

COMUNE DI S. ZENONE DEGLI EZZELINI

P.R.C.

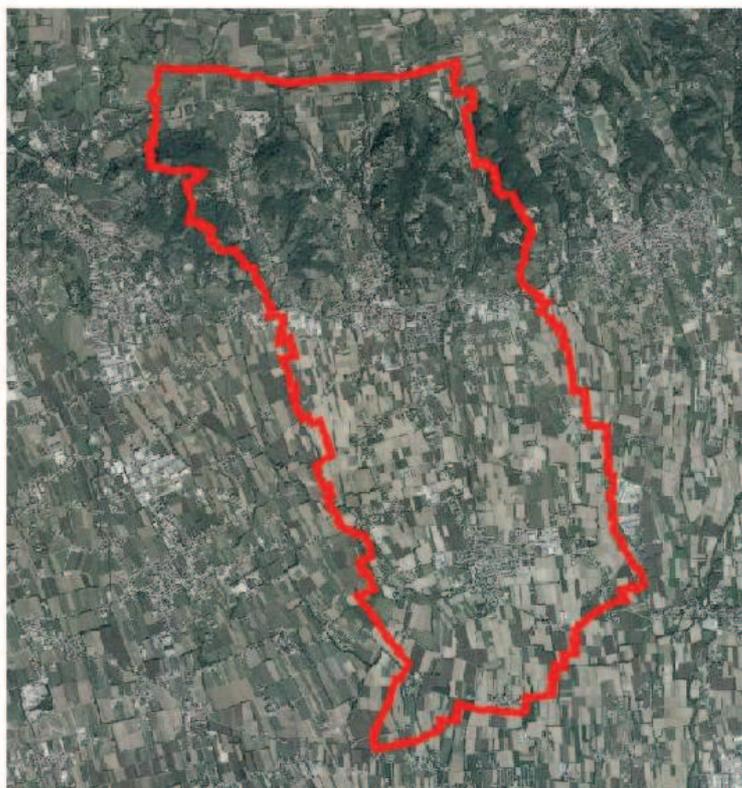
Elaborato

G

Scala

## PIANO DEGLI INTERVENTI N. 2

### Criteria applicativi perequazione urbanistica



Il Sindaco:  
dott. Fabio Marin

Assessore Urbanistica  
dott. Filippo Tombolato

Il Segretario Comunale:  
dott. Giorgio Zen

Progettista  
arch. Roberto Sartor

Ufficio del PATI e del PI  
dott. Marco Polo (coordinatore)

DATA Aprile 2022

## INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Caratteri della perequazione urbanistica	pag. 3
2.1 Obiettivi e finalità della perequazione urbanistica	pag. 4
2.2 Ambiti oggetto di perequazione urbanistica	pag. 4
2.3 Modalità attuative della perequazione urbanistica	pag. 5
3. Calcolo della perequazione urbanistica	pag. 5
3.1 Nuova edificazione in zone di espansione o soggette a PUA di recupero	pag. 6
3.2 Nuova edificazione negli ambiti di urbanizzazione consolidata	pag. 7
3.3 Attività produttive in zona impropria	pag. 9
3.4 Interventi riguardanti il patrimonio edilizio esistente e in zona impropria	pag. 9
3.5 Cambio d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo	pag. 10
4. Corresponsione del contributo integrativo	pag. 11
5. Calcolo del plusvalore economico	pag. 11
6. Correttivi territoriali	pag. 13
7. Correttivi prestazionali	pag. 14
8. Quota perequativa	pag. 14

## 1. PREMESSA

### 1. PREMESSA

La legge regionale 11/2004 all'articolo 35 introduce lo strumento della perequazione urbanistica.

Il Piano degli Interventi in attuazione del PATI all'articolo 55 delle Norme Tecniche Operative dispone "Tutti gli interventi che determinano trasformazione urbanistica sono soggetti a perequazione urbanistica secondo quanto contenuto all'articolo 35 della L.R. n. 11/2004".

Al fine di integrare quanto definito agli articoli 55 e 56 delle NTO, con il presente documento si provvede a individuare criteri applicativi della perequazione urbanistica omogenei secondo classi di potenzialità edificatoria sulla base della situazione di fatto e di diritto delle aree oggetto di trasformazione urbanistica o edilizia.

Con il D.P.R. 380/2001 e s.m.i. all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter) è stato introdotto il contributo straordinario, ovvero la corresponsione a favore del Comune di un valore economico non inferiore al 50% del "*maggior valore generato da interventi su aree e immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione urbanistica*". Esso può essere realizzato con "*versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche*".

