

Linee guida per la valutazione economica
degli interventi in variante o in deroga
agli strumenti urbanistici e per la gestione
dei crediti edilizi CE e CER



Documento finale



Smart Land Srl per
Comune di Vicenza



Venezia
20 Dicembre 2022



Regulated
by RICS

smart  land

Indice

1.	Introduzione	4
2.	Prima sezione. Mappatura dei valori immobiliari e valori di riferimento per le valutazioni	5
2.1	Mappatura dei valori immobiliari: gli areali di isovalore	5
2.2	Valori immobiliari di riferimento	7
2.2.1	Valori immobiliari per i fabbricati residenziali di nuova costruzione.....	7
2.2.2	Valori di riferimento per le capacità edificatorie.....	8
2.2.3	Valori di riferimento per le aree edificabili a destinazione residenziale da impiegare nei procedimenti urbanistici ed edilizi e l'indicatore dell'incidenza dell'area.....	10
2.2.4	Valori immobiliari per le aree agricole.....	11
2.2.5	Valori di riferimento per le aree destinate a servizi.....	13
3.	Seconda sezione: crediti edilizi CE	15
3.1	Criteri operativi per la quantificazione dei crediti edilizi	15
3.1.1	CE per interventi di demolizione di opere incongrue ed eliminazione di elementi di degrado	15
3.1.2	CE per interventi di natura ambientale, ecologica e paesaggistica e riordino della zona agricola..	18
3.1.3	CE nell'ipotesi della compensazione sostitutiva dell'indennità di esproprio	20
3.2	Criteri operativi per l'utilizzo dei crediti edilizi	22
3.2.1	Trasferimento e variazione di localizzazione: i coefficienti di conversione	22
3.2.2	Trasferimento e destinazioni d'uso di progetto: i coefficienti di conversione	23
3.2.3	Modalità attuativa: i coefficienti di conversione	24
3.2.4	Coefficiente di conversione complessivo.....	24
4.	Terza sezione: crediti edilizi da rinaturalizzazione CER	27
4.1	Aspetti generali.....	27
4.2	Classificazione dei manufatti incongrui.....	27
4.3	Criteri di quantificazione dei CER nel caso della Categoria 1.....	28
4.3.1	Dato Dimensionale Convenzionale nella Categoria 1.....	28
4.3.2	Coefficiente di interesse pubblico K (categoria 1).....	30
4.4	Criteri di quantificazione dei CER nel caso della Categoria 2	34
4.4.1	Dato Dimensionale Convenzionale nella Categoria 2.....	34
4.4.2	Definizione del coefficiente β	34
4.4.3	Coefficiente di interesse pubblico K (categoria 2)	35
4.5	Trasferimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione: il coefficiente di atterraggio	39

5.	<u>Quarta sezione: Determinazione del beneficio pubblico nelle proposte di intervento.....</u>	<u>40</u>
5.1.1	Definizione di perequazione urbanistica	40
5.1.2	Definizione di contributo straordinario	40
5.2	Metodologia di stima della perequazione urbanistica e del contributo straordinario.....	41
5.2.1	Fasi del calcolo	42
5.3	Stima del valore dell'ambito di intervento nella situazione ANTE variazione	44
5.3.1	Aree agricole.....	44
5.3.2	Aree destinate a servizi non attuate	44
5.3.3	Aree edificabili residenziali	45
5.3.4	Aree edificabili non residenziali	45
5.3.5	Aree dismesse, inutilizzate e edifici in stato di abbandono.....	47
5.3.6	Fabbricati a destinazione ordinaria	48
5.3.7	Fabbricati e i compendi immobiliari non ordinari.....	50
5.3.8	Fabbricati e manufatti a destinazione pubblica	51
5.4	Stima del valore dell'ambito nella situazione POST variazione.....	52
5.4.1	Criteri speditivi	52
5.4.2	Stima del valore di trasformazione	53
5.5	Stima del Plusvalore e del Contributo Straordinario.....	55
5.5.1	Modalità di corresponsione del contributo	56
6.	<u>Limitazioni all'uso, alla distribuzione o alla pubblicazione.....</u>	<u>57</u>

1. Introduzione

Il soggetto incaricato è la società Smart Land srl, Calle del Sale 33, 30174 Venezia, P.IVA 04395900279. Responsabile scientifico dell'attività è la dott.ssa Antonella Faggiani.

