



Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione

COMUNE DI PADOVA

Approvazione 2° PI con
DCC n. 6 del 13/02/2023

LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA, CREDITO EDILIZIO E COMPENSAZIONE



COMUNE DI PADOVA
Via del Municipio, 1
35122 PADOVA (PD)
Tel. +39 049 8205111



GRUPPO DI LAVORO

Il Sindaco

Sergio GIORDANI

Assessore Urbanistica

Andrea RAGONA

Segretario Generale

Dott. Claudio CHIANESE

Capo Settore Urbanistica e Servizi Catastali

Arch. Nicoletta PAIARO

Ufficio di Piano

Dott.ssa Luisa ZUGOLARO
Arch. Vanni BALDISSERI
Arch. Attilio DELLO VICARIO
Arch. Enrico FERREGUTI
Dott. Manuele NICOLETTA
Geom. Letizia MOLETTA

Adozione 2° PI

DCC n.49 del 12/04/2022

Approvazione 2° PI

DCC n.6 del 13/02/2023

Progettisti

Coordinamento Scientifico

Prof. Arch. Stefano BOERI

Responsabile Contrattuale

Urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)

Coordinamento Progettuale

Urb. Daniele RALLO (MATE)

Arch. Corrado LONGA (SBA)

Coordinamento Operativo

Urb. Fabio VANIN (MATE)

Esperti specialistici

Urbanistica

Arch. Laura DI DONFRANCESCO (SBA)

Arch. Veronica D'ONOFRIO

Arch. Elena GIANELLONI (SBA)

Francesca CAPICCHIONI (SBA)

Cartografia e SIT

Urb. Lisa DE GASPER (MATE)

Urb. Ivan SIGNORILE (MATE)

Normativa

Avv. Federico GUALANDI

Urb. Alberto CAGNATO (MATE)

Valutazioni ambientali (VAS, VInCA), paesaggio, agronomia, idraulica

Ing. Elettra LOWENTHAL (MATE)

Dott. Paolo RIGONI (STUDIO SILVA)

Ing. Francesca DOMENEGHETTI

Valutazioni economiche, perequazione

Prof. Arch. Stefano STANGHELLINI

Arch. Valentina COSMI

Mobilità e infrastrutture

Urb. Tito STEFANELLI (TRT)

Sofia PECHIN (TRT)

Ing. Fabio TORTA (TRT)

INDICE

INTRODUZIONE	8
GLOSSARIO TEMATICO	9
1. IPOTESI ATTUATIVE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA	12
1.1 Comparto continuo.....	12
1.2 Comparto discontinuo o “ad arcipelago”.....	13
2. MAPPA DEI VALORI IMMOBILIARI E CONVERSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI	16
2.1 Costruzione della Mappa dei valori.....	16
2.2 Elaborati della Mappa dei valori e modalita' di aggiornamento.....	20
2.3 Trasferimento di diritti edificatori.....	23
2.4 Mutamento della destinazione d'uso dei diritti edificatori.....	25
2.5 Azioni combinate di trasferimento e mutamento di destinazione.....	27
3. CREDITI EDILIZI NEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE	30
3.1 Crediti edilizi attribuiti agli ambiti urbani degradati.....	31
3.2 Crediti edilizi attribuiti agli interventi di demolizione di opere incongrue o elementi di degrado.....	39
3.3 Premialità.....	40
4. DIRITTI EDIFICATORI NEGLI INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE	42
5. CALCOLO DEL PLUSVALORE E DETERMINAZIONE DELLA CONVENIENZA PUBBLICA	46
5.1 Convenienza pubblica negli interventi di riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale e negli interventi di nuova urbanizzazione.....	46
5.2 Convenienza pubblica nei casi di modifica della destinazione d'uso di immobili gia' destinati a servizi.....	52

INTRODUZIONE

Il Comune di Padova a distanza di circa 5 anni dalla entrata in vigore della Variante al Piano degli Interventi di adeguamento dello strumento urbanistico generale al Piano di Assetto del Territorio, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 9 maggio 2016, si appresta a varare una revisione complessiva dello strumento operativo di governo delle trasformazioni urbanistiche.

Le presenti Linee Guida intendono fornire indicazioni operative per l'applicazione della perequazione urbanistica agli interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica e alle proposte di rilevante interesse pubblico da attuarsi mediante Accordo tra soggetti pubblici e privati. Le modalità di applicazione della perequazione e compensazione urbanistica sono precisate agli articoli da 13.4 a 13.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT, in attuazione dei principi di cui agli artt. 35 e 37 della Legge Regionale n. 11/ 2004.

Più recentemente, le Leggi Regionali n. 14/2017 e n. 14/2019 hanno promosso il credito edilizio quale misura incentivante gli interventi di rigenerazione edilizia e ambientale, di riqualificazione urbana e di rinaturalizzazione del suolo. Nel presente elaborato il sistema perequativo viene quindi sviluppato per essere coerente con gli indirizzi forniti nelle recenti disposizioni di legge.

Compete al nuovo Piano degli interventi, in conformità con il Piano di Assetto del Territorio vigente, il compito di individuare gli ambiti territoriali entro i quali si applicano la perequazione, le premialità e le compensazioni. Il nuovo Piano degli Interventi stabilisce inoltre:

- a) le misure di agevolazione, quali riconoscimento di crediti, premialità volumetriche o riduzione del contributo di costruzione per interventi di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado e per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente [cfr. art. 5 LR 14/2017];
- b) le misure di agevolazione, quali riconoscimento di crediti, premialità volumetriche o riduzione del contributo di costruzione per interventi di riqualificazione negli ambiti urbani degradati [cfr. art. 6 LR 14/2017];
- c) i crediti edilizi riconosciuti per il trasferimento di attività improprie [cfr. art. 7 LR 14/2017];
- d) i criteri attuativi e le modalità operative per l'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione finalizzati alle politiche di riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio [cfr. art. 4 LR 14/2019];
- e) l'individuazione delle eventuali aree riservate per l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, anche mediante l'impiego di indici di edificabilità differenziata [cfr. art. 4 LR 14/2019].

GLOSSARIO TEMATICO

La messa a punto dei dispositivi perequativi, compensativi e premiali richiede che la loro illustrazione si avvalga di una terminologia univoca, allo scopo di risultare quanto più chiara possibile. Pertanto, si ritiene utile anticipare l'illustrazione di tali dispositivi con un sintetico glossario, che riprende - ove esistenti - le definizioni esposte nei documenti indicati quale fonte ufficiale.

Ambito di trasformazione [At]: porzione di territorio individuata dal PI e sottoposta ad attuazione indiretta, secondo Comparti urbanistici, Piani urbanistici attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati.

Superficie territoriale [ST]: Superficie di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
[Fonte: Regolamento Edilizio approvato con DCC n. 13 del 17/02/2020]

Superficie fondiaria [SF]: Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
[Fonte: Regolamento Edilizio approvato con DCC n. 13 del 17/02/2020]

Superficie Lorda [SL]: Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
[Fonte: Regolamento Edilizio approvato con DCC n. 13 del 17/02/2020]

Superficie Utile [SU]: Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
[Fonte: Regolamento Edilizio approvato con DCC n. 13 del 17/02/2020]

Superficie accessoria [SA]: Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: i portici e le gallerie pedonali; i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; le tettoie con profondità superiore a m. 1,50; le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio; i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,80, [...]; i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta; spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli [...]; le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. [...]

[Fonte: Regolamento Edilizio approvato con DCC n. 13 del 17/02/2020]

Superficie coperta [SC]: Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

[Fonte: Regolamento Edilizio approvato con DCC n. 13 del 17/02/2020]

Volume urbanistico ai fini perequativi [V]: E' il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie lorda di ciascun piano fuoriterra per la relativa altezza lorda. Ai fini dell'applicazione dei criteri perequativi si assume il seguente parametro convenzionale di conversione: 1 mq SL = 3 mc V.

Superficie commerciale [Sc]: somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie delle pertinenze di uso esclusivo omogeneizzate con gli opportuni coefficienti di ragguaglio.

Perequazione urbanistica: è lo strumento con il quale si 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.

[Fonte: LR n. 11 del 23 aprile 2004]

Diritto edificatorio [De]: quantità di volume urbanistico [V] o superficie lorda [SL] attribuita ad un terreno dallo strumento di pianificazione comunale.

Crediti edilizi [Ce]: quantità volumetrica o superficiale riconosciuta a seguito della demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale o a fronte della cessione all'Amministrazione di aree o edifici oggetto di vincolo preordinato all'espropriazione per pubblica utilità.

[Fonte: LR n. 11 del 23 aprile 2004]

Crediti edilizi da rinaturalizzazione [Cer]: capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo.

[Fonte: LR n. 14 del 04 aprile 2019]

Rapporto di cessione [Rc]: è il rapporto, espresso in termini percentuali, fra la superficie di terreno che, in ogni Ambito di trasformazione, comparto urbanistico o Piano urbanistico attuativo, viene ceduta gratuitamente all'Amministrazione comunale rispetto alla superficie territoriale (St).

Indice perequativo di base [IP]: rappresenta il volume urbanistico [V] o la superficie lorda [SL] attribuito dallo strumento di pianificazione comunale ad ogni mq di superficie territoriale (ST) in applicazione del principio perequativo. Genera lo *jus aedificandi* attribuito dalla pianificazione comunale alla proprietà del terreno.

Indice massimo di edificabilità (territoriale o fondiario) [IT o IF]: quantità massima di volume urbanistico [V] o Superficie Lorda [SL] realizzabile su una unità di superficie (territoriale o fondiaria), comprensiva dell'edificato esistente.

[Fonte: Regolamento Edilizio approvato con DCC n. 13 del 17/02/2020]

Zone di isovalore [Zi]: porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

[Fonte: Manuale della Banca Dati delle Quotazioni OMI]

Mappa dei Valori Immobiliari: elaborato che, riassumendo la situazione del mercato immobiliare locale e individuando sul territorio le zone di isovalore, costituisce la base per gestire il trasferimento di diritti edificatori e di crediti edilizi, e per valutare la sostenibilità economica e la convenienza pubblica delle operazioni di trasformazione urbana.

1. IPOTESI ATTUATIVE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica si applica ai terreni e agli immobili oggetto di trasformazione variamente dislocati nello spazio urbano. I terreni e gli immobili da trasformare vanno collegati fra loro in modo che, attraverso il trasferimento dei diritti edificatori attribuiti dalla perequazione e dei crediti edilizi, sia realizzato l'assetto definito dal Piano degli Interventi.

Gli ambiti di trasformazione possono riguardare una o più aree oggetto di perequazione, anche non contigue. Pertanto, la realizzazione degli interventi previsti negli ambiti soggetti a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo.

Le modalità attuative possono essere ricondotte a due principali tipologie:

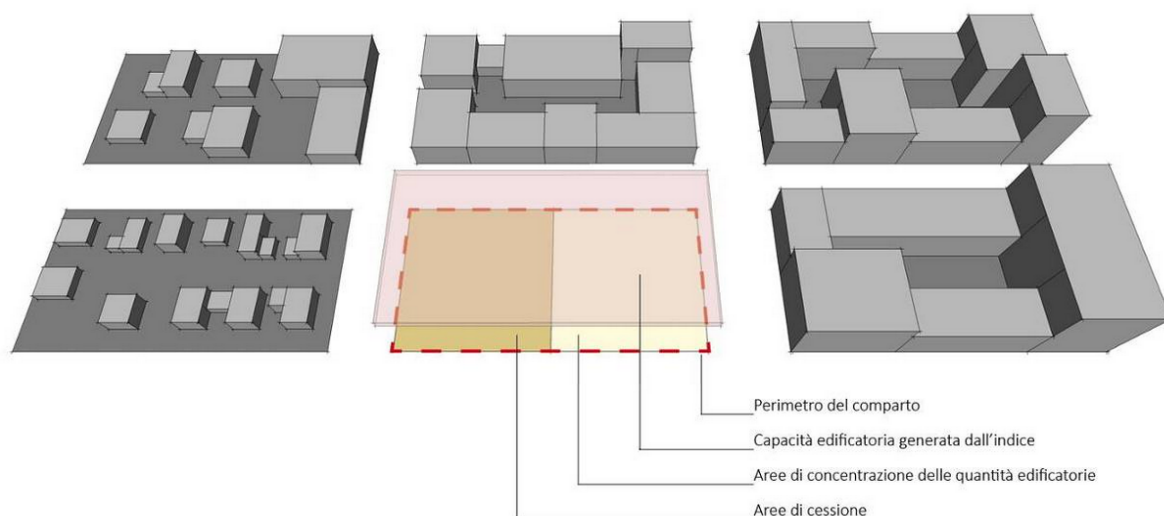
1. il comparto continuo;
2. il comparto discontinuo o "ad arcipelago".

1.1 COMPARTO CONTINUO

Il "comparto continuo" è costituito da terreni contigui fra loro. In relazione alle caratteristiche di fatto e di diritto, ai suoli è applicato un indice perequativo territoriale che genera i diritti edificatori realizzabili all'interno del comparto (cfr. Figura 1).

Il Piano degli Interventi stabilisce la quota minima delle aree di cessione nel rispetto dei principi perequativi. Il Piano degli Interventi può anche indicare, all'interno del perimetro dei comparti, le aree di concentrazione dei diritti edificatori e le aree di cessione.