Tale contributo va applicato nel caso il Comune non abbia definito forme perequative nel perseguimento dell'interesse pubblico e in ogni caso applicato solo per l'eventuale differenza positive da corrispondere al Comune.

Le opere perequative, qualora individuate, sono da intendersi aggiuntive alle dotazioni territoriali obbligatorie previste dalla legislazione vigente. Trattandosi inoltre un "riconoscimento" di un beneficio pubblico, non è mai scomputabile dagli oneri di urbanizzazione calcolati in sede di titolo abilitativo.

Il suddetto contributo sarà calcolato secondo parametri successivamente indicati in modo da garantire economicità, efficacia, imparzialità, omogeneità e trasparenza dell'azione amministrativa e di valutazione di fronte alle diverse casistiche, parità di trattamento nei confronti degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati. L'importo del contributo è comunque da ritenersi quale valore minimo, non potrà assumere valore pari a zero o negativo e può essere rivalutato al fine del raggiungimento di un maggiore interesse pubblico.

## 2. CARATTERI DELLA PERQUAZIONE URBANISTICA

### 2. CARATTERI DELLA PERQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione tra i proprietari dei diritti edificatori e va valutata sullo stato di fatto e di diritto delle aree rapportandola ai benefici che il privato viene ad ottenere.

Si introduce quindi il principio in base al quale il privato è chiamato a contribuire alla costruzione della "città pubblica", al potenziamento dei servizi e delle infrastrutture, al miglioramento ambientale ed ecologico.

## 2.1 OBIETTIVI E FINALITA' DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

### 2.1 Obiettivi e finalità della perequazione urbanistica

Obiettivi principali della perequazione urbanistica sono:

- eliminazione delle diseguglianze originate dalla pianificazione urbanistica nella zonizzazione del territorio;
- agevolazione dell'azione di Piano grazie all'indifferenziazione delle proprietà rispetto alla localizzazione degli interventi;
- realizzazione attraverso il concorso ed il contributo dell'iniziativa privata alla costruzione della "città pubblica".

La perequazione, generalmente, si configura nella cessione gratuita di aree al Comune, o realizzazione di opere di interesse pubblico e/o nel versamento di somme a favore del Comune.

Le aree oggetto di cessione perequativa possono essere utilizzate dal Comune per:

- realizzazione opere pubbliche o ERP;
- trasferimento di diritti edificatori per interventi di compensazione e/o credito edilizio;
- potenziamento della rete ecologica e/o interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- immissione nel mercato per ricavo risorse economiche da destinare ad opere pubbliche.

La cessione di aree potrà, a giudizio del Comune, essere sostituita dalla realizzazione di opere anche in ambiti esterni a quelli di intervento, individuati dall'Amministrazione Comunale e/o da contributo finanziario, purché queste forme alternative configurino un valore economico non inferiore a quello derivato dall'acquisizione delle aree di cessione al demanio pubblico.



## 2.2 AMBITI OGGETTO DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

### 2.2 Ambiti oggetto di perequazione urbanistica

Sono oggetto di perequazione urbanistica tutti gli interventi che a seguito di variante al Piano degli Interventi generano un aumento di valore su aree e immobili quali ad esempio:

- le aree che beneficiano di nuove possibilità edificatorie;

2.3 MODALITA'  
ATTUATIVE  
DELLA  
PEREQUAZIONE  
URBANISTICA

- le aree oggetto di decadenza (bianche) interessate da riclassificazione;
- le modifiche ai parametri stereometrici.

### 2.3 Modalità attuative della perequazione urbanistica

L'attuazione degli interventi negli ambiti soggetti a perequazione urbanistica avviene mediante:

- PUA comprendenti ambiti unitari, oppure distinti ma tra loro dotati di collegamento funzionale;
- PUA comprendenti diversi ambiti di intervento, ovvero di aree autonome e distinte da considerare unitariamente ai fini perequativi; sono individuati dal PI, ma possono essere proposti da parte dei privati;
- Comparti urbanistici all'interno delle aree di perequazione;
- Accordi di cui all'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- Programmi Complessi previsti dal PATI e dal PI;
- Schede normative;
- Progettazioni Unitarie convenzionate nel caso di ambiti di ridotta dimensione e privi di rilevanti problematiche ambientali;
- Permessi di Costruire convenzionati con previsioni in deroga;
- Procedure di sportello unico attività produttive (SUAP) art. 3 e 4 della LR 55/2012;
- Permessi di costruire in deroga di cui all'art. 14 comma 1bis del DPR 380/2001.