Il documento si articola nelle seguenti sezioni.

Prima sezione: Mappatura dei valori immobiliari e valori di riferimento per le valutazioni. La prima parte riprende l'articolazione del territorio comunale per areali omogenei già condivisa con gli Operatori e fatta propria dal Comune di Vicenza. Inoltre, si procede con la determinazione dei valori delle aree edificabili e delle capacità edificatorie che saranno alla base delle valutazioni nell'ambito di processi urbanistici funzionali alla stima dei crediti edilizi, della perequazione urbanistica e del contributo straordinario.

Seconda e terza sezione: crediti edilizi e crediti edilizi da rinaturalizzazione. La sezione definisce lo strumento dei crediti edilizi e le modalità di impiego dei crediti edilizi in relazione alle fattispecie individuate seguendo la tassonomia proposta dal documento emanato dalla Giunta regionale (DGR n. 263/2020 Allegato A pag.10 e segg.).

Quarta sezione: Determinazione della convenienza pubblica e calcolo del plusvalore delle proposte di intervento. La terza sezione affronta il tema del calcolo della convenienza pubblica, ovvero della perequazione urbanistica come definita dal Piano vigente e del contributo straordinario di cui all'art. 16 c. 4 lett. d)-ter del DpR 380/2001.

L'obiettivo della sezione è duplice. Innanzitutto si intende illustrare i criteri generali di stima. Successivamente, si intende fornire gli indirizzi e le indicazioni operative per la valutazione dei valori funzionali alla determinazione del maggior valore introducendo anche criteri di stima speditivi finalizzati a semplificare la determinazione dell'ammontare dovuto.

L'Amministrazione con proprio provvedimento può apportare gli adeguamenti necessari in riferimento alle variabili economiche e all'aggiornamento della normativa e della strumentazione urbanistica.

2. Prima sezione. Mappatura dei valori immobiliari e valori di riferimento per le valutazioni

La mappatura dei valori immobiliari è lo strumento che fornisce il quadro generale dei valori medi di mercato funzionali all'applicazione dei crediti edilizi, dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, degli accordi con i privati e nella determinazione del contributo straordinario.

La mappatura dei valori consente una rappresentazione univoca e condivisa dei livelli di ordinaria valorizzazione immobiliare ovvero dei valori di riferimento allo scopo di fondare la disciplina urbanistica ed edilizia su principi di equità e trasparenza funzionali al perseguimento dell'interesse pubblico negli interventi di riqualificazione e rigenerazione.

2.1 Mappatura dei valori immobiliari: gli areali di isovalore

La mappatura ha lo scopo rappresentare in modo efficace e semplificato il territorio comunale individuando ambiti territoriali omogenei sotto il profilo dello stato di fatto e della vocazione e caratterizzati da un medesimo livello di ordinaria valorizzazione immobiliare in ragione delle caratteristiche posizionali estrinseche, ovvero di accessibilità, dotazione infrastrutturale e servizi territoriali. Essa rappresenta l'articolazione del territorio comunale per areali omogenei elaborata nell'ambito dello *"Studio sulle strategie di governo e gestione dei crediti edilizi con particolare riferimento alla DGRV 263 del 2/03/2020 ..."*.

