

Comune di Arzignano

PIANO DEGLI INTERVENTI TEMATICO IN AMBITO ESTIMATIVO

**Prof. Arch. Stefano Stanghellini, Università IUAV di Venezia
Dott. Arch. Valentina Cosmi**

IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA LR 11/2004 [art. 17]

Il Piano degli Interventi è lo strumento urbanistico che “in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in **zone territoriali omogenee** [...];
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di **PUA** o di **comparti urbanistici** [...];
- c) definire i parametri per la individuazione delle **varianti ai PUA** [...];
- d) individuare le unità minime di intervento, le **destinazioni d'uso** e gli **indici edilizi**;
- e) definire le modalità di intervento sul **patrimonio edilizio esistente** da salvaguardare;
- f) definire le modalità per l'attuazione degli **interventi di trasformazione e di conservazione**;
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e **sostenibilità ambientale**;
- h) definire e localizzare le opere e i **servizi pubblici** e di interesse pubblico [...];
- i) individuare e disciplinare le **attività produttive** [...];
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai **centri storici**, alle **fasce di rispetto** e alle **zone agricole** [...];
- k) dettare la **normativa** di carattere operativo **derivante da leggi regionali** di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica”.

IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA LR 11/2004 [art. 17]

Il Piano degli Interventi [...] “in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) [...] provvede a:

- a) suddividere il territorio comunale in **zone territoriali omogenee** [...];
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di **PUA** o di **comparti urbanistici** [...];
- c) [...];
- d) individuare le unità minime di intervento, le **destinazioni d'uso** e gli **indici edilizi**;
- e) [...];
- f) [...];
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e **sostenibilità ambientale**;
- h) definire e localizzare le opere e i **servizi pubblici** e di interesse pubblico [...];
- i) [...];
- j) [...];
- k) [...].

IL PIANO DEGLI INTERVENTI NELLA LR 11/2004

Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, **il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica**, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le **proposte** di intervento che risultano **più idonee a soddisfare gli obiettivi** e gli standard di **qualità urbana ed ecologico-ambientale** definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6.

[Art. 17 Contenuti del PI]

I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, **possono concludere accordi con soggetti privati** per assumere nella pianificazione **proposte di progetti** ed iniziative **di rilevante interesse pubblico**.

[Art. 6 Accordi tra soggetti pubblici e privati]

PEREQUAZIONE URBANISTICA NELLA LR 11/2004

Il Piano degli Interventi attua la **perequazione urbanistica** disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'**equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree** e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

[Art 35 Perequazione urbanistica]

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'**indice di edificabilità attribuito**, i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le **aree ove è concentrata l'edificazione** e le **aree da cedersi gratuitamente** al comune **o da asservirsi** per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

[Art 35 Perequazione urbanistica]

COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO NELLA LR 11/2004

Il Piano degli Interventi disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per il conseguimento degli obiettivi di cui al comma 1 [ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare].

La **demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado**, o la **realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana**, paesaggistica, architettonica e ambientale [...] **determinano un credito edilizio**.

Per credito edilizio si intende una **quantità volumetrica** riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37. I crediti edilizi sono **annotati nel registro** [...] e sono **liberamente commerciabili**.

Il PI individua e disciplina gli **ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi**, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati [...].

[Art. 36 Riqualificazione ambientale e credito edilizio]

Sono consentite **compensazioni** che permettano ai **proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria**, anche nella forma del credito edilizio [...] **su altre aree e/o edifici**, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

[Art 37 Compensazione urbanistica]

PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE E CREDITO EDILIZIO NEL PAT DI ARZIGNANO

L'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT stabilisce che “perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica sono determinate dal PI in applicazione dei seguenti principi:

- **il PI determina la quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica** ammessa dallo stesso PI, comunque non inferiore al 40%, **da destinarsi alla sostenibilità economica** del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale, anche con compensazione tra le diverse ATO ma nel rispetto dei limiti di dimensionamento di ciascuna, attraverso le seguenti forme:
 - a. **realizzazione e/o contributo per la realizzazione delle opere pubbliche** programmate o per la **cessione delle aree** eccedenti i minimi di legge;
 - b. **cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi** da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e **per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica** ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/2004;
- omogeneità di applicazione: deve essere garantita **l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per tutte le operazioni di trasformazione** previste dallo stesso PI in ambito comunale.”