3. CALCOLO  
DELLA  
PEREQUAZIONE  
URBANISTICA

### 3. CALCOLO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica è determinata dal Comune sulla base di considerazioni relative dello stato di fatto e di diritto delle aree.

Essa è definita sulla base dell'incremento di valore, o plusvalore, degli immobili ottenibili da soggetti privati, dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali secondo la seguente tabella:

Valore iniziale immobili (volumi, aree, ecc.)	$V_i$
Valore aree dopo la trasformazione	$V_a$
Plusvalore ottenuto	$V_t = V_a - V_i$
Quota perequativa	$V_p = \% V_t$
Valore perequazione (cessione aree urbanizzate, verde, park, viabilità, miglioramenti ambientale/ecologico, monetizzazione ecc.)	$V_s > V_p$

In caso di varianti che generano plusvalore non inquadrabili nei criteri applicativi successivamente illustrati per perequazione urbanistica sono ~~sempre~~ consentite diverse ipotesi perequative proposte dalla parte privata da sottoporre ad esame della Giunta Comunale. È ammessa la proposta di ipotesi perequative non inquadrabili nei successivi criteri applicativi da sottoporre al Consiglio Comunale.

Esse dovranno essere corredate da perizia di stima eseguita da tecnico abilitato; onorario e oneri della perizia saranno a carico della parte privata.

3.1 NUOVA EDIFICAZIONE IN ZONE DI ESPANSIONE O SOGGETTE A PUA DI RECUPERO

### **3.1 Nuova edificazione in zone di espansione o soggette a PUA di recupero**

Comprendono interventi di trasformazione di terreni agricoli, aree a verde privato o comunque non edificabili da destinare all'edificazione, previsti dal PI, soggette a PUA, accordi pubblico-privato ex articolo 6 della L.R. 11/2004, Progettazione Unitaria o Permesso di Costruire convenzionato, interventi edilizi diretti.

3.1.1 AREE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C2)

#### 3.1.1 Aree residenziali di espansione (C2)

Nel caso di aree residenziali di espansione la quota perequativa da corrispondere al Comune, da fissare in sede di istanza per la trasformazione/urbanizzazione dell'area, è stabilita nella misura del 40% del beneficio generato (Vt), ovvero dall'incremento di valore derivato dalle nuove previsioni del PI, rispetto al valore degli stessi precedentemente al PI.

3.1.2 AREE PRODUTTIVE DI ESPANSIONE (D2)

#### 3.1.2 Aree produttive di espansione (D2)

Nel caso di aree produttive di espansione la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 30% del beneficio generato (Vt), dall'incremento di valore degli immobili derivato dalle nuove previsioni del PI, rispetto al valore degli stessi precedentemente al PI.

Per queste aree rimane valido quanto definito al secondo ~~terzo~~ comma e ~~successivi~~ del punto 3.1.1.

3.1.3 AREE DI ESPANSIONE TRASFORMATE IN IED

#### 3.1.3 Aree di espansione trasformate in IED

Nel caso di aree residenziali o produttive di espansione trasformate in aree a Intervento Edilizio Diretto, la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 50% del beneficio generato (Vt), dall'incremento di valore degli immobili derivato dalle nuove previsioni del PI, rispetto al valore degli stessi precedentemente al PI.

Nel caso in cui si renda necessario prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione all'interno dell'ambito oggetto di intervento, la perequazione urbanistica sarà definita dalla Giunta comunale all'interno di uno specifico accordo pubblico-privato ai sensi dell'ex art. 6 della L.R. 11/2004 da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale.

La riconferma quinquennale delle aree di trasformazione o di espansione soggette a strumenti attuativi decadute per un tempo corrispondente alla validità del PI (5 anni), finalizzate alla riconferma delle previsioni in termini di: destinazioni, parametri urbanistici ed edilizi e modalità d'intervento (PUA); ai sensi del comma 7 dell'art. 18 della LR 11/2004 e smi, è soggetta a quota perequativa per l'importo quinquennale da corrispondere al Comune, stabilita nella misura del:

- 0,6% del valore delle aree considerato a fini IMU per le zone residenziali;
- 0,8% del valore delle aree considerato a fini IMU per le zone non residenziali.