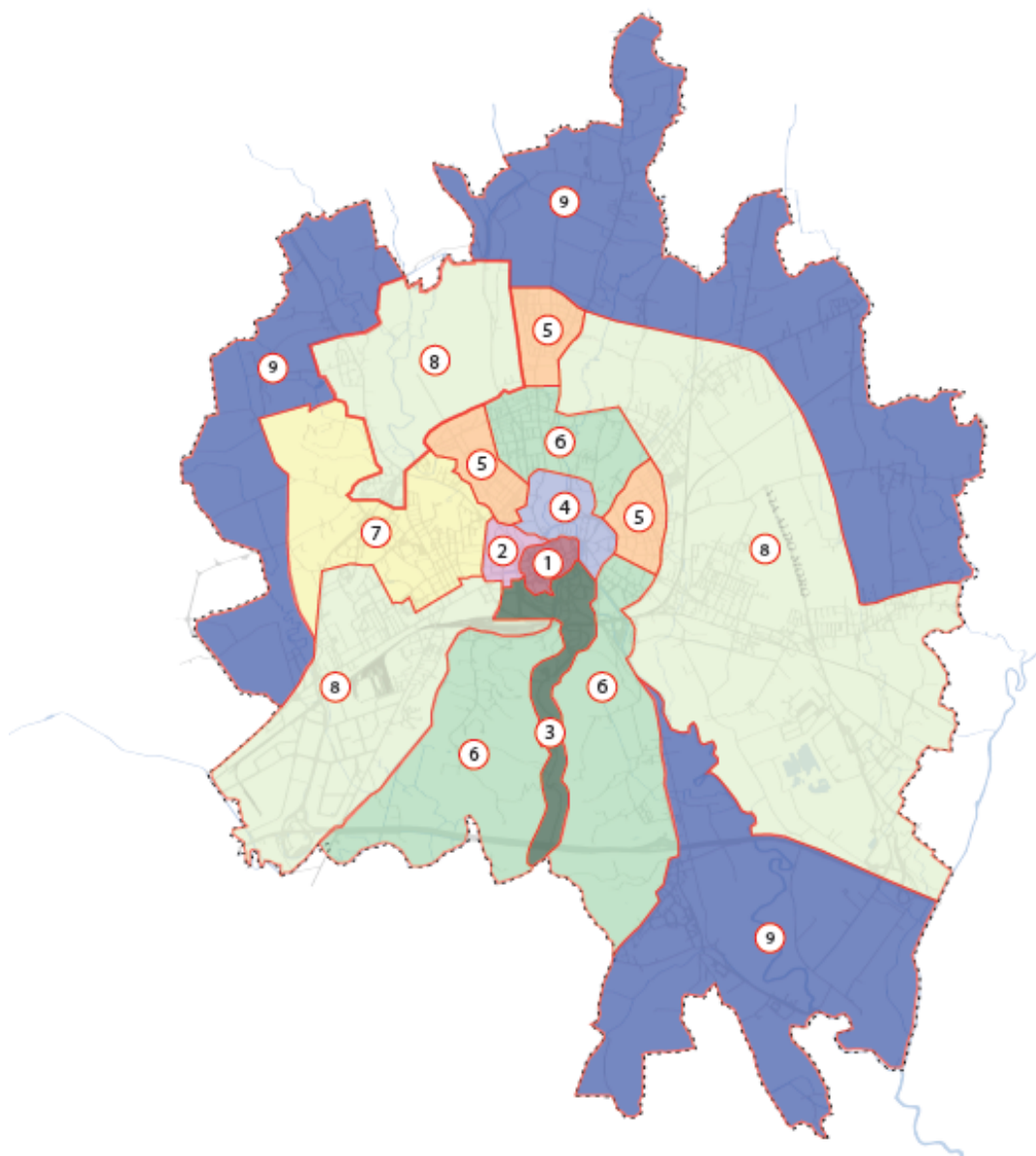
La metodologia per l'individuazione dei perimetri degli areali di isovalore si è fondata sulle analisi di mercato svolte presso le fonti dirette ed indirette alla quale si è affiancato un modulo di partecipazione attraverso un tavolo tecnico di lavoro che ha coinvolto diversi stakeholder, rappresentativi delle associazioni ed istituzioni vicentine, invitati dall'Amministrazione comunale a fornire il proprio contributo.

La base informativa di riferimento per la Mappatura e la zonizzazione del mercato immobiliare è quella elaborata nell'ambito del Borsino Immobiliare prodotto dalla Camera di Commercio di Vicenza, riconosciuta dagli operatori quale fonte maggiormente rappresentativa del mercato immobiliare vicentino.

Sulla base degli esiti delle analisi, gli areali complessivamente individuati sono 9 e hanno lo scopo di cogliere i livelli di valorizzazione immobiliare a partire dalle principali caratteristiche intrinseche ed

estrinseche degli areali proponendo una rappresentazione semplificata ed efficace dei livelli di valorizzazione del territorio comunale riconosciuti dagli operatori del mercato.

Figura 1 – La rappresentazione grafica degli areali



2.2 Valori immobiliari di riferimento

La rappresentazione grafica degli areali è completata con le valutazioni e le elaborazioni dei valori immobiliari di riferimento. Obiettivo è quello di rappresentare i valori immobiliari per fornire un quadro esaustivo da impiegare nell'ambito dei progetti che prevedono l'utilizzo di crediti edilizi e le gli interventi soggetti alla perequazione urbanistica e al contributo straordinario.