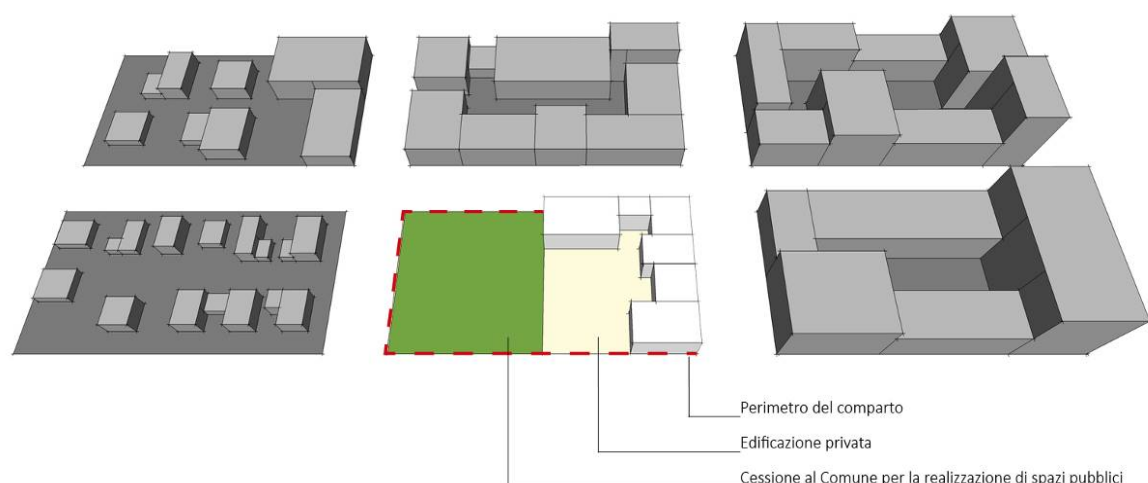
Figura 1. Comparto continuo: condizioni iniziali



Nell'attuazione del comparto i diritti edificatori sono realizzati nelle aree di concentrazione (superficie fondiaria) di proprietà privata; all'Amministrazione comunale saranno cedute le restanti aree del comparto che, per effetto del trasferimento, saranno rimaste prive della propria capacità edificatoria (cfr. Figura 2).

Nel caso del comparto continuo il trasferimento di diritti edificatori avviene tra terreni contigui ricadenti all'interno della stessa zona di isovalore sotto il profilo della destinazione urbanistica e dei valori espressi dal mercato immobiliare. Pertanto il trasferimento non richiede l'applicazione di coefficienti di conversione.

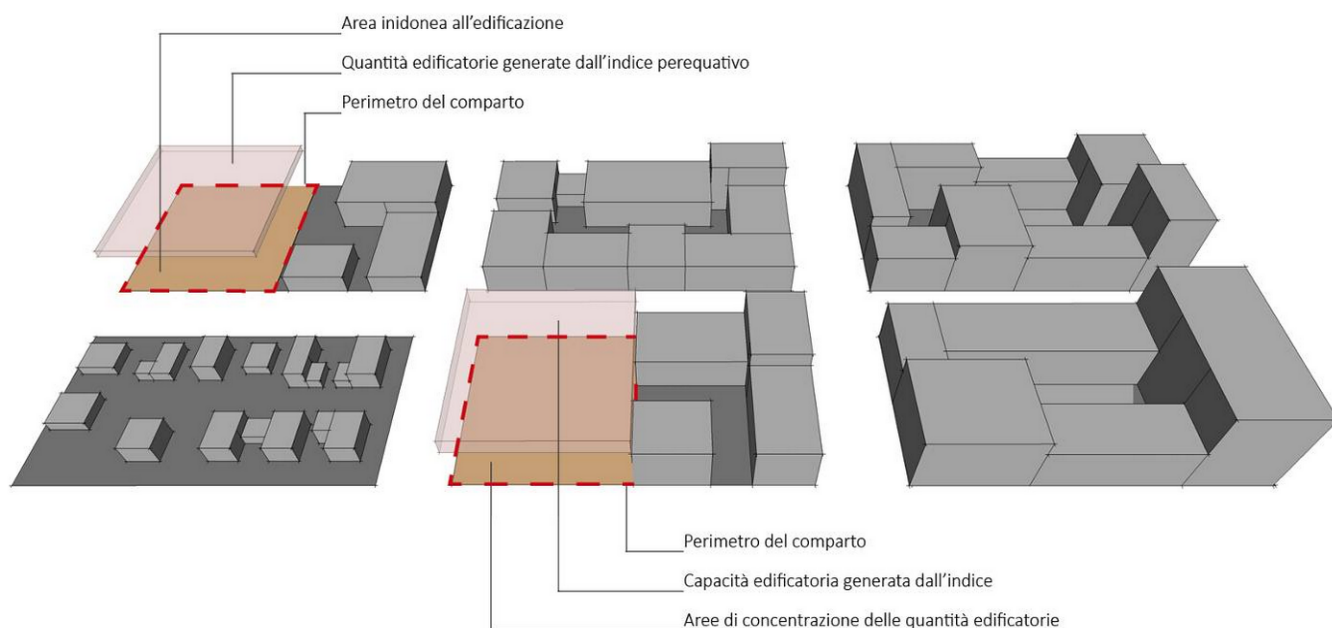
Figura 2. Comparto continuo: attuazione



1.2 COMPARTO DISCONTINUO O "AD ARCIPELAGO"

Il “comparto discontinuo” è formato dall’aggregazione di due o più terreni distanti fra loro o comunque separati da elementi esclusi dalla trasformazione (cfr. Figura 3). Come per il comparto continuo, il Piano degli Interventi stabilisce la quota minima di cessione ed eventualmente indica le aree di concentrazione dei diritti edificatori e le aree di cessione.

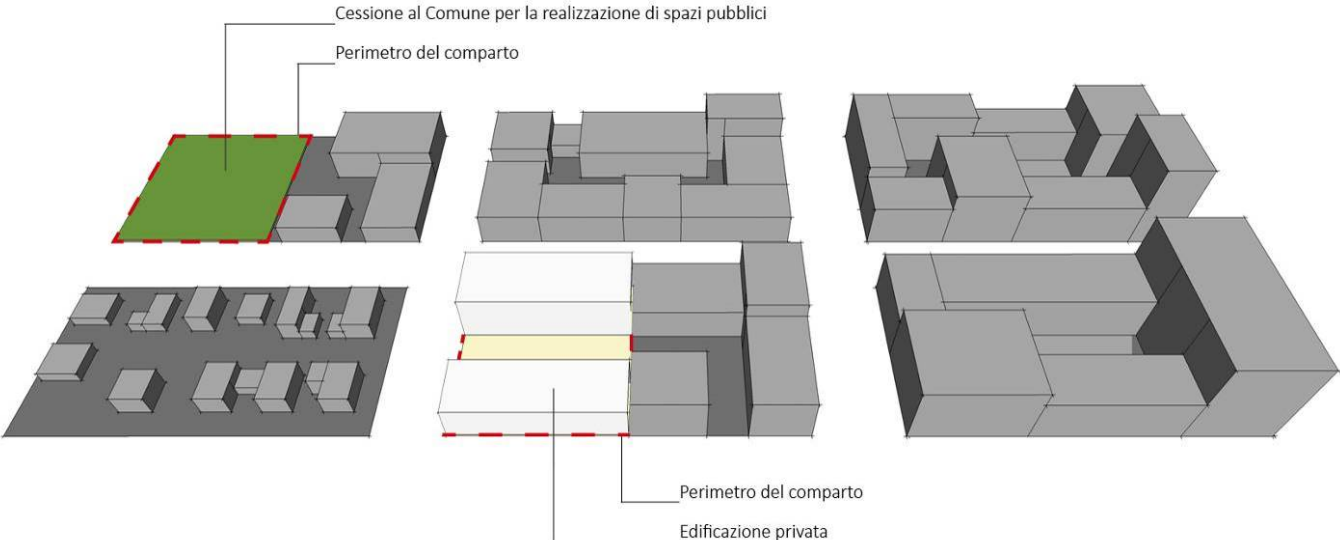
Figura 3. Comparto discontinuo: condizioni iniziali



I diritti edificatori attribuiti alle aree di cessione devono essere trasferiti nelle aree di concentrazione che, nel caso del comparto discontinuo, potrebbero trovarsi a notevole distanza (cfr. Figura 4). Pertanto, nel caso di trasferimento delle quantità edificatorie all'interno di comparti discontinui, è opportuno verificare se le aree cedenti e le aree riceventi siano collocate in zone con valori identici o diversi in base alla perimetrazione individuata nella Mappa dei Valori Immobiliari.

Se i valori immobiliari sono diversi, ai diritti edificatori oggetto di trasferimento è necessario applicare gli opportuni coefficienti di conversione secondo il procedimento illustrato al paragrafo 2.3.

Figura 4. Comparto discontinuo: attuazione



2. MAPPA DEI VALORI IMMOBILIARI E CONVERSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

2.1 COSTRUZIONE DELLA MAPPA DEI VALORI

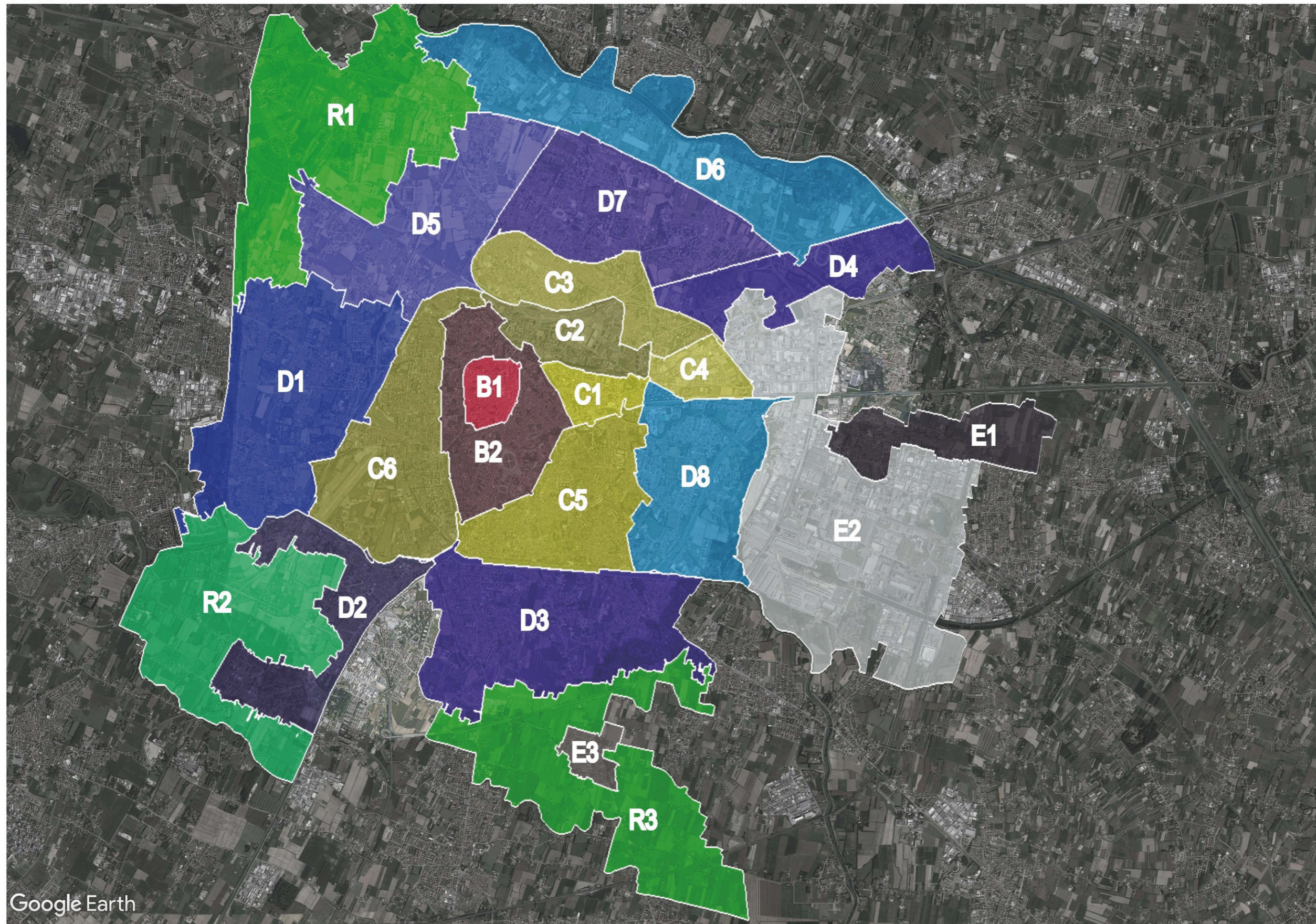
La Mappa dei Valori Immobiliari è lo strumento alla base dei criteri e delle regole che disciplinano i trasferimenti e i mutamenti di destinazione dei diritti edificatori nel rispetto dei principi dell'equità e della trasparenza.

La Mappa dei Valori Immobiliari è volta a far sì che la diversa localizzazione e/o la diversa destinazione dei diritti edificatori, non ne alteri in misura rilevante il valore totale originario. Essa è funzionale all'effettuazione di operazioni di conversione rispondenti ad esigenze di speditezza, certezza del diritto, automaticità, trasparenza. Pertanto, in relazione ai valori espressi dal mercato immobiliare locale, si riferisce ad ampie zone del territorio comunale.