METODOLOGIA SEGUITA PER DARE ATTUAZIONE ALLE NTdA DEL PAT

Il **Piano degli Interventi tematico in ambito estimativo** si occupa delle **nuove modalità di pianificazione e gestione urbanistica** introdotte dalla LR 11/2004 del Veneto e si prefigge di **applicarle nel Comune di Arzignano** in occasione della predisposizione del Piano degli Interventi che segue quello precedentemente approvato dall'Amministrazione come semplice recepimento del PRG previgente.

Il **percorso metodologico** definito per attuare le nuove modalità di pianificazione e gestione urbanistica è **strettamente legato ai criteri perequativi indicati dalla Legge regionale** (equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri fra tutti i proprietari delle aree interessate dall'intervento) **e dal PAT** (quota del vantaggio economico per la sostenibilità, omogeneità nella valutazione).

MAPPA DEI VALORI IMMOBILIARI

Le basi per l'applicazione omogenea dei criteri perequativi sul territorio comunale sono costituite dalla “**Mappa dei Valori**”, ossia da:

- una rappresentazione condivisa, tra Amministrazione e operatori privati, dei valori espressi dal mercato locale delle compravendite immobiliari e delle costruzioni.

Per quanto riguarda le valutazioni di natura economica, la metodologia proposta attua il criterio estimativo del “**valore di trasformazione**”, secondo il quale:

- il valore del bene oggetto della trasformazione (area edificabile) è ottenuto per via differenziale, sottraendo dal valore immobiliare finale tutti i costi necessari per produrlo. Il “valore di trasformazione” è stimato per via parametrica, cioè esprimendo i valori di mercato prodotti ed i costi della trasformazione in termini di euro/mq.

La “**Mappa dei Valori**” fornisce gli **input** per l'**applicazione del criterio del “valore di trasformazione”** per via parametrica **con omogeneità di valutazione**.

MAPPA DEI VALORI IMMOBILIARI INDAGINI DI MERCATO

La “Mappa dei Valori” è frutto di autonome indagini di mercato, condotte utilizzando:

a. fonti ufficiali:

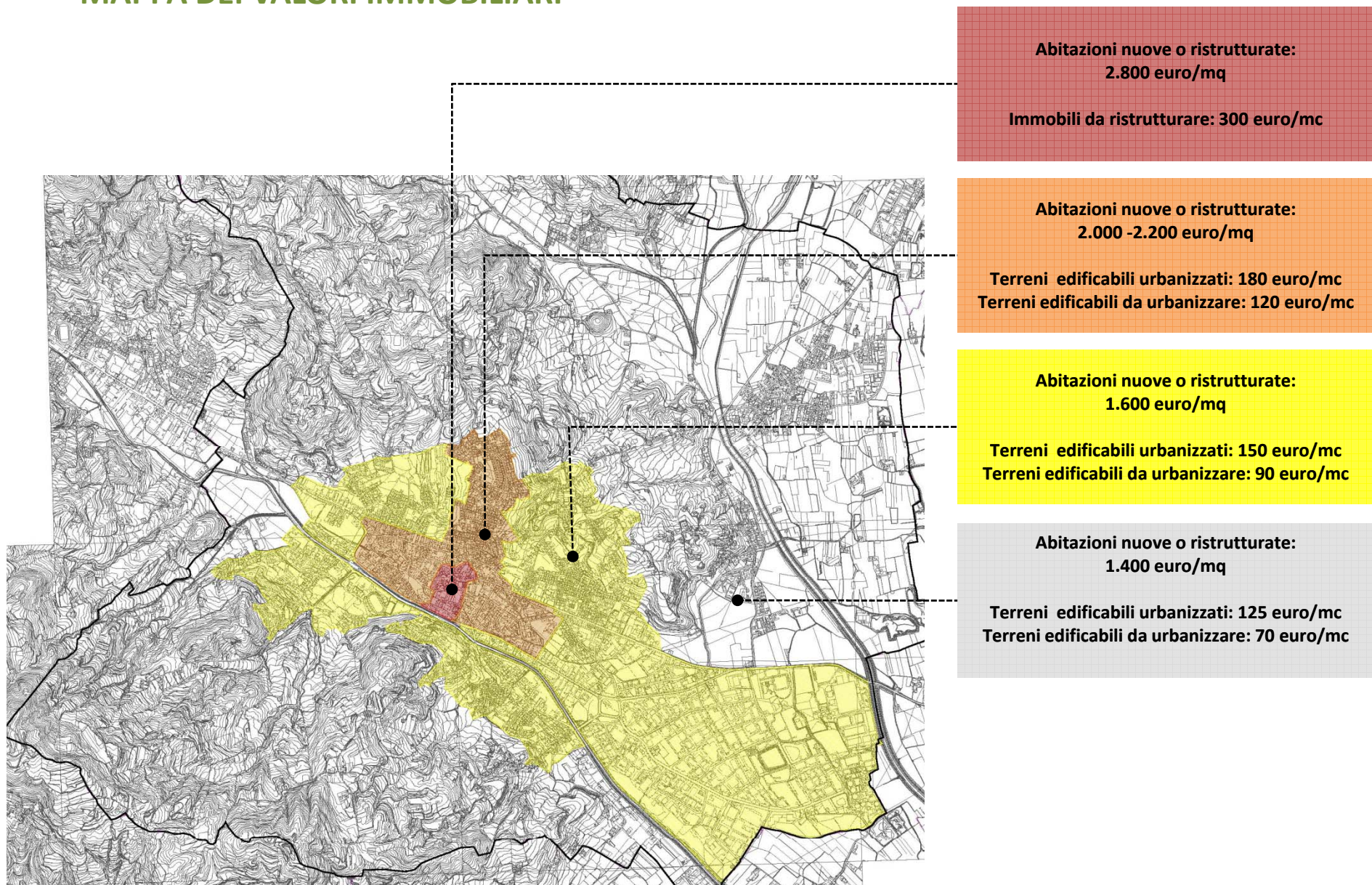
- *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell’Agenzia del Territorio (primo semestre 2010);
- *Consulente Immobiliare* (primavera 2010);
- *Borsa Immobiliare* della C.C.I.A.A. di Vicenza (primo semestre 2010);
- *Osservatorio Immobiliare* del Gruppo Tecnocasa (2009).

b. fonti dirette (prezzi di offerta di singoli immobili);

c. incontri di approfondimento e di **verifica** svolti con i principali operatori nei mercati immobiliare e delle costruzioni locali.

Esso consiste nella **individuazione delle zone omogenee** dal punto di vista delle quotazioni immobiliari e nell’individuazione dei **valori unitari di riferimento** per ciascuna di esse. La “Mappa di Valori” sarà il quadro di riferimento unitario per l’effettuazioni delle valutazioni economiche ed urbanistiche.

MAPPA DEI VALORI IMMOBILIARI



ANALISI DEI CASI DI STUDIO

Nel percorso metodologico si innesta l'analisi di alcuni "casi di studio" indicati dall'Amministrazione. Si tratta di progetti proposti da soggetti di privati.

In relazione al loro contenuti, sono stati analizzati:

- **l'entità del vantaggio economico** e quindi il rispetto della "quota di almeno il 40%" da convertire in opere pubbliche";
- **il rispetto del principio perequativo** con riferimento alla legge regionale (equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri fra i proprietari);
- i valori che assumono i **parametri urbanistici ed economici sottesi alla quota di beneficio pubblico**, ossia: % del costo delle opere pubbliche sul "vantaggio economico" totale, incidenza delle opere pubbliche (euro/mq) sulle potenzialità edificatorie private, % di aree cedute al Comune.