Per le caratteristiche dei valori immobiliari esito della mappatura si raccomanda di non considerare tali valori quali unico ausilio nell'ambito di procedimenti valutativi immobiliari puntuali per i quali si rendano necessarie analisi, approfondimenti e stime particolareggiate.

2.2.1 Valori immobiliari per i fabbricati residenziali di nuova costruzione

Di seguito è riportata la tabella dei valori riferiti alla superficie residenziale di nuova costruzione. I valori sono riferiti al parametro tecnico della superficie commerciale e rappresentano il riferimento per la stima del valore della capacità edificatoria riportata successivamente.

Tabella 1 - Valori riferiti alla superficie residenziale di nuova costruzione (euro per metro quadrato di superficie commerciale o vendibile)

Areale	Descrizione indicativa	Valore di riferimento (euro/mq)
1	Centro storico	3.100,00
2	Centro versante Ovest	2.750,00
3	Centro Sud e Viale X Giugno	2.900,00
4	Centro Nord-Est (Contrà San Pietro, via IV Novembre, Viale F. Rodolfi, Ospedale)	2.600,00
5	Viale Ferrarin Quartiere Italia, Via Carducci; Via dei Laghi; Viale Fusinieri	2.250,00
6	Monte Berico (escluso viale X Giugno), San Bortolo, Viale Grappa, Viale Astichello; zona Stadio, Borgo Berga, Valletta del Silenzio	2.100,00
7	Viale Trento, Villaggio del Sole, Biron, Giraldi, Legione Antonini	1.820,00
8	Ferrovieri, Via Vaccari; Strada del Pasubio, Strada Sant'Antonino; Savia-bona, Anconetta; Viale A. Moro, Pio X, ambito delle frazioni ad est (Ca Balbi); ambito a sud ovest (Casale, Settecà)	1.650,00
9	Lembi periferici ad ovest, Strada Marosticana, Poggio, Bertesina, Ospedaletto, Bertesina, Campedello, areale a nord oltre l'autostrada	1.550,00

2.2.2 Valori di riferimento per le capacità edificatorie

La seconda tipologia di valori si riferisce alla capacità edificatoria che rappresenta il riferimento per la disciplina dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione. Il valore riferito alla capacità edificatoria non comprende la componente del terreno poiché coerentemente all'art. 36 della LR 11/2004, si tratta di un diritto ad edificare riconosciuto in assenza del relativo suolo di utilizzo.

I valori sono stati stimati con il procedimento del valore di trasformazione poiché esso ha consentito di verificare la sostenibilità economica dello sviluppo immobiliare a partire dal controllo e la verifica dei fattori della produzione. In questo modo, è stato possibile stimare i valori di riferimento anche per gli areali omogenei caratterizzati da un mercato debole o assenti.

I valori sono stati stimati con riferimento a due condizioni:

- il valore riferito alla capacità edificatoria a prevalente funzione residenziale impiegato in un procedimento di attuazione diretta (permesso di costruire o IED convenzionato)
- il valore riferito alla capacità edificatoria a prevalente funzione residenziale impiegato in un procedimento di un'attuazione indiretta (SUA/PUA).

Le tabelle seguenti riportano i valori espressi sui parametri tecnici previsti nel Piano degli Interventi (volumetria e superficie utile) riferiti alla residenza e stimati secondo le due ipotesi di attuazione.

Tabella 2 Valori di riferimento per capacità edificatoria residenziale da attuare con PdC (attuazione diretta)

Capacità edificatoria da attuare con PdC (attuazione diretta)		
	Valore medio (euro/mc)	Valore medio (euro/mq SU)
Areale 1	240,00	725,00
Areale 2	180,00	535,00
Areale 3	215,00	645,00
Areale 4	160,00	480,00
Areale 5	135,00	410,00
Areale 6	115,00	350,00
Areale 7	100,00	305,00
Areale 8	85,00	255,00
Areale 9	70,00	220,00

Tabella 3 Valori di riferimento per capacità edificatoria residenziale da attuare con PUA (attuazione indiretta)