La Mappa, per contro, non può essere assunta quale principale riferimento per le stime di beni immobili che richiedano analisi di tipo puntuale e particolareggiato, ed in particolare per le stime di beni immobili da redigersi in situazioni di conflitto di interessi quali, ad esempio, indennità di esproprio, accertamenti tributari, conferimenti in società, e via dicendo.

La Mappa dei Valori Immobiliari suddivide il territorio comunale in zone di isovalore, richiamandosi alle zone territoriali omogenee individuate dall'OMI, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, rappresentate in Figura 5.

Figura 5. Zone territoriali omogenee dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (fonte: GEOPOI, Agenzia delle Entrate)



Rispetto alla perimetrazione delle zone territoriali omogenee operata dall'Agenzia delle Entrate e disponibile nel servizio di consultazione cartografica Geopoi, il Comune di Padova ha ritenuto opportuno evidenziare la presenza di ulteriori sottozone nei seguenti 3 casi:

- zona semicentrale C6: all'interno della zona OMI è stata distinta l'area a ridosso di Porta Trento dal perimetro che circonda gli insediamenti di Palestro, Sacra Famiglia e San Giuseppe;
- zona periferica D5: la zona OMI è stata suddivisa in due sottozone per distinguere gli insediamenti di Montà e Sant'Ignazio da quelli di Sacro Cuore;
- zona periferica D8: la zona OMI è stata suddivisa in tre sottozone che identificano rispettivamente gli insediamenti di Forcellini, San Gregorio e Terranegra.

Per completare l'elaborazione della Mappa dei Valori immobiliari sono state effettuate delle indagini di mercato al fine di individuare il valore unitario di riferimento mediamente attribuibile alle superfici residenziali di nuova edificazione.

Dal valore unitario delle superfici residenziali di nuova edificazione, espresso in euro per unità di Superficie commerciale, è stata estratta la quota che esprime l'incidenza del valore dell'area espresso per mq di Superficie commerciale e per mc di volume urbanistico.

Per quanto riguarda il valore unitario di riferimento delle superfici residenziali di nuova edificazione, esso è assunto a partire dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, verificate con altre fonti informative di tipo indiretto (Ufficio Studi di Gabetti) e da indagini dirette a campione su immobili offerti in vendita. In Tabella 1 è riportata l'indicazione del valore assunto quale valore unitario di riferimento delle superfici residenziali di nuova edificazione.

La quota percentuale di incidenza area, invece, è stata stimata a partire dalle informazioni fornite dalla rivista specializzata Consulente Immobiliare con specifico riferimento alle città capoluogo di provincia.

Tabella 1. Fonte e criterio per l'individuazione del valore convenzionale delle superfici residenziali di nuova edificazione

ZONA ISOVALORE	DENOMINAZIONE	FONTE	TIPOLOGIA	STATO	VALORE CONVENZIONALE
B1 Centrale	ZONA ENTRO RIVIERE-VIA XX SETTEMBRE	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio
B2 Centrale	CARMINE, SAVONAROLA, RIVIERE EXT., PORTA SAN GIOVANNI, CITTA GIARDINO, SANTA GIUSTINA, SANTO,SANTA SOFIA	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio
C1 Semicentrale	PORTELLO	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio
C2 Semicentrale	STAZIONE,SCROVEGNI,C.SO DEL POPOLO,FIERA, CITTADELLA	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio
C3 Semicentrale	BORGOMAGNO, PRIMA ARCELLA, PESCAROTTO	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio
C4 Semicentrale	ZONA DIREZIONALE PADOVAUNO	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio della zona C3
C5 Semicentrale	MADONNA PELLEGRINA, S.RITA, NAZARETH,SANT'OSVALDO	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio
C6a Semicentrale	PALESTRO, SACRA FAMIGLIA, SAN GIUSEPPE	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio + 10%
C6b Semicentrale	PORTA TRENTO	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio - 10%
D1 Periferica	CHIESANUOVA,BRUSEGANA	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio
D2 Periferica	PALTANA, VOLTABRUSEGANA, MANDRIA	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio
D3 Periferica	BASSANELLO, GUIZZA, VOLTABAROZZO	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio
D4 Periferica	PONTE DI BRENTA, SAN LAZZARO	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio
D5a Periferica	SANT'IGNAZIO, MONTA'	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio + 5%
D5b Periferica	SACRO CUORE	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio - 5%
D6 Periferica	TORRE, PONTEVIGODARZERE, SACRO CUORE	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio
D7 Periferica	ARCELLA NORD, MORTISE	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio
D8a Periferica	FORCELLINI EST	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio + 10%
D8b Periferica	SAN GREGORIO	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio
D8c Periferica	TERRANEGRA	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio - 10%
E1 Suburbana	CAMIN	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio
E2 Suburbana	ZONA INDUSTRIALE, ZIP	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio della zona E1
E3 Suburbana	SALBORO	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio
R1 Extraurbana	RURALE NORD COMPRENDE QUARTIERE PONTEROTTO	OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio
R2 Extraurbana	RURALE OVEST	Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio della zona D2
R3 Extraurbana	RURALE SUD	Quotazioni OMI Agenzia delle Entrate	Abitazioni nuove	Ottimo	Valore medio della zona E3

2.2 ELABORATI DELLA MAPPA DEI VALORI E MODALITA' DI AGGIORNAMENTO

La Mappa dei Valori Immobiliari è costituita da:

- un elaborato grafico (Mappa) che suddivide il territorio comunale in zone di isovalore, ovvero in zone in cui il valore unitario di riferimento degli immobili di nuova edificazione si può ritenere omogeneo per condizioni ambientali, urbanistiche, giuridiche, ecc.;

- una tabella che, per ciascuna zona di isovalore individuata in mappa, espone:

a) i valori unitari di riferimento delle abitazioni di nuova edificazione espressi in euro per mq di Superficie commerciale;

b) l'incidenza area in termini percentuali ed unitari, quest'ultimi espressi in euro per mq di Superficie commerciale e per mc di volume urbanistico. Il valore dell'incidenza area è distinto tra aree urbanizzate e aree da urbanizzare.

La Mappa dei Valori Immobiliari non è un elaborato statico: in essa potranno essere registrati i nuovi e diversi valori che, col trascorrere del tempo, saranno espressi dal mercato immobiliare locale. La Mappa sarà pertanto sottoposta ad un aggiornamento annuale da parte del Settore Urbanistica del Comune di Padova che verificherà la necessità di modificare le perimetrazioni OMI e di variare le quotazioni assunte quali valori unitari di riferimento come indicato in Tabella 1, entro due mesi dalla pubblicazione delle quotazioni del secondo semestre dell'anno precedente.

Per le elaborazioni connesse al sistema perequativo sarà quindi necessario fare riferimento alle zone e ai valori indicati nella Mappa dei Valori Immobiliari per l'anno in corso, pubblicato nel sito del Comune di Padova.

Figura 6. Mappa dei Valori Immobiliari – elaborato grafico

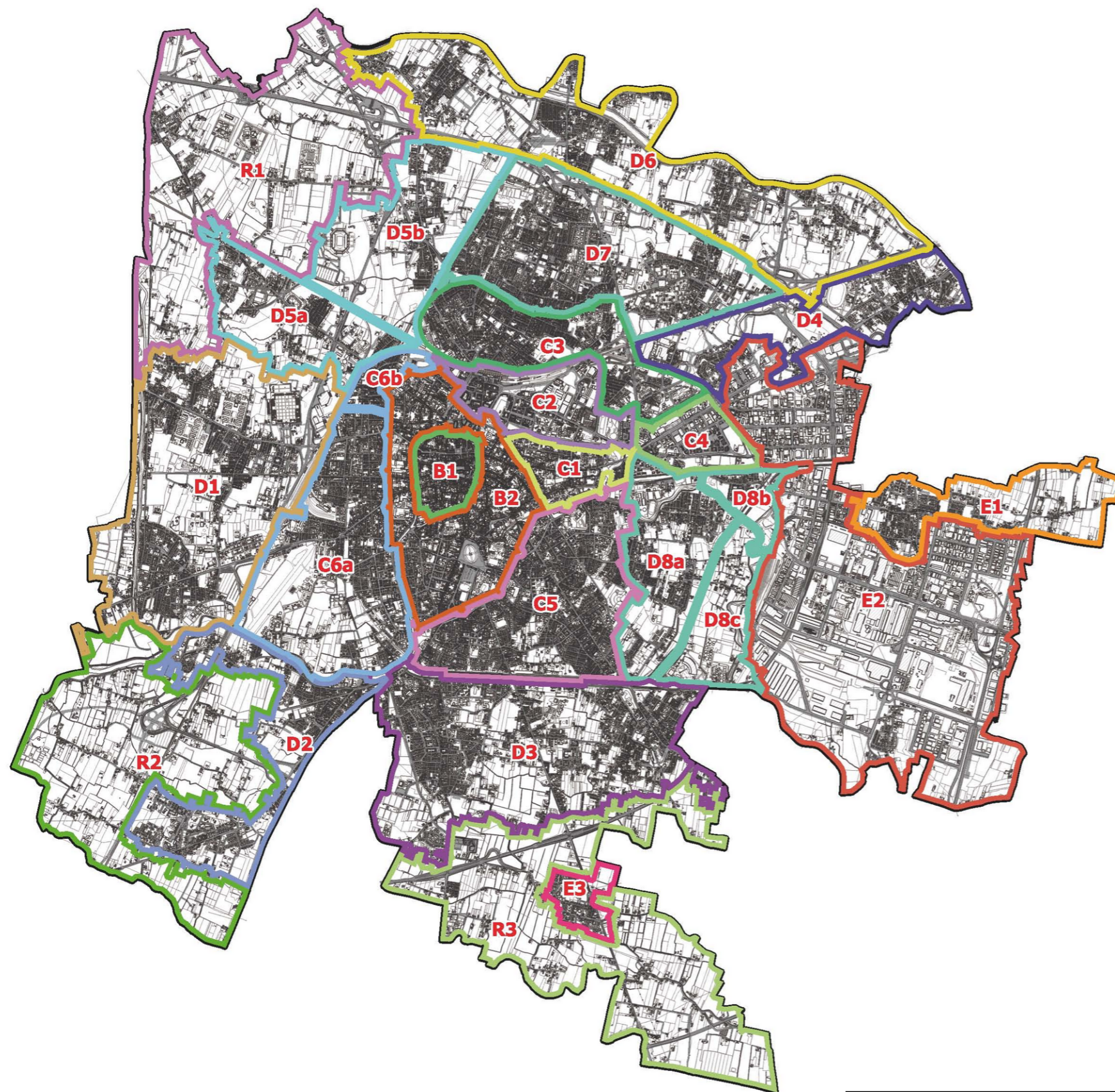


Tabella 2. Mappa dei Valori Immobiliari – tabella

**PROPOSTA DI SUDDIVISIONE DI
TAGLIO DELLE ZONE OMI C6 D5 D8**

Nota metodologica: se l'ambito di trasformazione si trova a ridosso di strade urbane locali che costituiscono il confine tra zone di isovalore diverse, si applica il valore maggiore. Sono escluse dall'applicazione Tangenziale, Autostrada e Ferrovia.

ZONA ISOVALORE	DENOMINAZIONE	ABITAZIONI NUOVE	AREE URBANIZZATE				AREE DA URBANIZZARE			
			Valore convenzionale	Percentuale incidenza area	Valore incidenza area	Valore incidenza area arrotondato	Percentuale incidenza area nuda	Valore incidenza area	Valore incidenza area arrotondato	
			euro/mq Scomm	%	euro/mq	euro/mq Scomm euro/mc	%	euro/mq	euro/mq Scomm euro/mc	
B1 Centrale	ZONA ENTRO RIVIERE-VIA XX SETTEMBRE	4.050	35,6%	1.444	1.440	555	23,2%	938	940	360
B2 Centrale	CARMINE, SAVONAROLA, RIVIERE EXT., PORTA SAN GIOVANNI, CITTA GIARDINO, SANTA GIUSTINA, SANTO,SANTA SOFIA	3.700	32,8%	1.212	1.210	465	21,3%	788	790	305
C1 Semicentrale	PORTELLO	2.700	25,4%	686	690	265	16,5%	446	450	175
C2 Semicentrale	STAZIONE,SCROVEGNI,C.SO DEL POPOLO,FIERA, CITTADELLA	2.250	23,0%	518	520	200	15,0%	336	340	130
C3 Semicentrale	BORGOMAGNO, PRIMA ARCELLA, PESCAROTTO	1.650	19,8%	327	330	125	12,9%	212	210	80
C4 Semicentrale	ZONA DIREZIONALE PADOVAUNO	1.650	19,8%	327	330	125	12,9%	212	210	80
C5 Semicentrale	MADONNA PELLEGRINA, S.RITA, NAZARETH,SANT'OSVALDO	2.450	24,1%	590	590	225	15,6%	383	380	145
C6a Semicentrale	PALESTRO, SACRA FAMIGLIA, SAN GIUSEPPE	2.600	24,9%	647	650	250	16,2%	420	420	160
C6b Semicentrale	PORTA TRENTO	2.200	22,7%	500	500	190	14,8%	325	330	125
D1 Periferica	CHIESANUOVA,BRUSEGANA	1.700	20,1%	341	340	130	13,0%	222	220	85
D2 Periferica	PALTANA, VOLTABRUSEGANA, MANDRIA	1.800	20,6%	371	370	140	13,4%	241	240	90
D3 Periferica	BASSANELLO, GUIZZA, VOLTABAROZZO	1.750	20,3%	356	360	140	13,2%	231	230	90
D4 Periferica	PONTE DI BRENTA, SAN LAZZARO	1.600	19,5%	313	310	120	12,7%	203	200	75
D5a Periferica	SANT'IGNAZIO, MONTA'	1.850	20,9%	386	390	150	13,6%	251	250	95
D5b Periferica	SACRO CUORE	1.650	19,8%	327	330	125	12,9%	212	210	80
D6 Periferica	TORRE, PONTEVIGODARZERE, SACRO CUORE	1.700	20,1%	341	340	130	13,0%	222	220	85
D7 Periferica	ARCELLA NORD, MORTISE	1.650	19,8%	327	330	125	12,9%	212	210	80
D8a Periferica	FORCELLINI EST	2.500	24,3%	608	610	235	15,8%	395	400	155
D8b Periferica	SAN GREGORIO	2.300	23,3%	535	540	210	15,1%	348	350	135
D8c Periferica	TERRANEGRA	2.050	21,9%	450	450	175	14,3%	292	290	110
E1 Suburbana	CAMIN	1.700	20,1%	341	340	130	13,0%	222	220	85
E2 Suburbana	ZONA INDUSTRIALE,ZIP	1.700	20,1%	341	340	130	13,0%	222	220	85
E3 Suburbana	SALBORO	1.600	19,5%	313	310	120	12,7%	203	200	75
R1 Extraurbana	RURALE NORD COMPRENDE QUARTIERE PONTEROTTO	1.700	20,1%	341	340	130	13,0%	222	220	85
R2 Extraurbana	RURALE OVEST	1.800	20,6%	371	370	140	13,4%	241	240	90
R3 Extraurbana	RURALE SUD	1.600	19,5%	313	310	120	12,7%	203	200	75