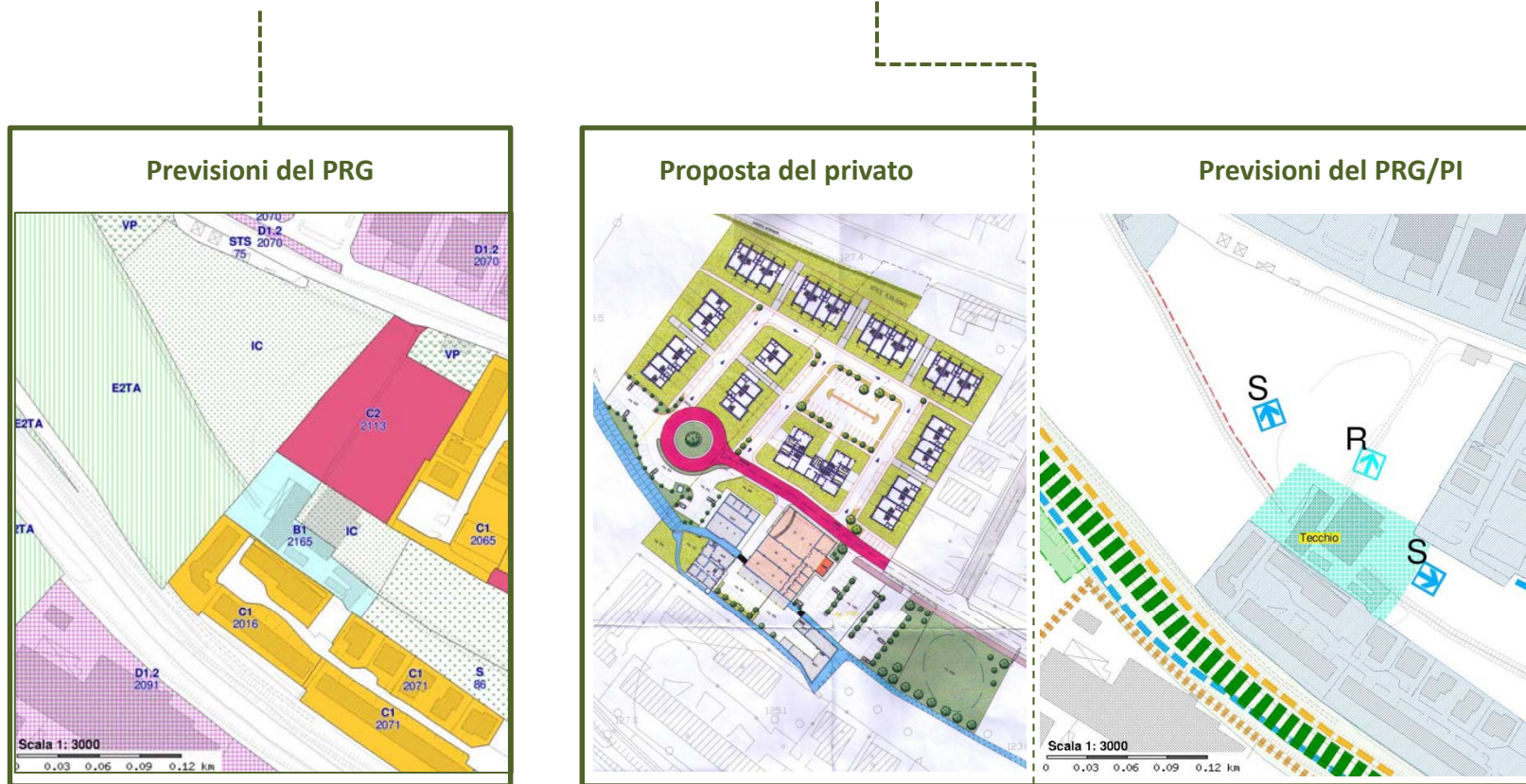
Oltre a fornire all'Amministrazione delle **indicazioni utili** ai fini della esplicitazione dell'**interesse pubblico** riconoscibile nelle proposte presentate dai soggetti privati, e quindi funzionali alla definizione degli accordi di cui all'art. 6 della legge regionale, questi "casi di studio" consentono di impostare il **dispositivo perequativo** da utilizzare **nei successivi Piani degli Interventi**.

