnati.

2.2.5 CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

I manufatti incongrui possono essere raggruppati in due categorie:

- Categoria 1: Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie;
- Categoria 2: Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie;

2.3. MODALITA' DI QUANTIFICAZIONE

Il valore unitario del credito edilizio, espresso in €/mc, corrisponde al valore indicato nella più recente Delibera comunale sui Valori delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento I.M.U., con riferimento alla destinazione dell'area di partenza ovvero all'area di formazione del credito.

2.4 AREE DI ATTERRAGGIO

I crediti edilizi formati secondo le disposizioni di cui sopra, potranno essere utilizzati su aree all'uopo individuate dal P.I., come di seguito specificate:

- Aree a indice di edificabilità e/o copertura differenziato, minimo e massimo, dove il primo corrisponde alla ordinaria capacità edificatoria dei terreni mentre il secondo tiene conto delle possibilità di trasferire quote di edificabilità riguardanti il credito edilizio;
- Aree cd. "*di atterraggio crediti*", aree edificabili pubbliche o private senza indice di edificabilità, in cui gli interventi edilizi, compatibilmente con i limiti di edificabilità massima di cui al D.M. 1444/68, sono subordinati all'utilizzo dello strumento del Credito Edilizio.