2.3 TRASFERIMENTO DI DIRITTI EDIFICATORI

L'applicazione della disciplina perequativa all'intero territorio comunale suscettibile di trasformazione contempla la possibilità di trasferire i diritti edificatori da un'area ad un'altra, da un ambito urbano ad un altro. Questa operazione è rappresentata dal "trasferimento a distanza" di diritti edificatori.

Quando il "trasferimento" avviene all'interno di un comparto formato da suoli contigui o anche fra suoli non contigui ("comparto ad arcipelago") posti nella stessa zona di isovalore, la problematica discussa nel precedente capoverso non rileva. Tale problematica rileva, invece, quando sussistono contemporaneamente le seguenti tre condizioni:

- 1) i "trasferimenti" coinvolgono suoli distanti fra loro;
- 2) i suoli non appartengono allo stesso comparto urbanistico;
- 3) i suoli non sono situati nella stessa zona di isovalore.

Il "trasferimento" dei diritti edificatori, in virtù dell'estensione della disciplina perequativa all'intero territorio comunale, potrebbe avvenire fra ambiti che presentano valori immobiliari anche sensibilmente differenti fra loro. Ciò non deve comunque determinare una variazione significativa del valore economico dei diritti edificatori complessivamente trasferiti. Il principio alla base del sistema di trasferimenti dei diritti edificatori è rappresentato dunque dalla equivalenza del valore economico totale che i diritti edificatori possiedono nell'area che li ha generati ("area di decollo") e con quello che i diritti edificatori conseguono nell'area sulla quale saranno utilizzati ("area di atterraggio").

Per l'individuazione dei coefficienti di conversione necessari alla quantificazione dei diritti edificatori da utilizzare nell'area di trasformazione (o "area di atterraggio") è necessario servirsi dei dati contenuti nella Mappa dei Valori Immobiliari.

Sulla base di essa, è realizzata una matrice a doppio ingresso che definisce i rapporti tra i valori di immobili residenziali nuovi o ristrutturati ubicati nelle diverse zone di isovalore. Tali rapporti danno luogo a coefficienti moltiplicativi (≤ 1) che permettono di convertire i diritti edificatori di una determinata zona in quelli di un'altra, mantenendo invariato il loro valore complessivo.

Per le zone all'interno delle quali il Piano degli Interventi non ammette l'atterraggio dei crediti edilizi, la matrice non riporta il relativo coefficiente di conversione.

La matrice dei coefficienti di conversione per il trasferimento dei diritti edificatori è oggetto di aggiornamento annuale secondo le modalità definite al precedente paragrafo 2.2.

Tabella 3. Matrice dei coefficienti di conversione per il trasferimento dei diritti edificatori a destinazione residenziale

		ZONA DI DECOLLO																										
		B1 Centrale	B2 Centrale	C1 Semicentrale	C2 Semicentrale	C3 Semicentrale	C4 Semicentrale	C5 Semicentrale	C6a Semicentrale	C6b Semicentrale	D1 Periferica	D2 Periferica	D3 Periferica	D4 Periferica	D5a Periferica	D5b Periferica	D6 Periferica	D7 Periferica	D8a Periferica	D8b Periferica	D8c Periferica	E1 Suburbana	E2 Suburbana	E3 Suburbana	R1 Extraurbana	R2 Extraurbana	R3 Extraurbana	
		4.050	3.700	2.700	2.250	1.650	1.650	2.450	2.600	2.200	1.700	1.800	1.750	1.600	1.850	1.650	1.700	1.650	2.500	2.300	2.050	1.700	1.700	1.600	1.700	1.800	1.600	
ZONA DI ATTERRAGGIO	B1 Centrale	4.050	1,00																									
	B2 Centrale	3.700		1,00																								
	C1 Semicentrale	2.700			1,00																							
	C2 Semicentrale	2.250	1,80	1,64	1,20	1,00	0,73	0,73	1,09	1,16	0,98	0,76	0,80	0,78	0,71	0,82	0,73	0,76	0,73	1,11	1,02	0,91	0,76	0,76	0,71	0,76	0,80	0,71
	C3 Semicentrale	1.650	2,45	2,24	1,64	1,36	1,00	1,00	1,48	1,58	1,33	1,03	1,09	1,06	0,97	1,12	1,00	1,03	1,00	1,52	1,39	1,24	1,03	1,03	0,97	1,03	1,09	0,97
	C4 Semicentrale	1.650	2,45	2,24	1,64	1,36	1,00	1,00	1,48	1,58	1,33	1,03	1,09	1,06	0,97	1,12	1,00	1,03	1,00	1,52	1,39	1,24	1,03	1,03	0,97	1,03	1,09	0,97
	C5 Semicentrale	2.450	1,65	1,51	1,10	0,92	0,67	0,67	1,00	1,06	0,90	0,69	0,73	0,71	0,65	0,76	0,67	0,69	0,67	1,02	0,94	0,84	0,69	0,69	0,65	0,69	0,73	0,65
	C6a Semicentrale	2.600	1,56	1,42	1,04	0,87	0,63	0,63	0,94	1,00	0,85	0,65	0,69	0,67	0,62	0,71	0,63	0,65	0,63	0,96	0,88	0,79	0,65	0,65	0,62	0,65	0,69	0,62
	C6b Semicentrale	2.200	1,84	1,68	1,23	1,02	0,75	0,75	1,11	1,18	1,00	0,77	0,82	0,80	0,73	0,84	0,75	0,77	0,75	1,14	1,05	0,93	0,77	0,77	0,73	0,77	0,82	0,73
	D1 Periferica	1.700	2,38	2,18	1,59	1,32	0,97	0,97	1,44	1,53	1,29	1,00	1,06	1,03	0,94	1,09	0,97	1,00	0,97	1,47	1,35	1,21	1,00	1,00	0,94	1,00	1,06	0,94
	D2 Periferica	1.800	2,25	2,06	1,50	1,25	0,92	0,92	1,36	1,44	1,22	0,94	1,00	0,97	0,89	1,03	0,92	0,94	0,92	1,39	1,28	1,14	0,94	0,94	0,89	0,94	1,00	0,89
	D3 Periferica	1.750	2,31	2,11	1,54	1,29	0,94	0,94	1,40	1,49	1,26	0,97	1,03	1,00	0,91	1,06	0,94	0,97	0,94	1,43	1,31	1,17	0,97	0,97	0,91	0,97	1,03	0,91
	D4 Periferica	1.600	2,53	2,31	1,69	1,41	1,03	1,03	1,53	1,63	1,38	1,06	1,13	1,09	1,00	1,16	1,03	1,06	1,03	1,56	1,44	1,28	1,06	1,06	1,00	1,06	1,13	1,00
	D5a Periferica	1.850	2,19	2,00	1,46	1,22	0,89	0,89	1,32	1,41	1,19	0,92	0,97	0,95	0,86	1,00	0,89	0,92	0,89	1,35	1,24	1,11	0,92	0,92	0,86	0,92	0,97	0,86
	D5b Periferica	1.650	2,45	2,24	1,64	1,36	1,00	1,00	1,48	1,58	1,33	1,03	1,09	1,06	0,97	1,12	1,00	1,03	1,00	1,52	1,39	1,24	1,03	1,03	0,97	1,03	1,09	0,97
	D6 Periferica	1.700	2,38	2,18	1,59	1,32	0,97	0,97	1,44	1,53	1,29	1,00	1,06	1,03	0,94	1,09	0,97	1,00	0,97	1,47	1,35	1,21	1,00	1,00	0,94	1,00	1,06	0,94
	D7 Periferica	1.650	2,45	2,24	1,64	1,36	1,00	1,00	1,48	1,58	1,33	1,03	1,09	1,06	0,97	1,12	1,00	1,03	1,00	1,52	1,39	1,24	1,03	1,03	0,97	1,03	1,09	0,97
	D8a Periferica	2.500	1,62	1,48	1,08	0,90	0,66	0,66	0,98	1,04	0,88	0,68	0,72	0,70	0,64	0,74	0,66	0,68	0,66	1,00	0,92	0,82	0,68	0,68	0,64	0,68	0,72	0,64
	D8b Periferica	2.300	1,76	1,61	1,17	0,98	0,72	0,72	1,07	1,13	0,96	0,74	0,78	0,76	0,70	0,80	0,72	0,74	0,72	1,09	1,00	0,89	0,74	0,74	0,70	0,74	0,78	0,70
	D8c Periferica	2.050	1,98	1,80	1,32	1,10	0,80	0,80	1,20	1,27	1,07	0,83	0,88	0,85	0,78	0,90	0,80	0,83	0,80	1,22	1,12	1,00	0,83	0,83	0,78	0,83	0,88	0,78
	E1 Suburbana	1.700	2,38	2,18	1,59	1,32	0,97	0,97	1,44	1,53	1,29	1,00	1,06	1,03	0,94	1,09	0,97	1,00	0,97	1,47	1,35	1,21	1,00	1,00	0,94	1,00	1,06	0,94
	E2 Suburbana	1.700	2,38	2,18	1,59	1,32	0,97	0,97	1,44	1,53	1,29	1,00	1,06	1,03	0,94	1,09	0,97	1,00	0,97	1,47	1,35	1,21	1,00	1,00	0,94	1,00	1,06	0,94
	E3 Suburbana	1.600	2,53	2,31	1,69	1,41	1,03	1,03	1,53	1,63	1,38	1,06	1,13	1,09	1,00	1,16	1,03	1,06	1,03	1,56	1,44	1,28	1,06	1,06	1,00	1,06	1,13	1,00
	R1 Extraurbana	1.700	2,38	2,18	1,59	1,32	0,97	0,97	1,44	1,53	1,29	1,00	1,06	1,03	0,94	1,09	0,97	1,00	0,97	1,47	1,35	1,21	1,00	1,00	0,94	1,00	1,06	0,94
	R2 Extraurbana	1.800	2,25	2,06	1,50	1,25	0,92	0,92	1,36	1,44	1,22	0,94	1,00	0,97	0,89	1,03	0,92	0,94	0,92	1,39	1,28	1,14	0,94	0,94	0,89	0,94	1,00	0,89
R3 Extraurbana	1.600	2,53	2,31	1,69	1,41	1,03	1,03	1,53	1,63	1,38	1,06	1,13	1,09	1,00	1,16	1,03	1,06	1,03	1,56	1,44	1,28	1,06	1,06	1,00	1,06	1,13	1,00	

I rapporti tra i valori immobiliari individuati per le diverse zone esprimono coefficienti di conversione che consentono di definire, in modo oggettivo e trasparente, i trasferimenti dei diritti edificatori che sono utili alla realizzazione di iniziative di interesse pubblico e all'attivazione di investimenti privati. I trasferimenti dei diritti edificatori saranno infatti generalmente associati alla cessione all'Amministrazione di beni, o alla esecuzione di opere, o ad entrambe le cose, funzionali alla realizzazione di iniziative di interesse pubblico.

ESEMPIO 1. Trasferimento di 1.500 mc di crediti edilizi a destinazione residenziale dalla zona C5 (Madonna Pellegrina, S.Rita, Nazareth, Sant'Osvaldo) alla zona D3 (Bassanello, Guizza, Voltabarozzo).

Zona di decollo	Zona di atterraggio	Coefficiente di conversione per trasferimento
C5 euro/mq	D3 euro/mq	
2.450,00	1.750,00	1,40

Crediti edilizi nella zona di decollo	Coefficiente di conversione per trasferimento	Crediti edilizi nella zona di atterraggio
mc		mc
1.500	1,40	2.100

I crediti edilizi a destinazione residenziale realizzabili nella zona di atterraggio D3 ammontano a 2.100 mc.