ANALISI DEI CASI DI STUDIO

- VALORE ATTUALE + VALORE FUTURO = VANTAGGIO ECONOMICO

Valore di trasformazione
Vtr = (Vmp - Ktr - P)

Secondo le indicazioni del PAT, una quota di entità almeno pari al **40%** deve essere convertita in opere pubbliche.



MODALITA' APPLICATIVE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA AMBITI E DIMENSIONAMENTO DEL PAT

Il PAT articola il territorio comunale in “**ambito urbanizzato**” e in “**aree di trasformazione**”.

Le “**aree di trasformazione**”, a loro volta, sono distinte in:

- aree di riqualificazione e riconversione;
- aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- aree urbanizzabili racchiuse incluse nei limiti fisici alla nuova edificazione;
- aree di edificazione diffusa nel contesto periurbano o rurale.

Zone PAT		Dimensionamento PAT				
denominazione	destinazione	A residenziale	B produttivo		C commerciale direzionale turistico- ricettivo	
		mq	%	mq	%	mq
Urbanizzazione consolidata	res.	35.833				
Aree di riqualificazione e riconversione	res. - comm./dir.	124.667			35%	35.000
Ambiti di edificazione diffusa	res.	20.667				
Aree per interventi di miglioramento	-					
	prod. - comm./dir.		10%	5.000	20%	20.000
Aree urbanizzabili	res.	56.000				
	prod. - comm./dir.		90%	45.000	45%	45.000
Totale		237.167		50.000		100.000

MODALITA' APPLICATIVE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

PEREQUAZIONE DI PRIMO GRADO

Perequazione di primo grado: attribuzione di “diritti edificatori” identici ai proprietari di aree omogenee per condizioni di fatto e di diritto, e identica partecipazione dei proprietari di tali aree alla realizzazione delle opere pubbliche in esse previste.

Ciò comporta la “classificazione dei suoli” in gruppi omogenei e l’assegnazione dello stesso indice di edificabilità territoriale ai suoli ricadenti nella stessa classe.

Classificazione dei suoli		Plafond perequativi	
N.	Denominazione	mq/mq	
A destinazione prevalentemente residenziale			
1	Aree di riqualificazione e riconversione	0,60	INDICE MASSIMO
2	Aree urbanizzabili a carattere residenziale		
2a	_intercluse, pianeggianti, dimensione < 5.000 mq	0,22	
2b	_intercluse, pianeggianti, dimensione > 5.000 mq	0,20	
2c	_esterne, pianeggianti, dimensione < 5.000 mq	0,17	
2d	_esterne, pianeggianti, dimensione > 5.000 mq	0,15	
2e	_intercluse, declivio, dimensione < 5.000 mq	0,12	
2f	_intercluse, declivio, dimensione > 5.000 mq	0,10	
2g	_esterne, declivio	0,08	INDICE MINIMO
3	Ambiti di edificazione diffusa	0,08	
A destinazione prevalentemente diversa dalla residenza			
4	Aree per interventi di miglioramento		
4a	_già edificati	-	
4b	_urbanizzabili	0,30	
5	Aree urbanizzabili a carattere produttivo e commerciale/direzionale	0,30	

MODALITA' APPLICATIVE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

PEREQUAZIONE DI SECONDO GRADO

Perequazione di secondo grado: ripartizione del vantaggio economico tra i proprietari delle aree da trasformare e la città nel suo insieme.

Con diretto richiamo alle NTdA del PAT, si propone che la perequazione di secondo grado sia realizzata attraverso le seguenti misure:

- **cessione gratuita** dal soggetto privato al Comune di Arzignano di una quota della **superficie compresa nel comparto** urbanistico di entità variabile **da un minimo del 50% ad un massimo del 70%**; tale quota è comprensiva delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree per l'assolvimento degli standard urbanistici;
- nelle aree a destinazione residenziale, facoltà del Comune di **destinare all'edilizia residenziale sociale una porzione delle aree acquisite gratuitamente**; i diritti edificatori da utilizzare per l'edilizia residenziale sociale sono pari al 20% di quelli derivanti dall'applicazione dell'indice territoriale perequativo nel comparto urbanistico (cfr. Legge Regionale del Veneto 11/2004, art.39);
- **realizzazione** da parte del soggetto privato **di opere pubbliche** a servizio della collettività **in misura non inferiore al 40% del "vantaggio economico"** da calcolarsi secondo la metodologia esposta nel presente elaborato e comunque non inferiore ad una incidenza di 100 euro/mq SUL (addizionale agli oneri minimi di legge e graduabile per funzioni diverse dalla residenza), ovvero contribuzione monetaria di analoga entità destinate al finanziamento di opere pubbliche.