3.14 AREE DI  
RIQUALIFICAZIONE  
URBANA (RU)

Il contributo perequativo dovrà essere versato con le modalità di cui al successivo articolo 4. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni urbanistiche oggetto dell'accordo, in analogia a quanto previsto dall'art. 18 comma 7 bis della LR 11/2004.

Per quanto riguarda la proroga annuale di cui all'art. 11 LR 11/2004 l'importo da corrispondere al Comune è stabilita nella seguente misura:

- 0,8% del valore delle aree considerato a fini IMU per le zone residenziali;
- 1% del valore delle aree considerato a fini IMU per le zone non residenziali.

3.1.4 Aree di riqualificazione urbana (RU)

Nel caso di aree finalizzate alla riqualificazione urbana la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 30% del beneficio generato (Vt) dall'incremento di valore degli immobili derivato dalle nuove previsioni del PI, rispetto al valore degli stessi precedentemente al PI.

Valori percentuali inferiori rispetto a quella predefinita (30%) possono essere applicati nei seguenti casi di edilizia produttiva:

- a) 20% nel caso di attività produttive che trasferiscono la propria attività a S. Zenone degli Ezzelini mantenendola per almeno 5 anni. In caso di variazione dell'attività dovrà essere corrisposta al Comune la quota perequativa piena;
- b) 10% nel caso di riconversione di edifici produttivi per l'utilizzo di spazi lavorativi condivisi (co-working e/o incubatori) o per le start-up con obbligo di non variare l'attività sulla base di quanto dichiarato nel progetto d'impresa ed eventualmente, a sottoporre all'approvazione preventiva dell'Amministrazione Comunale, previa idonea motivazione, qualunque variazione delle attività o dell'impresa o delle persone dei soci e/o titolari;
- c) 0% nel caso di trasferimento di attività produttive da zona impropria a zona propria con ripristino dello stato dei luoghi a suolo agricolo con contestuale modifica dei parametri stereometrici.

3.1.5 AREE DI  
RIQUALIFICAZIONE  
AMBIENTALE  
E SERVIZI (RV)

3.1.5 Aree di riqualificazione ambientale e servizi (RV)

Nel caso di aree finalizzate alla riqualificazione ambientale e ai servizi soggette a PUA, accordi pubblico-privato ex articolo 6 della L.R. 11/2004, Progettazione Unitaria o Permesso di Costruire convenzionato, la quota perequativa da corrispondere al Comune in termini di aree è stabilita nella misura del 65%.

3.2 NUOVA  
EDIFICAZIONE  
NEGLI AMBITI  
DI URBANIZZAZIONE  
CONSOLIDATA

**3.2 Nuova edificazione negli ambiti di urbanizzazione consolidata**

Comprendono interventi di inserimento di nuove previsioni comportanti consumo di suolo, nuova edificazione negli ambiti di urbanizzazione consolidata di PATI e PI, lotti negli ambiti di edificazione diffusa di PATI e PI, incrementi degli indici fondiari previsti dal PI soggette a accordi pubblico-privato ex articolo 6 della L.R. 11/2004, Progettazione Unitaria, Permesso di Costruire convenzionato intervento edilizio diretto.

3.2.1 AREE  
RESIDENZIALI  
CONSOLIDATE E  
DI EDIFICAZIONE  
DIFFUSA

3.2.1 Aree residenziali consolidate e di edificazione diffusa

Nei casi di nuova edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata, di edificazione diffusa, o di incremento degli indici edificatori previsti da PI o trasformazione di aree agricole la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 50% del beneficio generato (Vt).

Valori percentuali inferiori rispetto a quelli sopra definiti (50%), possono essere applicati nei seguenti casi di edilizia residenziale, per la sola edificabilità necessaria alla costruzione del fabbricato o sue pertinenze, non aventi nel complesso le caratteristiche di lusso (classe XI art. 8 D.M. LL.PP. 1977):

- 40% nel caso il lotto sia in possesso del richiedente alla data di adozione della variante al PI che consente la trasformazione dell'area.