2.4 MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO DEI DIRITTI EDIFICATORI

I diritti edificatori originati dall'applicazione degli indici perequativi ed i crediti edilizi derivanti da premialità o compensazioni, sono espressi in mc di volume a destinazione residenziale.

Poiché i progetti di trasformazione urbana possono prevedere destinazioni diverse da quella residenziale, per determinare il volume di progetto in rapporto alle destinazioni d'uso ipotizzate è necessario applicare opportuni coefficienti di conversione derivati dalla Mappa dei Valori Immobiliari. La Mappa dei Valori Immobiliari e la collegata matrice dei coefficienti di conversione sono volte a rendere trasparente e prevedibile l'operazione di conversione dei diritti edificatori.

Se la destinazione di progetto è commercio di vicinato, terziario-direzionale, turistico-ricettivo i coefficienti di conversione per mutata destinazione d'uso si applicano ai crediti edilizi a destinazione residenziale espressi in mc di volume.

Se la destinazione di progetto è produttiva o medie strutture di vendita, il coefficiente di conversione per mutata destinazione d'uso si applica ai crediti edilizi a destinazione residenziale espressi in mq di superficie lorda.

La matrice dei coefficienti di conversione per la modifica della destinazione d'uso dei diritti edificatori è oggetto di aggiornamento annuale secondo le modalità definite al precedente paragrafo 2.2.

Tabella 4. Matrice dei coefficienti di conversione per mutata destinazione d'uso

		DESTINAZIONE DI ORIGINE
		Residenziale
DESTINAZIONE DI PROGETTO	Commercio di vicinato	1,00
	Terziario direzionale	1,20
	Turistico ricettivo	1,10
	Medie strutture di vendita	1,30
	Produttivo	2,30

ESEMPIO 1. Cambio della destinazione d'uso di 1.500 mc di crediti edilizi dalla destinazione originaria residenziale alla destinazione di progetto turistico-ricettiva.

Destinazione originaria	Destinazione di progetto	Coefficiente di conversione per cambio d'uso
residenziale	turistico-ricettiva	1,10

Diritti edificatori nella destinazione originaria mc	Coefficiente di conversione per cambio d'uso	Diritti edificatori nella destinazione di progetto mc
1.500	1,10	1.650

I crediti edilizi nella destinazione di progetto turistico-ricettiva ammonta a 1.650 mc.

ESEMPIO 2. Cambio della destinazione d'uso di 4.600 mc di crediti edilizi dalla destinazione originaria residenziale alla destinazione di progetto produttiva.

Destinazione originaria	Destinazione di progetto	Coefficiente di conversione per cambio d'uso
residenziale	produttiva	2,30

Diritti edificatori nella destinazione originaria mc	Coefficiente di conversione per cambio d'uso	Diritti edificatori nella destinazione di progetto mq
4.600	1,533	3.526

I crediti edilizi nella destinazione di progetto produttiva ammonta a 3.526 mq.

2.5 AZIONI COMBinate DI TRASFERIMENTO E MUTAMENTO DI DESTINAZIONE

Nel caso di interventi di trasformazione complessi, si può verificare la necessità di effettuare più azioni combinate di conversione dei diritti edificatori coinvolgenti contemporaneamente il cambiamento della localizzazione e quello della destinazione.

Nell'esempio che segue si vuole presentare un caso applicativo che prevede l'utilizzo di più coefficienti per la quantificazione dei diritti edificatori.

ESEMPIO 1. Trasferimento di 2.500 mc di crediti edilizi a destinazione residenziale dalla zona C6a (Palestro, Sacra Famiglia, San Giuseppe) per la realizzazione di un edificio terziario-direzionale nella zona C2 (Stazione, Scrovegni, Corso del Popolo, Fiera, Cittadella).

Zona di decollo	Zona di atterraggio	Coefficiente di conversione per trasferimento
C6a euro/mq	C2 euro/mq	
2.600,00	2.250,00	1,16

Crediti edilizi nella zona di decollo	Coefficiente di conversione per trasferimento	Crediti edilizi nella zona di atterraggio
mc		mc
2.500	1,16	2.900

Destinazione originaria	Destinazione di progetto	Coefficiente di conversione per cambio d'uso
residenziale	terziario-direzionale	1,25

Diritti edificatori nella destinazione originaria	Coefficiente di conversione per cambio d'uso	Diritti edificatori nella destinazione di progetto
mc		mc
2.900	1,25	3.625

I crediti edilizi nella destinazione di progetto terziario-direzionale nella zona di atterraggio C2 ammontano a 3.625 mc.

3. CREDITI EDILIZI NEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

Il PAT stabilisce che gli interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale siano distinti in due tipologie prevalenti:

- a) la riconversione degli ambiti urbani degradati con demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione in loco di volumi con destinazioni d'uso compatibili;
- b) il ripristino dei siti anche per destinazioni non insediative (a verde, agricole, sportive o altro) coerenti con il contesto in cui sono inseriti a fronte di una compensazione mediante credito edilizio da trasferire altrove, previa demolizione di opere incongrue o elementi di degrado.

La riconversione degli ambiti urbani degradati rientra negli interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 della LR 14/2017. Per gli interventi di riconversione (tipologia a) le presenti Linee Guida definiscono le modalità di conversione della volumetria esistente in capacità volumetrica – credito edilizio – da ricostruire in loco con riqualificazione del sistema insediativo. Le modalità di conversione sono illustrate al successivo paragrafo 3.1.

Figura 7. Conversione della volumetria esistente negli ambiti urbani degradati



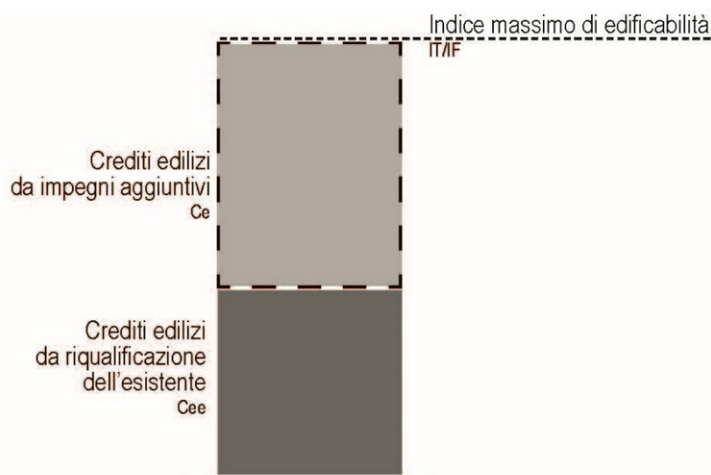
Il PI indica gli interventi di riconversione di ambiti urbani degradati per i quali è stato accertato il "rilevante interesse pubblico". Negli ambiti urbani degradati il rilevante interesse pubblico spesso travalica i criteri misurabili in termini economici e si concretizza in elementi che spaziano dalla bonifica ambientale alla rigenerazione sociale, dall'allontanamento di sorgenti di inquinamento alla riduzione di problematiche di ordine sanitario. Tuttavia negli ambiti urbani degradati, a fronte di impegni aggiuntivi volti a migliorare la qualità delle strutture urbane, il PI riconosce ulteriori crediti edilizi – in aggiunta a quelli derivanti dalla riconversione dell'edificato esistente – secondo le modalità illustrate al successivo capitolo 5.

Figura 8. Crediti edilizi negli ambiti urbani degradati



Il riconoscimento di crediti edilizi per impegni aggiuntivi sarà consentito fino al raggiungimento dell'indice massimo di edificabilità, ovvero la densità edilizia che il progetto urbano si prefigge di realizzare in relazione alle politiche e agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale.

Figura 9. Ambiti urbani degradati e indice massimo di edificabilità



Il ripristino dei siti rientra negli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'art. 5 della LR 14/2017.

Per gli interventi di ripristino dei siti con recupero del suolo all'uso naturale o seminaturale (tipologia b), le presenti Linee Guida definiscono i criteri di quantificazione dei crediti edilizi di origine compensativa da riconoscere alle proprietà delle opere incongrue o degli elementi di degrado oggetto di demolizione. Questa seconda situazione origina crediti edilizi da rinaturalizzazione di cui alla LR 14/2019 che dovranno essere annotati nell'apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

Le modalità di quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione sono illustrate nel successivo paragrafo 3.2.

3.1 CREDITI EDILIZI ATTRIBUITI AGLI AMBITI URBANI DEGRADATI

La riconversione di ambiti urbani degradati determina l'attribuzione di crediti edilizi. La strategia di riqualificazione urbana, in presenza di edifici degradati, prevede che sia esaminata la specifica situazione di fatto e di diritto dalla quale discende il valore dei beni immobili coinvolti nella trasformazione.

Il principio alla base del riconoscimento dei crediti edilizi è rappresentato dall'equivalenza di valore tra l'edificazione esistente ed i crediti edilizi riconosciuti, secondo la seguente uguaglianza:

$$V_{ee} = Q_{ce} \times v_{uce}$$

dove:

V_{ee} = Valore totale dell'edificio esistente

Q_{ce} = Quantità di crediti edilizi residenziali derivanti dalla riconversione dell'edificio esistente

v_{uce} = Valore unitario residenziale dei crediti edilizi

Ne consegue che la quantità di crediti edilizi residenziali da riconoscere in presenza di ambiti urbani degradati è data da:

$$Q_{ce} = V_{ee} / v_{uce}$$

Dalla precedente espressione discende la possibilità di esprimere la quantità di crediti edilizi in misura proporzionale al volume urbanistico esistente utilizzando un coefficiente K che esprime il rapporto tra il valore dell'edificio esistente e il valore unitario dei crediti edilizi secondo i seguenti passaggi:

$$Q_{ce} = V_{ee} / v_{uce} = (Q_{ee} \times v_{uee}) / v_{uce} = Q_{ee} \times (v_{uee} / v_{uce}) = Q_{ee} \times K$$

dove, oltre agli elementi già identificati:

Q_{ee} = Quantità di edificio esistente, espresso in volume urbanistico ai fini perequativi come definito in glossario

v_{uee} = Valore unitario dell'edificio esistente

Poiché il valore dell'edificazione esistente v_{ee} è suddiviso nella componente di valore attribuita al terreno e in quella relativa alla costruzione, ne discende che il coefficiente K è articolato in due componenti:

- K_a che esprime il rapporto tra il valore unitario dell'incidenza area dell'ambito urbano degradato [v_{uia}] e il valore unitario residenziale dei crediti edilizi [v_{uce}];
- K_c che esprime il rapporto tra il costo di costruzione unitario deprezzato dell'edificazione esistente (cu_c) e il valore unitario residenziale dei crediti edilizi (v_{uce}).

L'uguaglianza matematica si concretizza nei seguenti passaggi:

$$K = K_a + K_c = (v_{uia} / v_{uce}) + (cu_c / v_{uce}) = (v_{uia} + cu_c) / v_{uce} = v_{uee} / v_{uce}$$

Per esemplificare il calcolo del coefficiente K si assume, in prima ipotesi, che i crediti edilizi siano utilizzati in situ, ovvero in una zona di isovalore con valori immobiliari analoghi a quella in cui si trova l'immobile degradato.

La scomposizione tra le due componenti economiche – l'area e le costruzioni degradate – discende dal valore a nuovo dell'immobile, che si assume espresso dal suo valore catastale, opportunamente aggiornato. Il valore catastale aggiornato è determinato attraverso i seguenti passaggi:

- 1) stima del valore catastale a partire dalle rendite catastali riferite al biennio censuario 1988-89 mediante l'applicazione dei coefficienti moltiplicativi all'epoca vigenti (100 per gli immobili delle categorie A, B e C; 50 per gli immobili delle categorie A10 e D; 34 per gli immobili della categoria C1 ed E);
- 2) aggiornamento del valore catastale del biennio censuario 1988-89 mediante applicazione della variazione Istat del Coefficiente sul costo di costruzione di un fabbricato residenziale (la variazione all'anno 2020 è pari all'85,1%).

Si assume che il valore catastale aggiornato corrisponda al valore a nuovo dell'immobile esistente e che pertanto esso possa essere scomposto nelle due componenti principali: il valore del terreno ed il costo di costruzione a nuovo.

Il valore della prima componente – il terreno – è assunto nella misura fissa del 20% del valore catastale aggiornato.

Per quanto concerne il valore delle costruzioni degradate, esso deve tener conto del loro stato di conservazione. Poiché si assume che il valore catastale aggiornato corrisponde al valore a nuovo, la quota del costo di costruzione a nuovo è abbattuta in relazione allo stato di conservazione posseduto dall'edificio degradato.

Al riguardo, il deprezzamento (D) è calcolato quale percentuale del valore di costruzione a nuovo, utilizzando una funzione lineare:

$$D = V_v / V_u$$

in cui:

V_v = anni di vita vissuta dell'edificio

V_u = vita utile dell'edificio

La vita utile dell'edificio è assunta mediamente pari a 65 anni. Tale durata deriva dalla media ponderata della durata delle tre componenti principali dell'edificio costituite da: strutture (100 anni), finiture (60 anni) e impianti (35 anni).