MODALITA' APPLICATIVE DEI CREDITI EDILIZI

RICONOSCIMENTO DEI CREDITI EDILIZI

Nell'ambito della disciplina dei crediti edilizi, il PI del Comune di Arzignano si prefigge di individuare:

- le forme di generazione del credito edilizio;
- le tipologie di area in grado di accogliere crediti edilizi;
- le modalità di incentivazione al loro utilizzo.

Nei principi per l'applicazione del credito edilizio e della compensazione urbanistica, illustrati all'art. 43 delle NTA del PAT, si afferma che il "PI può individuare ulteriori immobili [...] sui quali rendere applicabile il credito edilizio e la compensazione urbanistica, nell'ambito delle seguenti categorie:

- rimozione o mascheramento delle opere incongrue [...];
- rimozione degli elementi di degrado [...];
- interventi di miglioramento della qualità urbana [...];
- interventi di riordino della zona agricola [...];
- interventi di ripristino e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio [...]"

MODALITA' APPLICATIVE DEI CREDITI EDILIZI

REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Il Registro è elemento costitutivo del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n. 11 del 2004, e quindi è strumento funzionale all'attuazione degli interventi in esso previsti.

Più in generale, il **Registro** è strumento funzionale al governo del territorio e quindi alle ulteriori attività del Comune di Arzignano nei seguenti campi:

- a) **informazione e pubblicità** circa lo stato dei crediti edilizi riconosciuti e connessi alle proprietà immobiliari;
- b) **piani attuativi e titoli abilitativi** per interventi edilizi;
- c) imposta comunale sulle aree fabbricabili (**ICI**);
- d) **indennità di espropriazione**.

Il **credito edilizio** è riconosciuto dal Comune di Arzignano ed attribuito a **singole particelle di terreno** catastalmente identificate.

MODALITA' APPLICATIVE DEI CREDITI EDILIZI

REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Nel **Registro** sono annotati i seguenti elementi:

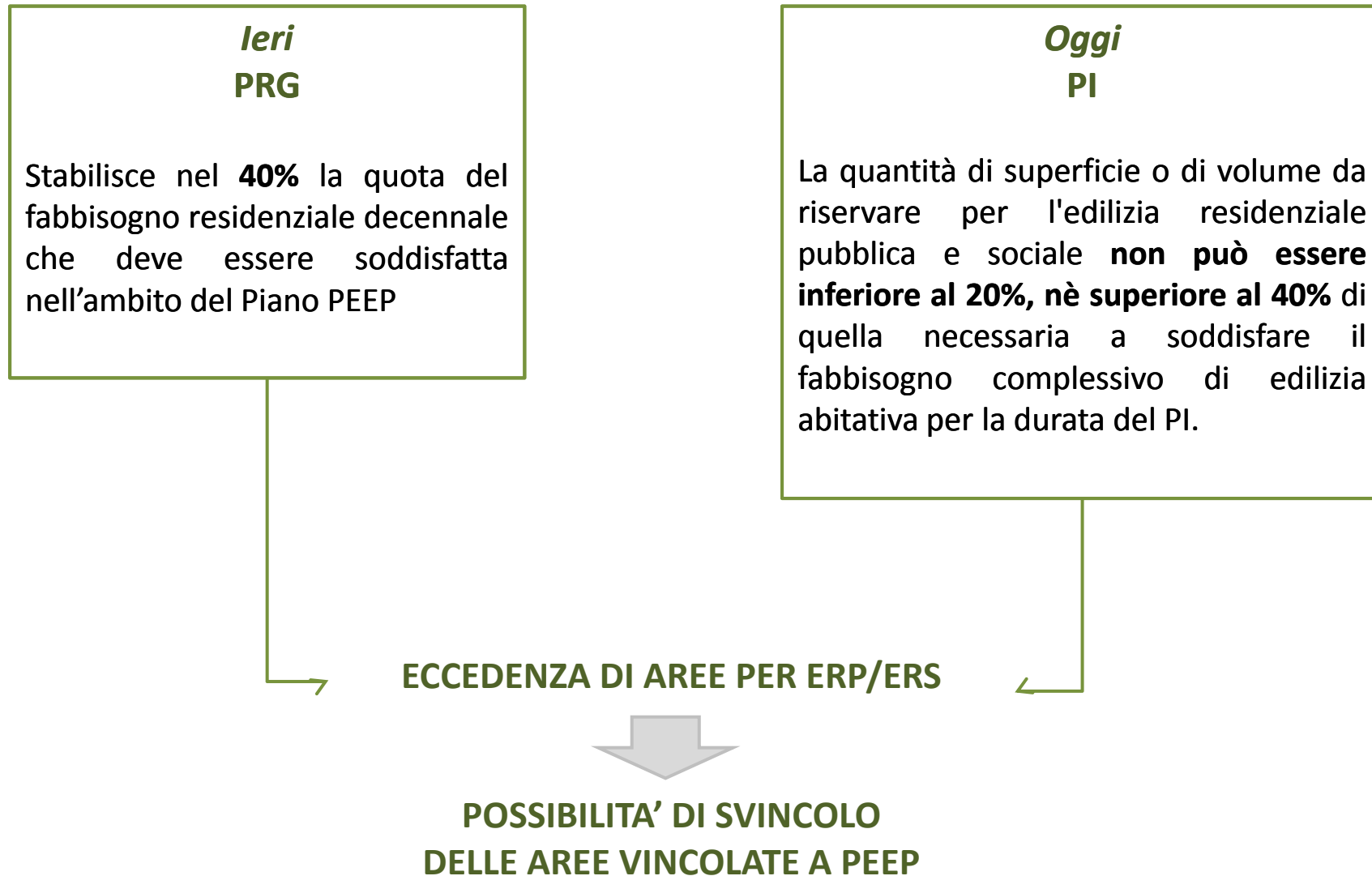
- a) **dati identificativi catastali** della particella cui afferiscono i crediti edilizi;
- b) **quantità e destinazione urbanistica dei crediti edilizi** riconosciuti in origine dal Comune alla particella catastale;
- c) **quantità e destinazione urbanistica dei crediti edilizi**, connessi ad una particella catastale, riconosciuti dal Comune, in aggiunta o in sottrazione, in seguito all'acquisto o cessione di crediti fra privati;
- d) **quantità e destinazione dei crediti edilizi utilizzati** dalla proprietà, e quindi posti in detrazione;
- d) estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;
- e) volture catastali.

Tramite consultazione on-line del SIT del Comune le proprietà e gli interessati possono ottenere la visura delle particelle catastali cui afferiscono crediti edilizi.

La visura storica riporta la successione delle modifiche che hanno riguardato la particella catastale ed i crediti edilizi ad essa afferenti.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

REVISIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI INERENTI L'ERS



EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

STATO DELL' ATTUAZIONE	MODALITA' DI SVINCOLO
a. Aree con interventi già realizzati	<ul style="list-style-type: none">• Aree NON svincolabili
b. Aree con interventi convenzionati (ma non ancora realizzati)	<ul style="list-style-type: none">• Avviso pubblico per il ricevimento di proposte da parte dei privati interessati in merito alla selezione delle aree da svincolare sulla base del criterio del prezzo massimo (a parità di offerta si valuta l'epoca della convenzione).
c. Aree con interventi non ancora convenzionati e realizzati	<ul style="list-style-type: none">• Avviso pubblico per il ricevimento di proposte da parte dei privati interessati in merito alla selezione delle aree da svincolare sulla base del criterio del prezzo massimo.