Nel caso di Accordo tra il Comune e il soggetto promotore che preveda:

- l'imposizione di un vincolo quindicennale, a partire dall'efficacia della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) del nuovo fabbricato, per la non variazione della destinazione d'uso e la non alienazione e non locazione del nuovo edificio a società, enti di qualsiasi genere a soggetti diversi dal coniuge e parenti di primo grado del richiedente, senza il consenso scritto dell'Amministrazione comunale e previa corresponsione di un importo pari al 50% del plusvalore derivante dalla trasformazione urbanistica dell'immobile;
- l'imposizione di vincolo ventennale previsto dagli artt. 17-18 del DPR 380/2001 e s.m.i. relativamente alla trascrizione del vincolo mediante stipula obbligatoria di convenzione;
- l'impegno ad iniziare i lavori entro tre anni dall'approvazione della variante pena decadenza dei benefici edificatori e perequativi concessi;

vanno applicate le seguenti percentuali inferiori:

- a) 20% nel caso il lotto sia in possesso del richiedente alla data di adozione della variante al PI che consente la trasformazione dell'area;
- b) 10% nel caso il lotto sia in possesso del richiedente già residente a San Zenone degli Ezzelini alla data di adozione della variante al PI che consente la trasformazione dell'area;
- c) 10% nel caso in cui i beneficiari abbiano le caratteristiche di giovani coppie (di cui uno under 36), coppie sposate o conviventi da almeno 1 anno (in cui almeno uno dei due abbia età inferiore a 36 anni) o giovani (under 36); genitori single con figli minori a carico; famiglie numerose con tre o più figli; famiglie con disabili in possesso di idonea certificazione;
- d) 0% nel caso in cui i beneficiari abbiano le caratteristiche di giovani coppie (di cui uno under 36), coppie sposate o conviventi da almeno 1 anno (in cui almeno uno dei due abbia età inferiore a 36 anni) o giovani (under 36); genitori single con figli minori a carico; famiglie numerose con tre o più figli; famiglie con disabili in possesso di idonea certificazione. Almeno una delle persone di cui sopra deve:
  - essere residente a San Zenone degli Ezzelini alla data di adozione della variante al PI che ne consente la trasformazione dell'area;
  - dimostrare di essere stato residente a San Zenone degli Ezzelini per almeno 5 anni.

- e) 0% per i lotti esistenti alla data di adozione del II Piano degli Interventi nel caso in cui il lotto sia in possesso del richiedente:
- alla data del 20 settembre 2005 (variante 14 al PRG) per i lotti ricadenti in zona C.1/3;
  - alla data di adozione del PATI (5 dicembre 2008) o che ne abbia acquisito il possesso in data successiva a condizione che il proprietario sia residente nella medesima zona agricola “Ec” alla medesima data.

Le riduzioni di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) si applicano fino al raggiungimento di 600 mc, da indice o da lotto con cubatura predeterminata. La parte eccedente non beneficia di tali riduzioni.

### 3.3 ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

#### 3.3 Attività produttive in zona impropria

Nel caso di riqualificazione con ampliamento di attività produttive localizzate in zona impropria, la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nel 40% del vantaggio economico generato. Tale valore va determinato fissando un indice di copertura fondiario convenzionale del 50% dell'area di trasformazione, alla cui differenza va attribuito il valore delle aree produttive di tipo D1.

La quota perequativa del 40% dovrà essere elevata delle seguenti percentuali qualora l'intervento comporti:

- deroga all'altezza di zona o, qualora non presente, altezza maggiore di 7,5 m: 10%. La percentuale del 10%, senza maggiorazioni, si applica anche nel caso in cui vi sia una deroga che riguardi solo l'altezza, quindi senza incidere sull'edificabilità e il plusvalore va calcolato in riferimento alle quantità oggetto di sopraelevazione.
- trasformazione di terreno classificato dal P.I. come “agricolo”: 10% nelle ATO 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 e 9;
- trasformazione di terreno classificato dal P.I. come “agricolo”: 20% nelle ATO 3 e 7.

Nel caso di insediamento/attivazione di attività produttive in unità immobiliari localizzate in zona impropria per interventi di:

- aumento delle unità immobiliari e/o delle attività/operatori economici;
- ristrutturazione edilizia;

il valore da corrispondere al Comune è stabilito nel 10% del vantaggio economico generato, determinato con le modalità indicate nel paragrafo precedente.

Nella fattispecie di ampliamento in deroga dell'area scoperta di pertinenza, per ogni mq di superficie scoperta interessata dovrà essere versato un importo forfettario di 12 euro.

### 3.4 INTERVENTI RIGUARDANTI IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E IN ZONA PROPRIA

#### 3.4 Interventi riguardanti il patrimonio edilizio esistente e in zona propria

Nel caso di ampliamento di fabbricati residenziali esistenti derivati da varianti del PI, la quota perequativa è dovuta solo nel caso tali ampliamenti superino il 50% del volume esistente, nella misura del 30% del vantaggio economico generato dalla nuova destinazione.