Con riferimento alla sola obsolescenza fisica dell'immobile, il costo unitario di riproduzione deprezzato $[cu_c]$, in percentuale del valore unitario di costruzione a nuovo $[cu_c]$, è quindi determinato in:

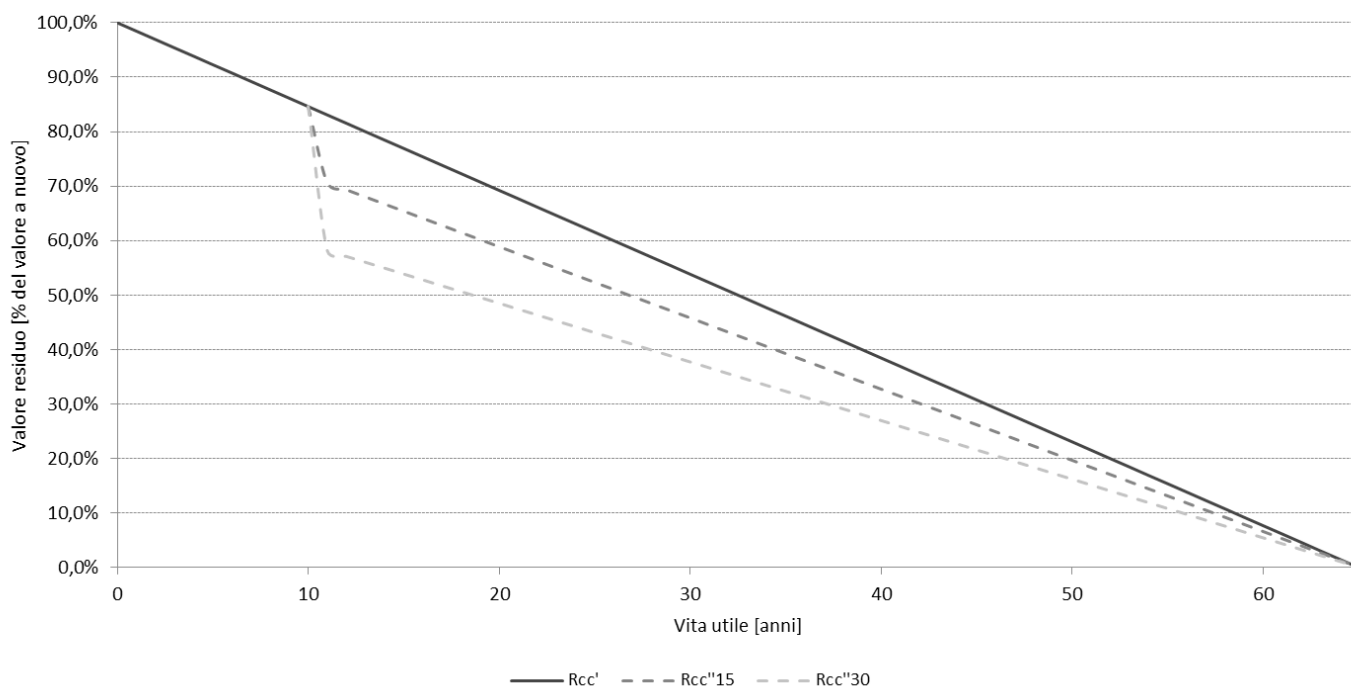
$$cu_c = cu_c (1 - D)$$

Per tener conto della eventuale condizione di abbandono dell'immobile, il costo di riproduzione deprezzato per naturale obsolescenza fisica $[cu_c]$ è ulteriormente ridotto al fine di determinare il costo di riproduzione deprezzato per abbandono $[cu_{c'}]$ secondo due ipotesi di riduzione:

- riduzione del 15%: $Rc_{c'}15 = Rc_c - (Rc_c * 15\%)$, nel caso di un abbandono prolungatosi per un periodo inferiore a 10 anni;
- riduzione del 30%: $Rc_{c'}30 = Rc_c - (Rc_c * 30\%)$, nel caso di un abbandono prolungatosi per oltre 10 anni.

Il coefficiente di riduzione per abbandono non si applica agli immobili realizzati da meno di dieci anni.

Figura 10. Curva del costo di riproduzione deprezzato



Pertanto, a seconda delle condizioni in cui si trova l'edificio, al costo di ricostruzione si applicano coefficienti di riduzione, per obsolescenza fisica ed eventualmente per abbandono, come indicato nella tabella.

Tabella 5. Coefficienti di riduzione per obsolescenza fisica e abbandono

Funzione lineare (VU=65 anni)			
Anni di vita vissuta dell'edificio	Coefficiente di riduzione per obsolescenza fisica $R_{c'}$ [% sul valore di costruzione a nuovo]	Coefficiente di riduzione per abbandono	
		entro 10 anni $R_{c''15}$ [% sul valore di costruzione a nuovo]	oltre 10 anni $R_{c''30}$ [% sul valore di costruzione a nuovo]
0	100%	-	-
5	92%	-	-
10	85%	-	-
15	77%	65%	54%
20	69%	59%	48%
25	62%	52%	43%
30	54%	46%	38%
35	46%	39%	32%
40	38%	33%	27%
45	31%	26%	22%
50	23%	20%	16%
55	15%	13%	11%
60	8%	7%	5%
65	0%	0%	0%

Conseguentemente il costo unitario di riproduzione deprezzato è dato da:

$$cu_{c'} = cu_c * R_{c'} \quad \text{o} \quad cu_{c''} = cu_c * R_{c''}$$

dove:

$cu_{c'}$ o $cu_{c''}$ = valore unitario delle costruzioni esistenti degradate ed eventualmente abbandonate

cu_c = valore unitario della costruzione a nuovo

$R_{c'}$ = coefficiente di riduzione per obsolescenza fisica

$R_{c''}$ = coefficiente di riduzione per obsolescenza fisica e abbandono

Resta inteso che l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione straordinaria può ridurre l'obsolescenza, anche fino ad azzerarla, e riaprire, in tutto o in parte, la vita utile delle costruzioni.

Poiché vu_{ce} è il valore unitario dei crediti edilizi, cioè il valore unitario dell'incidenza area, l'espressione:

$$Q_{ce} = Q_{ee} \times K = Q_{ee} \times (vu_{ee} / vu_{ce})$$

consente di quantificare i crediti edilizi riconosciuti in caso di riedificazione in situ.

Con riferimento al coefficiente K, ovvero al rapporto tra il valore unitario dell'edificio esistente e il valore unitario dei crediti edilizi, se il coefficiente K è superiore a 1 allora i crediti edilizi sono superiori all'edificio di partenza, se inferiore a 1 allora i crediti edilizi diminuiscono l'edificio esistente dell'ambito urbano degradato.

In seconda ipotesi, si assume che i crediti edilizi siano utilizzati in un'area che presenta valori immobiliari differenti. In questo caso il valore vu_{ce} , ovvero del valore unitario dei crediti edilizi nell'area di atterraggio determina la quantità di crediti edilizi da riconoscere.

ESEMPIO. Crediti edilizi residenziali riconosciuti per la riconversione di un complesso industriale dismesso (categoria catastale D7) di consistenza pari a 3.000 mq di Superficie Lorda. Il Volume urbanistico considerato ai fini perequativi è pari alla Superficie Lorda x 3. Il complesso industriale è stato realizzato nel 1980 e si trova in stato di abbandono dal 2005. Il complesso industriale dismesso è situato nella zona di isovalore C3 (Borgomagno, Prima Arcella, Pescarotto).

VALORE CATASTALE

Categoria catastale	Rendita catastale R euro	Moltiplicatore catastale Mc	Valore catastale al biennio censuario 1988-89 $V_{cs} = R \times Mc$ euro	Variazione Istat Costo di costruzione I %	Valore catastale aggiornato $V_{ca} = V_{cs} \times (1+I)$ euro
D7	13.600,00	50	680.000,00	85,1%	1.258.680,00

VALORE UNITARIO DELL'EDIFICATO ESISTENTE

Valore catastale aggiornato V_{ca} euro	Volume urbanistico ai fini perequativi Q_{ee} mc	Valore unitario dell'edificato esistente $v_{ue} = V_{ca} / Q_{ee}$ euro/mc
1.258.680,00	9.000	139,85

VALORE DELL'AREA

Valore unitario dell'edificato esistente v_{ue} euro/mc	Valore unitario dell'incidenza area $v_{ia} = v_{ue} \times 20\%$ euro/mc	Valore unitario dei crediti edilizi v_{ce} euro/mc	Coefficiente K per la componente dell'area K_a
139,85	27,97	125,00	0,22

COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO

Valore unitario dell'edificato esistente v_{ue} euro/mc	Valore unitario dell'incidenza area v_{ia} euro/mc	Costo di costruzione unitario a nuovo $cu_c = v_{ue} - v_{ia}$ euro/mc	Coefficiente di riduzione per obsolescenza fisica e abbandono Rc_c "30 %	Costo di riproduzione deprezzato unitario $cu_c'' = cu_c \times Rc_c$ "30 euro/mc	Valore unitario dei crediti edilizi v_{ce} euro/mc	Coefficiente K per la componente della costruzione K_c
139,85	27,97	111,88	27%	30,21	125,00	0,24

QUANTITA' DI CREDITI EDILIZI

Volume urbanistico ai fini perequativi Q_{ee} mc	Coefficiente K per la componente dell'area K_a	Coefficiente K per la componente della costruzione K_c	Coefficiente K totale K	Quantità di crediti edilizi $Q_{ce} = Q_{ee} \times K$ mc
9.000	0,22	0,24	0,46	4.140

I crediti edilizi residenziali riconosciuti per la riconversione in loco del complesso industriale dismesso ammontano a 4.140 mc.

3.2 CREDITI EDILIZI ATTRIBUITI AGLI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE DI OPERE INCONGRUE O ELEMENTI DI DEGRADO

Gli interventi di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado determina l'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

La recente legislazione regionale in materia prevede che i crediti edilizi derivanti dalla eliminazione di opere incongrue ed elementi di degrado debba essere rapportato ai seguenti elementi:

- a) oneri e spese di trasformazione (costi di demolizione e bonifica, costi per l'eventuale spostamento di attività in essere, costi per il ripristino della qualità ambientale e paesaggistica, spese tecniche, oneri finanziari e imprevisti);
- b) valore dell'area post-trasformazione (in caso di cessione alla P.A.);
- c) valore di mercato delle opere incongrue da eliminare riferito allo stato in cui si trovano;
- d) oneri derivanti dall'eventuale trasferimento o cessazione di attività in essere negli edifici oggetto di intervento;
- e) eventuale quota aggiuntiva incentivante l'avvio del meccanismo.

Ne discende una formulazione matematica così espressa:

$$Q_{cer} = [(V_{me} + O_{db} + O_t) / v_{ce}] + I$$

dove

Q_{cer} = Quantità di crediti edilizi da rinaturalizzazione

V_{me} = Valore totale del manufatto esistente

O_{db} = Oneri di demolizione, bonifica e rinaturalizzazione

O_t = Oneri per il trasferimento di eventuali attività in essere

I = eventuale quota aggiuntiva incentivante

v_{ce} = Valore unitario dei crediti edilizi

Per la stima valore totale del manufatto esistente V_{me} , così come nel caso dei crediti edilizi, è determinato a partire dal valore catastale.

Il valore catastale aggiornato è determinato attraverso i seguenti passaggi:

- 1) stima del valore catastale a partire dalle rendite catastali riferite al biennio censuario 1988-89 mediante l'applicazione dei coefficienti moltiplicativi all'epoca vigenti (100 per gli immobili delle categorie A, B e C; 50 per gli immobili delle categorie A10 e D; 34 per gli immobili della categoria C1 ed E);
- 2) aggiornamento del valore catastale del biennio censuario 1988-89 mediante applicazione della variazione Istat del Coefficiente sul costo di costruzione di un fabbricato residenziale (la variazione all'anno 2020 è pari all'85,1%).

Si assume che il valore catastale aggiornato corrisponda al valore a nuovo dell'immobile esistente e che pertanto esso possa essere scomposto nelle due componenti principali: il valore del terreno ed il valore delle costruzioni esistenti.

La prima componente – il valore del terreno – si assume in misura fissa pari al 20% del valore catastale aggiornato e non è valorizzato all'interno dell'equazione di calcolo per la quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Per quanto concerne il valore del manufatto esistente degradato, si rimanda al procedimento illustrato nel precedente paragrafo.

Gli oneri per il trasferimento di eventuali attività in essere sono indirettamente calcolati all'interno del valore del manufatto esistente degradato essendo differenziate l'ipotesi di utilizzo (sola vetustà del manufatto) da quella dell'abbandono.

Per quanto riguarda gli oneri di demolizione, bonifica e rinaturalizzazione si assume che:

- gli oneri di demolizione siano determinati con riferimento ai prezzi unitari indicati nel Prezzario delle Opere Pubbliche della Regione Veneto, diminuiti del 10%;
- gli eventuali oneri di bonifica da considerare nel modello di calcolo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione siano definiti in contraddittorio con l'Amministrazione comunale;
- gli oneri per la rinaturalizzazione del suolo siano commisurati agli interventi sostenuti per rimuovere gli strati impermeabilizzati e per recuperare o ripristinare le funzioni ecosistemiche del suolo impermeabilizzato o ambientalmente compromesso.

Nel caso in cui ci sia l'interesse pubblico dell'Amministrazione all'acquisizione dell'area rinaturalizzata, il riconoscimento dei crediti edilizi terrà conto del valore del terreno non più edificabile. Tali crediti di origine compensativa non sono considerati crediti edilizi da rinaturalizzazione ai sensi della LR 14/2019.