Capacità edificatoria da attuare con PUA (attuazione indiretta)		
	Valore medio (euro/mc)	Valore medio (euro/SU)
Areale 1	195,00	585,00
Areale 2	145,00	440,00
Areale 3	175,00	525,00
Areale 4	130,00	390,00
Areale 5	110,00	325,00
Areale 6	90,00	270,00
Areale 7	70,00	215,00
Areale 8	60,00	180,00
Areale 9	50,00	150,00

2.2.3 Valori di riferimento per le aree edificabili a destinazione residenziale da impiegare nei procedimenti urbanistici ed edilizi e l'indicatore dell'incidenza dell'area

La seconda tipologia di valori si riferisce alle aree destinate ad una trasformazione edilizia prevalentemente residenziale. Tali valori riflettono la valorizzazione connessa al riconoscimento, da parte del Piano, di un indice di edificabilità ovvero di una volumetria puntuale su un determinato areale e sono riferiti al metro quadrato di superficie utile.

I valori per le aree edificabili sono stati stimati con riferimento a due condizioni:

- il valore riferito ad un'area urbanizzata, impiegato in un procedimento di attuazione diretta (permesso di costruire o IED convenzionato)
- il valore riferito ad un'area da urbanizzare, impiegato in un procedimento di un'attuazione indiretta (SUA/PUA).

Tabella 4 - Valori di riferimento per le aree destinate a sviluppo edilizio residenziale

	Valore di riferimento Ipotesi PdC (euro mq SU/mq)	Valore di riferimento Ipotesi PUA (euro mq SU/mq)
Areale 1	780,00	630,00
Areale 2	575,00	470,00
Areale 3	695,00	565,00
Areale 4	515,00	420,00
Areale 5	440,00	345,00
Areale 6	380,00	290,00
Areale 7	325,00	220,00
Areale 8	275,00	195,00
Areale 9	240,00	160,00

Un ulteriore dato rilevante è rappresentato dall'incidenza dell'area sul valore del fabbricato. Di seguito è rappresentato il dato dell'incidenza dell'area che può essere impiegato nei procedimenti di stima speditivi nell'ambito dei procedimenti urbanistici.

Tabella 5 – Indicatore di incidenza dell'area in relazione alla modalità attuativa dell'intervento

	Ipotesi PdC	Ipotesi PUA
Areale 1	25,1%	20,3%
Areale 2	20,9%	17,2%
Areale 3	24,0%	19,5%
Areale 4	19,9%	16,2%
Areale 5	19,6%	15,4%
Areale 6	18,1%	13,9%
Areale 7	17,4%	12,8%
Areale 8	16,7%	11,8%
Areale 9	15,5%	10,4%

2.2.4 Valori immobiliari per le aree agricole

Le aree agricole sono rappresentate da:

- aree libere comprese nella zona rurale nello strumento urbanistico,
- le aree libere ed inedificate ricomprese nella Zona di riqualificazione e miglioramento ambientale (Frm).

Il valore di riferimento per le valutazioni speditive elaborate nell'ambito dei procedimenti urbanistici oggetto delle presenti Linee Guida è il Valore Agricolo Medio (VAM).

I Valori Agricoli Medi (VAM), introdotti per l'utilizzo nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili, in seguito alla sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 2011 non sono più utilizzati per la quantificazione dell'indennità. La declaratoria di incostituzionalità

parte dall'assunto secondo il quale ogni immobile ha peculiarità specifiche e difficilmente inquadrabili nella rappresentazione schematica delle tabelle dei VAM. Tuttavia essi forniscono un'indicazione di valore ritenuta congrua nell'ambito delle valutazioni speditive.

Si ricorda che, i valori agricoli medi sono determinati ogni anno, entro il 31 gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente. I valori vengono pubblicati sul BUR e sono anche reperibili su diversi siti istituzionali ai quali si rimanda per eventuali aggiornamenti.

Tabella 6 – I valori agricoli medi validi per l'anno 2022

Tipi di coltura	VAM di riferimento (euro/mq)
Seminativo	8,45
Seminativo Irriguo	9,59
Prato	8,79
Prato Irriguo	10,74
Orto	13,10
Orto specializzato (asparago)	13,52
Vivaio	9,51
Vigneto	11,83
Vigneto D.O.C.	17,10
Frutteto media intensività	11,12
Frutteto intensivo	14,85
Oliveto	9,55
Castagneto	3,63
Pascolo	3,80
Bosco ceduo	1,69
Pioppeto ed altre colture arboree da legno	6,23
Canneto	1,72
Incolto Produttivo	3,54
Incolto Improduttivo	1,35

2.2.5 Valori di riferimento per le aree destinate a servizi

Per le valutazioni speditive elaborate nell'ambito dei procedimenti urbanistici oggetto delle presenti Linee Guida che coinvolgono aree urbanisticamente definite come Zone destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale (Fa, Fb, Fc, Fd), i valori di riferimento sono stimati a partire dal valore venale adottato dal Comune ai fini IMU che ammonta a 35 euro/mq modificato per riflettere la componente localizzativa delle aree. La tabella successiva riporta gli esiti della stima e i valori di riferimento.