Nel caso di ampliamento con variante al P.I. o in deroga di unità immobiliari a destinazione non residenziale in zona propria, la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nel 30% del vantaggio economico generato in relazione all'edificabilità oggetto di deroga. Il plusvalore va determinato secondo gli importi tabellari IMU utilizzando l'indice della zona in cui insiste il fabbricato a cui va convenzionalmente sottratto il valore agricolo VAM del "seminativo".

La quota perequativa del 30% dovrà essere elevata delle seguenti percentuali qualora l'intervento comporti:

- deroga all'altezza di zona o, qualora non presente, altezza maggiore di 7,5 m: 5%. La percentuale del 5%, senza maggiorazioni, si applica anche nel caso in cui vi sia una deroga che riguardi solo l'altezza, quindi senza incidere sull'edificabilità e il plusvalore va calcolato in riferimento alle quantità oggetto di sopraelevazione.
- trasformazione di terreno classificato dal P.I. come "agricolo": 10% nelle ATO 1,2,4,5,6,7,8 e 9;
- trasformazione di terreno classificato dal P.I. come "agricolo": 20% nelle ATO 3 e 7.

Nella fattispecie di ampliamento in deroga dell'area scoperta di pertinenza, per ogni mq di superficie scoperta dovrà essere versato un importo forfettario di 12 euro.

### 3.5 CAMBIO D'USO DI EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO

#### **3.5 Cambio d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo**

Nel caso di recupero di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo rustico individuati dal PI la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 35% per destinazioni residenziali o assimilabili del vantaggio economico generato dalla nuova destinazione.

Il lotto convenzionale per determinare il valore iniziale (Vi) va determinato fissando un indice di edificabilità fondiaria convenzionale di 0,5 mc/mq; il valore finale va riferito all'area residenziale di tipo Ec.

Valori percentuali inferiori rispetto a quella predefinita possono essere applicati nei seguenti casi:

- a) 20% nel caso l'edificio sia in possesso del richiedente alla data di adozione della variante al PI che ne consente il cambio di destinazione d'uso;
- b) 0% nel caso l'edificio sia classificato con grado di protezione 1, 2, 3, 4 e 5.

Nel caso di Accordo tra il Comune e il soggetto promotore che preveda:

- l'imposizione di un vincolo quindicennale, a partire dall'efficacia della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) del nuovo fabbricato, per la non variazione della destinazione d'uso e la non alienazione e non locazione del nuovo edificio a società, enti di qualsiasi genere a soggetti diversi dal coniuge e parenti di primo grado del richiedente, senza il consenso scritto dell'Amministrazione comunale e previa corresponsione di un importo pari al 50% del plusvalore derivante dalla trasformazione urbanistica dell'immobile;
- l'imposizione di vincolo ventennale previsto dagli artt. 17-18 del DPR 380/2001 e s.m.i. relativamente alla trascrizione del vincolo mediante stipula obbligatoria di convenzione;

vanno applicate le seguenti percentuali inferiori:

- c) 10% nel caso l'edificio sia in possesso del richiedente alla data di adozione della variante al PI che ne consente il cambio di destinazione d'uso.

#### 4. CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

#### 4. CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

Il contributo perequativo dovrà essere riconosciuto al Comune con le seguenti modalità:

- a) nel caso di cessione al demanio comunale di aree o beni, o realizzazione diretta di opere pubbliche, il cui valore dovrà essere stabilito da computo metrico estimativo sulla base del prezzario corrente della Regione Veneto, e per voci non comprese in quest'ultimo si farà riferimento ai prezzi di mercato; a seguito dell'adozione della variante al Piano degli Interventi e prima dell'approvazione, dovrà essere sottoscritta atto unilaterale d'obbligo/convenzione registrata e trascritta contenente le opere da realizzare o cedere con la relativa fidejussione con istituto bancario o assicurativo, pari al 100% dell'importo perequativo;
- b) nel caso di corresponsione del contributo perequativo tramite monetizzazione il 25% dell'importo corrispondente dovrà essere corrisposto al Comune di San Zenone a seguito dell'adozione della variante urbanistica e il rimanente 75% dell'importo perequativo, con 3 rate uguali semestrali, a decorrere dalla data di approvazione.
- c) nel caso di interventi di trasformazione del territorio che non necessitano di variante urbanistica, le modalità di soddisfacimento del contributo perequativo sottoforma di opere dovrà essere stabilito nella specifica convenzione approvata dal Consiglio Comunale. In caso di corresponsione monetaria, l'attestazione del pagamento dovrà essere prodotta in sede di firma della convenzione.