3.3 PREMIALITÀ

Il Piano degli Interventi disciplina i casi in cui è previsto il riconoscimento di quantità edificatorie premiali, sotto forma di crediti edilizi.

Il Piano degli Interventi individua nella impossibilità di utilizzare il suolo urbano per l'edificazione o quello già edificato per la riedificazione, la condizione per il riconoscimento di quantità edificatorie premiali. La quantità edificatoria di origine premiale è pertanto finalizzata a incentivare il trasferimento dei crediti edilizi e l'individuazione dell'area di "atterraggio" (maggiori tempi, costi di acquisizione, ecc.).

In conformità a quanto stabilito nelle Norme Tecniche di Attuazione del PAT, con riferimento agli ambiti di riqualificazione urbanistica ed ambientale, il Piano degli Interventi individua le seguenti due fattispecie.

La prima fattispecie è individuata negli interventi di riqualificazione urbanistica e/o edilizia per i quali, in ragione del particolare interesse pubblico, è prevista la cessione all'Amministrazione pubblica dell'area e/o del complesso immobiliare da riqualificare nella sua interezza con conseguente trasferimento dei crediti edilizi riconosciuti alla proprietà. In presenza di tali condizioni può essere riconosciuta una quota incentivante di crediti edilizi pari ad un massimo del 15% rispetto ai crediti edilizi discendenti dal criterio di calcolo illustrato al precedente paragrafo 3.1. Il riconoscimento della quota incentivante massima del 15% è circoscritto alle trasformazioni definite mediante Accordo pubblico privato.

La seconda fattispecie è indicata negli interventi di demolizione di opere incongrue con conseguente ripristino naturale del sito, per i quali l'Amministrazione comunale riconosce il rilevante interesse pubblico. In presenza di tali condizioni può essere riconosciuta una quota incentivante di crediti edilizi pari ad un massimo del 20% rispetto ai crediti edilizi discendenti dal criterio di calcolo illustrato al precedente paragrafo 3.2.

Le due quote premiali sopra indicate sono alternative fra loro e non è in alcun modo ammessa l'applicazione contestuale al medesimo intervento.

4. DIRITTI EDIFICATORI NEGLI INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE

Il PAT stabilisce che gli interventi di nuova urbanizzazione siano selezionati tramite procedure di evidenza pubblica per l'individuazione di proposte di accordo pubblico-privato. Per tali proposte il PI verifica il contenuto di "rilevante interesse pubblico".

Nel caso degli interventi di nuova urbanizzazione tra i criteri di valutazione delle proposte si assume la convenienza pubblica in termini economici. A tal fine il PAT stabilisce che dovranno essere definiti *"il valore unitario iniziale in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica e il valore unitario finale, conseguente alla trasformazione urbanistica, relativamente ai quali definire il plusvalore complessivo e la sua ripartizione"*.

Il Piano degli Interventi opera la "classificazione dei suoli" tenendo conto delle condizioni fisiche del territorio nonché dei vincoli derivanti dalle leggi in vigore e dalle pianificazioni sovraordinate. La "classificazione dei suoli" attribuisce le aree suscettibili di trasformazione a classi di diversa attitudine edificatoria. Fra le condizioni considerate figurano: la continuità con il tessuto urbano esistente, la connessione alle reti della mobilità dolce, la dotazione di opere di urbanizzazione e sottoservizi, l'accessibilità di attrezzature e servizi pubblici, la presenza di iter amministrativi già avviati, la destinazione dello strumento urbanistico vigente.

Nel Piano degli Interventi a ciascuna "classe" di terreni omogenei è attribuito un indice perequativo di base applicato alla superficie territoriale dell'area di nuova urbanizzazione. Così come le "classi" sono ordinate a partire da quella che riunisce i terreni maggiormente suscettibili di trasformazione fino a quelli meno suscettibili, anche gli indici perequati di base sono assegnati in ordine decrescente.

Nelle zone a destinazione residenziale o a destinazioni compatibili con la residenza, gli indici perequativi di base sono espressi per la destinazione residenziale. L'utilizzo dei diritti edificatori da essi derivanti per destinazioni diverse dalla residenza non deve dare luogo ad una variazione significativa del loro valore economico. A tal fine, con riferimento alla Mappa dei Valori Immobiliari, sono definiti appositi coefficienti di conversione dei diritti edificatori.

L'indice perequativo di base è applicato a tutte le aree di nuova urbanizzazione individuate nel Piano degli Interventi, siano esse destinate alla realizzazione di opere rivolte al libero mercato, o destinate alla realizzazione di spazi, opere o infrastrutture pubbliche.

Un caso specifico è rappresentato dai lotti riservati ad interventi di nuova residenzialità per scopi familiari, con superficie territoriale pari a 600 mq. In questo caso i diritti edificatori non discendono dall'indice perequativo di base e sono attribuiti in misura fissa pari a 600 mc.

All'interno delle aree di nuova urbanizzazione, gli indici perequativi di base sono applicati all'intera estensione dell'ambito e generano una quantità di diritti edificatori identificata come quantità edificatoria di base [Qb].

L'indice perequativo, e quindi la Q_b che da esso discende, rappresenta lo *jus aedificandi* riconosciuto al proprietario di ogni suolo ricompreso all'interno del perimetro dell'area di nuova urbanizzazione (cfr. Figura 11).

Figura 11. L'indice perequativo negli ambiti di nuova urbanizzazione



All'interno degli ambiti di nuova urbanizzazione, l'indice perequativo di base può essere incrementato secondo le seguenti modalità:

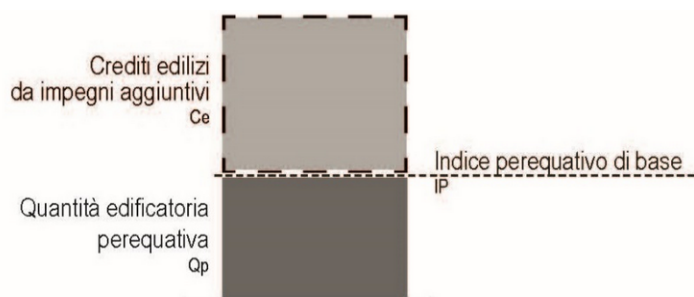
- a) riconoscimento di crediti edilizi per impegni aggiuntivi;
- b) atterraggio di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Gli impegni aggiuntivi che determinano il riconoscimento di crediti edilizi sono riconducibili alle seguenti tipologie:

- cessione di aree che l'Amministrazione comunale potrà utilizzare per operazioni di compensazione urbanistica o dotazioni territoriali;
- realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
- realizzazione di edilizia residenziale pubblica o sociale in misura aggiuntiva rispetto alle prescrizioni di cui all'art. 39 della LR 11/2004;
- interventi di compensazione o mitigazione ambientale.

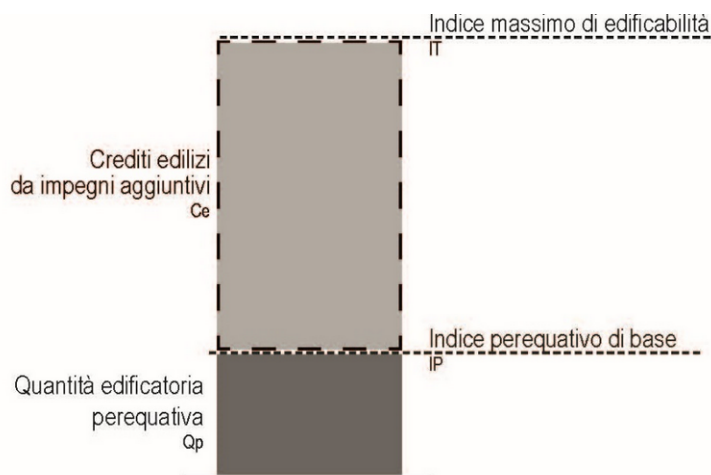
Nelle aree di nuova urbanizzazione è richiesta la cessione minima all'Amministrazione comunale del 70% della superficie territoriale. Tale impegno aggiuntivo e le ulteriori modalità di riconoscimento di crediti edilizi saranno determinate secondo le modalità illustrate al successivo capitolo 5.

Figura 12. Crediti edilizi negli ambiti di nuova urbanizzazione



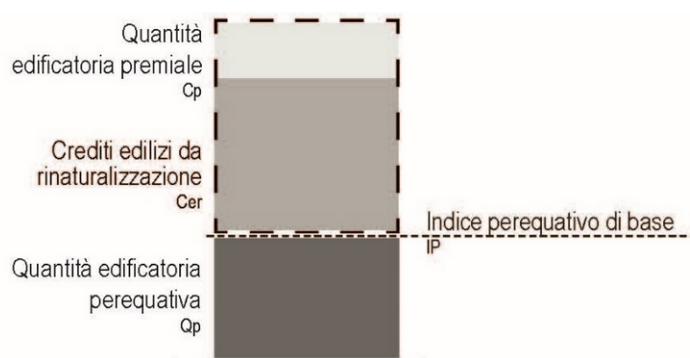
Il riconoscimento di crediti edilizi per impegni aggiuntivi sarà consentito fino al raggiungimento dell'indice massimo di edificabilità, ovvero la densità edilizia che il progetto urbano si prefigge di realizzare in relazione alle politiche e agli obiettivi dell'Amministrazione Comunale.

Figura 13. Ambiti di nuova urbanizzazione e indice massimo di edificabilità



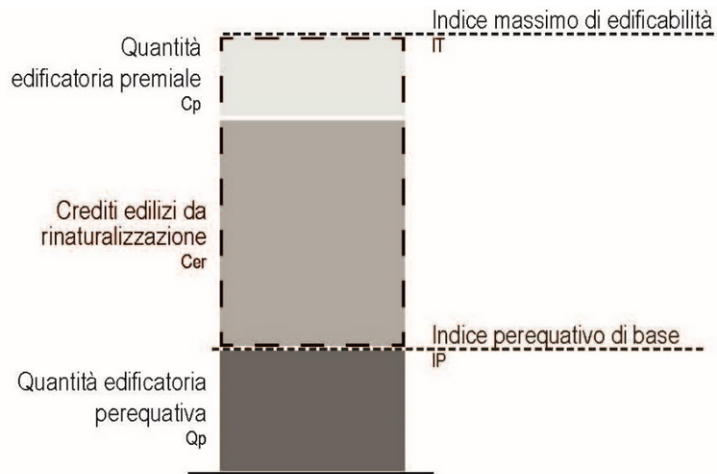
In alternativa, negli ambiti di nuova urbanizzazione la quantità edificatoria di base [Qb] può essere incrementata per ospitare crediti edilizi da rinaturalizzazione. L'atterraggio di crediti edilizi da rinaturalizzazione determina il riconoscimento di una quota premiale alla proprietà dell'area di atterraggio non superiore al 20% dei crediti edilizi ospitati.

Figura 14. Crediti edilizi da rinaturalizzazione negli ambiti di nuova urbanizzazione



Il Piano degli Interventi fissa l'indice massimo di edificabilità e, conseguentemente, determina la quantità edificatoria entro la quale, al netto della quantità edificatoria di base, deve rientrare la quantità edificatoria riconosciuta per l'atterraggio dei crediti edilizi da rinaturalizzazione e la relativa premialità.

Figura 15. Ambiti di nuova urbanizzazione e indice massimo di edificabilità



5. CALCOLO DEL PLUSVALORE E DETERMINAZIONE DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

5.1 CONVENIENZA PUBBLICA NEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, EDILIZIA ED AMBIENTALE E NEGLI INTERVENTI DI NUOVA URBANIZZAZIONE

Il Piano degli Interventi valuta ed eventualmente recepisce le proposte presentate dai privati per le quali è verificato il “rilevante interesse pubblico”. Nelle Norme del PAT, tra gli elementi che definiscono il “rilevante interesse pubblico” figura *“l’equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del plusvalore che la proposta determina”*.

La Convenienza pubblica (Cp) è determinata nel:

- 50% del plusvalore (Pv) negli interventi di riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale;
- 60% del plusvalore (Pv) negli interventi di nuova urbanizzazione con consumo di suolo.

Il plusvalore (Pv) è pari alla differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica prevista dal P.I. ed il valore iniziale in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica. Ne discende la seguente formulazione:

$$Pv = V_f - V_i$$

Dove:

Pv = Plusvalore

V_f = Valore finale degli immobili in relazione alle diverse destinazioni d’uso previste dal P.I.

V_i = Valore iniziale degli immobili in relazione alla originaria consistenza e destinazione urbanistica

La Convenienza Pubblica è riconosciuta nelle seguenti modalità:

1. Cessione di aree in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all’art. 32 della LR 11/04;
2. Cessione di immobili;
3. Realizzazione di opere, attrezzature, servizi e infrastrutture pubbliche aggiuntivi rispetto agli standard primari e secondari;
4. Corrispettivo in denaro.

Nelle aree di nuova urbanizzazione è prevista una cessione minima di aree, in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi di cui all’art. 32 della LR 11/04, pari al 70% della superficie territoriale. Qualora il valore di tali aree sia inferiore al 60% del Plusvalore, ossia alla Convenienza pubblica stabilita per le aree di nuova urbanizzazione, la differenza potrà essere corrisposta secondo le modalità indicate ai precedenti punti 2, 3 o 4.