Nel caso di inadempienza da parte del privato, in assenza di proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale in casi debitamente motivati, i provvedimenti autorizzativi saranno revocati, e qualora ciò non risultasse possibile, escussa la polizza fidejussoria.

Nel caso di soluzioni diverse rispetto a quelle oggetto di definizione del contributo perequativo, lo stesso sarà oggetto di ricalcolo.

Qualora il contributo perequativo risultasse superiore a quello inizialmente concordato, esso dovrà essere corrisposto prima dell'efficacia della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Nessun rimborso sarà dovuto da parte del Comune nel caso di soluzioni comportanti contributi perequativi minori di quelli inizialmente dovuti.

#### 5. CALCOLO DEL PLUSVALORE ECONOMICO

#### 5. CALCOLO DEL PLUSVALORE ECONOMICO

Ai fini della determinazione del plusvalore ottenibile dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche nel territorio comunale, si definiscono i valori iniziali degli immobili ( $V_i$ ) e quelli finali dovuti alle trasformazioni ( $V_t$ ) sulla base dei valori IMU approvati dall'organo comunale competente. Qualora tali valori vengano modificati si adotteranno ai fini della determinazione del plusvalore i nuovi valori senza che ciò comporti variante urbanistica.

Per il calcolo del plusvalore siano utilizzati i seguenti criteri:

- per l'inserimento di lotti con cubatura predeterminata (tipo A, B o C) in zona C1.3 e EC il valore iniziale ( $V_i$ ) è convenzionalmente calcolato sulle seguenti superfici: lotto libero di tipo A: mq 350; lotto libero di tipo B: mq 400; lotto libero di tipo C: mq 600.
- il valore finale di un'area senza aumento della capacità edificatoria, in ampliamento di una zona esistente, va calcolato utilizzando il valore IMU della zona con l'indice di edificabilità più affine per le zone residenziali e il valore delle zone D2 per le zone non residenziali. La quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 30% del beneficio generato ( $V_t$ ). Il valore del classamento "ente urbano" è convenzionalmente parificato al seminativo.

<b>AREE RESIDENZIALI</b>		
<b>Urbanizzate</b>	zto A	€/mq 65,00
	zto B	€/mq 90,00
	zto C1.1	€/mq 85,00
	zto C1.2	€/mq 60,00
	zto C1.3	€/mc 55,00
	zto C1.4	€/mq 75,00
	zto C2 (1,00 mc/mq)	€/mq 75,00
	zto C2 (0,80 mc/mq)	€/mq 60,00
<b>Non urbanizzate</b>	zto C2 (1,00 mc/mq)	€/mq 55,00
	zto C2 (0,80 mc/mq)	€/mq 45,00

<b>AREE PRODUTTIVE, COMMERCIALI, DIREZIONALI</b>		
<b>Urbanizzate</b>	zto D1	€/mq 55,00
	zto D1.1	€/mq 50,00
	zto D2	€/mq 55,00
	zto D3	€/mq 55,00
	zto D4	€/mq 67,00

<b>Non urbanizzate</b>	zto D2	€/mq 40,00
	zto D3	€/mq 40,00
	zto D4	€/mq 55,00

<b>EDIFICAZIONE DIFFUSA</b>		
	zto Ec lottolibero	€/mc 40,00

<b>ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE</b>		
	zto Fa-Fb-Fc-Fd	Valore agricolo

Il valore dell'area prima della trasformazione ( $V_i$ ), è quello determinato dallo stato di fatto e di diritto dell'area o dell'edificio. Ciò significa che non sempre ci si trova a dover calcolare la trasformazione da area agricola ad area edificabile, in quanto possono configurarsi ad esempio trasformazioni da produttive a residenziali.

Nei casi evidenziati precedentemente dove il valore iniziale è quello agricolo, si assume quello V.A.M. (Valore agricolo medio) determinato annualmente dalla Commissione provinciale di Treviso riferito alla regione agraria di S. Zenone degli Ezzelini.