In relazione alle modifiche introdotte dal Piano degli Interventi, nel calcolo del plusvalore il **Valore finale (V_f)** sarà così determinato:

- Ambiti urbani degradati: il valore finale è pari al valore unitario dell'incidenza area residenziale riferito alle aree urbanizzate nella zona di isovalore di appartenenza, secondo la Mappa dei Valori Immobiliari, moltiplicato per la consistenza espressa in mc residenziali (indipendentemente dalla effettiva destinazione di progetto).
- Ambito di nuova urbanizzazione: il valore finale è pari a valore unitario dell'incidenza area residenziale riferito alle aree da urbanizzare nella zona omogena di appartenenza, secondo la Mappa dei Valori Immobiliari, moltiplicato per la consistenza di progetto espressa in mc residenziali (indipendentemente dalla effettiva destinazione di progetto).
- Lotto destinato all'edificazione residenziale per scopi familiari: il valore finale è pari al valore unitario dell'incidenza area residenziale riferito alle aree urbanizzate nella zona omogena di appartenenza, secondo la Mappa dei Valori Immobiliari, moltiplicato per la quantità di edificazione espressa in mc.

In relazione alle modifiche introdotte dal Piano degli Interventi, nel calcolo del plusvalore il **Valore iniziale (V_i)** sarà così individuato:

- Aree edificate oggetto di riqualificazione: il valore iniziale è assunto pari al valore determinato ai fini del riconoscimento dei crediti edilizi secondo le modalità indicate al precedente paragrafo 3.1.
- Aree libere edificabili in zona di completamento con destinazione urbanistica e potenzialità edificatoria stabilita dal previgente PI: il valore iniziale è pari a valore unitario dell'incidenza area riferito alle aree da urbanizzare nella zona di isovalore di appartenenza, secondo la Mappa dei Valori Immobiliari, moltiplicato per la consistenza di progetto stabilita dal previgente PI espressa in mc.
- Aree libere ricomprese all'interno delle "linee preferenziali" di sviluppo del PAT: il valore iniziale è dato dal valore unitario del terreno, compreso tra 9 e 12 euro/mq, moltiplicato per l'estensione dell'area di trasformazione. Il valore unitario del terreno è così commisurato:
 - a. aree esterne al consolidato: 9 euro/mq (pari a 1,5 volte il valore agricolo medio della coltura prevalente – seminativo - nella provincia di Padova);
 - b. aree interne al consolidato: 12 euro/mq (pari a 2 volte il valore agricolo medio della coltura prevalente – seminativo - nella provincia di Padova).

I valori di riferimento per il calcolo del plusvalore sono sottoposti ad aggiornamento annuale secondo le modalità indicate al precedente paragrafo 2.2 per quanto concerne la Mappa dei Valori Immobiliari e sulla base della variazione dei Valori agricoli medi per quanto concerne le aree libere ricomprese all'interno delle "linee preferenziali" di sviluppo del PAT.

ESEMPIO 1. Area libera di 50.000 mq ricompresa all'interno delle "linee preferenziali" di sviluppo del PAT ed esterna al perimetro del consolidato. L'area è situata nella zona di isovalore D3. L'intervento realizza la volumetria derivante dall'indice perequativo attribuito dal PI.

VALORE INIZIALE

	Superficie territoriale mq	Valore unitario del terreno euro/mq	Valore iniziale euro
Area libera ricompresa all'interno delle "linee preferenziali" di sviluppo del PAT	50.000	9,00	450.000,00

VALORE FINALE

	Superficie territoriale mq	Indice perequativo mc/mq	Diritti edificatori mc	Valore unitario residenziale euro/mc	Valore finale euro
Ambito di nuova urbanizzazione a destinazione residenziale	50.000	0,20	10.000	90,00	900.000,00

CONVENIENZA PUBBLICA

	Valore finale euro	Valore iniziale euro	Plusvalore euro	Quota convenienza pubblica %	Convenienza pubblica Valore totale euro	Valore unitario euro/mc
Ambito di nuova urbanizzazione a destinazione residenziale	900.000,00	450.000,00	450.000,00	60%	270.000,00	27,00

ESEMPIO 2. Area libera di 50.000 mq ricompresa all'interno delle "linee preferenziali" di sviluppo del PAT ed esterna al perimetro del consolidato. L'area è situata nella zona di isovalore D3. L'intervento realizza la volumetria derivante dall'indice perequativo attribuito dal PI e i crediti edilizi derivanti dalla realizzazione di una dotazione pubblica di quartiere.

VALORE INIZIALE

	Superficie territoriale mq	Valore unitario del terreno euro/mq	Valore iniziale euro
Area libera ricompresa all'interno delle "linee preferenziali" di sviluppo del PAT	50.000	9,00	450.000,00

VALORE FINALE

	Superficie territoriale mq	Indice perequativo mc/mq	Diritti edificatori mc	Crediti edilizi da impegni aggiuntivi mc	Valore unitario residenziale euro/mc	Valore finale euro
Ambito di nuova urbanizzazione a destinazione residenziale	50.000	0,20	10.000	7.500	90,00	1.575.000,00

CONVENIENZA PUBBLICA

	Valore finale euro	Valore iniziale euro	Plusvalore euro	Quota convenienza pubblica %	Convenienza pubblica Valore totale euro	Valore unitario euro/mc
Ambito di nuova urbanizzazione a destinazione residenziale	1.575.000,00	450.000,00	1.125.000,00	60%	675.000,00	67,50

ESEMPIO 3. Area libera di 600 mq interna al perimetro del consolidato e situata nella zona di isovalore D5b. Il PI attribuisce un carico urbanistico massimo di 600 mc destinati all'edificazione residenziale per scopi familiari.

VALORE INIZIALE

	Superficie fondiaria mq	Valore unitario del terreno euro/mq	Valore iniziale euro
Area libera all'interno delle "linee preferenziali" di sviluppo	600	12,00	7.200,00

VALORE FINALE

	Diritti edificatori mc	Valore unitario residenziale euro/mc	Valore finale euro
Lotto edificabile a destinazione residenziale per scopi familiari	600	125,00	75.000,00

CONVENIENZA PUBBLICA

	Valore finale euro	Valore iniziale euro	Plusvalore euro	Quota convenienza pubblica %	Convenienza pubblica	
					Valore totale euro	Valore unitario euro/mc
Lotto edificabile a destinazione residenziale per scopi familiari	75.000,00	7.200,00	67.800,00	50%	33.900,00	56,50

ESEMPIO 4. Area produttiva di 11.000 mq con fabbricati dismessi di 25.000 mc, situata nella zona di isovalore C6a. Il valore catastale aggiornato è individuato in 1.450.000 euro. Il PI attribuisce un carico urbanistico di 7.800 mc di crediti edilizi a destinazione residenziale di cui 5.800 mc derivanti dalla riconversione dell'esistente e 2.000 mc derivanti dalla realizzazione di una dotazione pubblica di quartiere.

VALORE INIZIALE

	Superficie fondiaria mq	Valore catastale aggiornato euro
Ambito urbano degradato	11.000,00	1.450.000,00

VALORE FINALE

	Diritti edificatori mc	Valore unitario residenziale euro/mc	Valore finale euro
Quota derivante dalla riconversione dell'esistente	5.800,00	250,00	1.450.000,00
Quota derivante da impegni aggiuntivi	2.000,00	250,00	500.000,00
Totale	7.800,00		1.950.000,00

CONVENIENZA PUBBLICA

	Valore finale euro	Valore iniziale euro	Plusvalore euro	Quota convenienza pubblica %	Convenienza pubblica	
					Valore totale euro	Valore unitario euro/mc
Riconversione in loco	1.950.000,00	1.450.000,00	500.000,00	50%	250.000,00	32,05

5.2 CONVENIENZA PUBBLICA NEI CASI DI MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DI IMMOBILI GIA' DESTINATI A SERVIZI

Le Norme Tecniche di Attuazione del PAT ammettono la possibilità di modificare la destinazione in senso privatistico di immobili già destinati a servizi, qualora siano oggetto di dismissione ed alienazione e/o cartolizzazione da parte dello Stato, degli Enti territoriali e di Enti pubblici o di interesse pubblico.

La modifica della destinazione urbanistica in senso privatistico è ammessa previa realizzazione di due condizioni.

La prima è rappresentata dalla armonizzazione, sotto il profilo contributivo, della situazione dell'immobile con la nuova destinazione alla situazione contributiva degli analoghi immobili realizzati per essere immessi nel libero mercato.

La seconda è costituita dalla stima della convenienza pubblica rispetto alla valorizzazione privata conseguita.

La prima condizione è rappresentata dall'importo da corrispondere al Comune di Padova quale contributo di costruzione totale o parziale a seconda che l'immobile sia stato realizzato a titolo gratuito o con contributo di costruzione ridotto.

La seconda condizione, allo scopo di evitare singole stime immobiliari comportanti calcoli complicati ed esiti controvertibili, è fissata per via convenzionale dopo avere verificato la ragionevolezza del criterio speditivo proposto in più stime puntuali della convenienza pubblica, attraverso il confronto fra i valori dell'edilizia residenziale libera ed i prezzi dell'edilizia residenziale convenzionata.

In analogia a quanto previsto dalle leggi statali vigenti in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sul libero mercato, e più precisamente della disposizione inerente l'estinzione del diritto di prelazione da parte dello IACP sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica (Legge n. 560 del 24 dicembre 1993), si assume che il maggior valore connesso al cambio d'uso da una destinazione pubblica ad una di stampo privatistico corrisponda al 10% del valore che l'immobile assumerà nel libero mercato per effetto della destinazione privata richiesta.

Si assume che il valore di mercato corrisponda al valore convenzionale residenziale della zona di isovalore in cui ricade l'immobile indicato nella Mappa dei Valori Immobiliari ed eventualmente ragguagliato per destinazioni diverse della residenza, secondo i coefficienti riportati nel precedente paragrafo 2.4.

Il criterio di calcolo così definito per la determinazione della convenienza pubblica (10% del valore convenzionale) si presta ad essere reso funzionale alle politiche urbanistiche del Comune di Padova. A tale fine in sede di adozione/approvazione del Piano degli Interventi, potrà essere ridotto il valore del 10% con l'obiettivo di incentivare gli interventi di ristrutturazione edilizia e di rigenerazione urbana che non comportino la

demolizione e ricostruzione degli edifici, in funzione del limitato impatto ambientale di tali interventi e per favorire il riutilizzo dei manufatti edilizi senza ulteriore consumo di suolo.

Ne discende la seguente formulazione matematica:

$$C_p = S_{\text{comm}} \times v_{u_c} \times M_v \times K_{cu}$$

C_p = Convenienza pubblica

S_{comm} = Superficie commerciale esistente

v_{u_c} = Valore unitario convenzionale di mercato desunto dalla Mappa dei Valori Immobiliari

M_v = Quota corrispondente al maggior valore pari al 10% (quota suscettibile di riduzione quale misura incentivante gli interventi di ristrutturazione edilizia e di rigenerazione urbana)

K_{cu} = Coefficiente per destinazioni d'uso diverse dalla residenza

Ne discende che l'importo da riconoscere al Comune di Padova per la modifica della destinazione d'uso di immobili già destinati a servizi è così stabilito:

$$I = C_c + C_p$$

I = importo per il cambio d'uso

C_c = quota del contributo di costruzione

C_p = convenienza pubblica

ESEMPIO 1. Cambio della destinazione d'uso di un edificio esistente di 10.000 mc destinato ad attrezzature religiose in edilizia residenziale libera. L'edificio è situato nella zona di isovalore D8a.

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - QUOTA ONERI DI URBANIZZAZIONE

	Volume esistente	Oneri urbanizzazione primaria e secondaria	
		Valore unitario	Valore totale
		V_e mc	$O_u = V_e \times o_u$ euro
Cambio d'uso da attrezzature religiose ad edilizia residenziale libera	10.000	10,90	109.000,00

CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - QUOTA CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

	Volume esistente	Superficie lorda	Costo di costruzione unitario residenziale		Costo di costruzione	Contributo sul costo di costruzione	
			base	maggiorato (+ 50%)		Quota variabile tra 5% e 20%	Contributo
			k_c euro/mq	$k'_c = k_c \times 1,5$ euro/mq		Q_{cc} %	$C_{cc} = K_c \times Q_{cc}$ euro
Cambio d'uso da attrezzature religiose ad edilizia residenziale libera	10.000	3.333	249,48	374,22	1.247.400,00	5%	62.370,00

CONVENIENZA PUBBLICA

	Volume esistente	Superficie lorda	Superficie commerciale (Sul + 15%)	Valore unitario convenzionale residenziale	Quota corrispondente al maggior valore	Convenienza pubblica	
						Valore unitario	Valore totale
						$cp = v_{uc} \times Mv$ euro/mq	$Cp = Sc \times cp$ euro
Cambio d'uso da attrezzature religiose ad edilizia residenziale libera	10.000	3.333	3.833	2.500	10%	250	958.333

IMPORTO DEL CAMBIO D'USO

	Oneri urbanizzazione	Contributo sul costo di costruzione	Convenienza pubblica	Importo da corrispondere per il cambio d'uso
	O_u euro	C_{cc} euro	Cp euro	$I = O_u + C_{cc} + Cp$ euro
Cambio d'uso da attrezzature religiose ad edilizia residenziale libera	109.000,00	62.370,00	958.333,33	1.129.703,33