**COMMISSIONE PROVINCIALE DI TREVISO PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE**  
 Art.41 D.P.R. 08/06/2001 n° 327

Valori Agricoli Medi (€/ha) per tipo di coltura e per regione agraria validi per l'anno 2021\*

TIPO DI COLTURA	Regioni Agrarie						
	1	2	3	4	5	6	7
Seminativo <sup>(1)</sup>	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Seminativo arborato	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Seminativo irriguo	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Seminativo arborato irriguo	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Prato <sup>(1)</sup>	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Prato arborato <sup>(1)</sup>	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Prato irriguo	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000		68.000
Prato arborato irriguo	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000		68.000
Orto	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	120.000
Vigneto	105.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Vigneto DOC	150.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
Vigneto DDCG	175.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000
Frutteto	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Frutteto irriguo intensivo	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Pascolo <sup>(1)</sup>	19.000	19.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Pascolo cespugliato <sup>(1)</sup>	19.000	19.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Pascolo arborato <sup>(1)</sup>	19.000	19.000	21.000	21.000			21.000
Bosco ceduo <sup>(1) (2)</sup>	27.000	27.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Bosco alto fusto <sup>(1) (2)</sup>	38.000	38.000		42.000		42.000	42.000
Bosco misto <sup>(1) (2)</sup>	30.000	30.000		33.000		33.000	33.000
Incolto produttivo <sup>(1)</sup>	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000
Castagneto <sup>(1) (2)</sup>	80.000	80.000		80.000			
Pioppeto (solo terreno)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Vivaio (solo terreno)	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Uliveto <sup>(1) (2)</sup>	100.000	100.000					

\* Si ricorda che la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 ha dichiarato l'incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 lasciando in essere il comma 4 dell'art. 40 (indennità aggiuntiva al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo in via principale), il comma 9 dell'art.37 (indennità aggiuntiva per il proprietario coltivatore diretto per area edificabile usata a scopi agricoli) e l'art. 42 (indennità aggiuntiva al fittavolo).

I valori tabellari saranno aumentati del 10% in caso di coltura biologica certificata ai sensi del Reg. CE n. 834/2007 (ex 2092/01) (indennità aggiuntiva al conduttore)

<sup>(1)</sup> I valori tabellari vanno diminuiti del 20% se i terreni si trovano in zona collinare (altitudine compresa tra i 301 ed i 500 metri s.l.m.) e diminuiti del 40% se i terreni si trovano in zona montana (altitudine superiore a 500 metri s.l.m.). Ritornando al punto più basso dell'appezzamento.

<sup>(2)</sup> Il valore si riferisce al suolo comprensivo di legnatico.

 Il Presidente delegato

## 6. CORRETTIVI TERRITORIALI

## 6. CORRETTIVI TERRITORIALI

Ai fini della determinazione finale del plusvalore ottenibile dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche nel territorio comunale, si definiscono dei correttivi territoriali rapportati al pregio insediativo (centralità e perifericità urbana) e a quello paesaggistico ambientale.

AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO	COEFFICIENTI
ATO 1 – Residenziale di Liedolo	1,20
ATO 2 – Residenziale di Sopracastello	1,20
ATO 3 – Rurale collinare di S. Zenone	1,10
ATO 4 – Produttivo est di S. Zenone	1,20
ATO 5 – Residenziale di S. Zenone	1,40
ATO 6 – Produttivo ovest di S. Zenone	1,20
ATO 7 – Rurale pianeggiante di S. Zenone	1,00
ATO 8 – Residenziale di Ca' Rainati	1,30
ATO 9 – Produttivo di Ca' Rainati	1,25

## 7. CORRETTIVI PRESTAZIONALI

### 7. CORRETTIVI PRESTAZIONALI

Per gli edifici residenziali e turistici, ai fini della determinazione finale del plusvalore da riconoscere al Comune dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche nel territorio comunale, si definiscono dei correttivi finalizzati ad incentivare gli interventi che puntano al perseguimento di elevati standard di prestazione energetica:

- miglioramento di una classe energetica rispetto a quella risultante dai requisiti minimi da rispettare per legge: **0,90**
- miglioramento di due classi energetiche rispetto a quella risultante dai requisiti minimi da rispettare per legge: **0,85**
- miglioramento di tre classi energetiche rispetto a quella risultante dai requisiti minimi da rispettare per legge: **0,80**
- miglioramento di quattro classi energetiche rispetto a quella risultante dai requisiti minimi da rispettare per legge: **0,65.**

Per i soli interventi di riqualificazione urbana con destinazione produttiva (industriali, commerciali e direzionali), può essere aggiunto un coefficiente correttivo pari allo **0,8** nel caso vengano adottate soluzioni di coperture a tetto verde (almeno pari all'80% della copertura).

## 8. QUOTA PEREQUATIVA

### 8. QUOTA PEREQUATIVA

La quota perequativa finale ( $V_p$ ) sarà data da:

**$V_p = \%V_t \times \text{correttivi prestazionali} \times \text{correttivi territoriali}.$**