Tabella 7 – I valori di riferimento per le aree destinate a servizi

Areale	Valore di riferimento
1	35,00
2	32,00
3	33,00
4	30,00
5	26,00
6	24,00
7	21,00
8	19,00
9	17,00

Qualora la trasformazione dell'area in zona F consenta la realizzazione di fabbricati a destinazione commerciale, il valore dell'area rappresenta la somma di due componenti:

- Componente A - il valore del suolo come indicato nella tabella precedente;
- Componente B- il valore della capacità edificatoria quantificato pari ad un terzo del valore della capacità edificatoria residenziale (cfr. tabelle 2 e 3 precedenti).

Esempio

Stima del valore di un'area di 1.000 mq in zto F a cui viene assegnata una superficie puntuale di 150 mq di SU da attuare con intervento diretto. L'area è ubicata nell'areale 6.

Il valore ammonta alla somma di due componenti:

- valore dell'area di 24.000,00 euro;
- valore della capacità edificatoria puntuale di 17.500,00 euro.

Il valore complessivo è 41.500,00 euro.

Superficie dell'area	1.000,00	mq
Valore di riferimento	24,00	euro/mq
Componente A (suolo)	24.000,00	euro
B - Valore della capacità edificatoria		
Capacità edificatoria puntuale riconosciuta	150,00	mq di SU
Valore di riferimento (valore capacità edificatoria / 3)	$(350,00 / 3) = 116,67$	euro/mq
Componente B	17.500,00	euro/mq
Componente A + B	41.500,00	euro

3. Seconda sezione: crediti edilizi CE

La sezione definisce lo strumento dei crediti edilizi e le modalità di impiego in relazione alle fattispecie individuate in coerenza alla tassonomia proposta dal documento emanato dalla Giunta regionale (DGR n. 263/2020 Allegato A). L'impiego dei crediti edilizi è definito dal PI vigente all'art. 12 delle Norme Tecniche Operative (di seguito NTO) che ne perimetra l'ambito di utilizzo.

Le fasi in cui si articola l'utilizzo dei crediti edilizi sono:

- **Individuazione della tipologia di intervento** che motiva il riconoscimento dei crediti edilizi;
- **Quantificazione** dei crediti edilizi da riconoscere attraverso la determinazione del controvalore del beneficio per cui si accorda il credito edilizio ovvero la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti dal Comune alla proprietà cedente il bene, nel caso di applicazione ai sensi dell'art. 37 LR 11/2004;
- **Iscrizione** dei crediti edilizi nel RECRED secondo le indicazioni contenute nello strumento urbanistico vigente;
- **Fase di Utilizzo** dei crediti edilizi, ovvero dell'uscita dei crediti edilizi dal RECRED e della contestuale "conversione" in rapporto alle diverse destinazioni d'uso, all'areale di impiego e alle modalità di intervento diretto/indiretto.

3.1 Criteri operativi per la quantificazione dei crediti edilizi

La quantificazione dell'ammontare dei crediti edilizi è funzione del tipo di intervento, coerentemente alle indicazioni delle NTO.

3.1.1 CE per interventi di demolizione di opere incongrue ed eliminazione di elementi di degrado

L'ammontare del credito può essere definito a partire dal valore economico dell'intervento a carico del soggetto attuatore.

In tali casi, oltre all'immobile o alle opere e gli elementi generatori di degrado, spesso poco rilevante sotto il profilo economico, possono essere tenuti in considerazione una serie di ulteriori elementi funzionali all'attuazione del progetto di riqualificazione.

Le componenti economiche che possono costituire il valore a cui si potrà riferire la determinazione dei CE potranno riguardare:

- oneri e spese di esecuzione degli interventi:
 - costi di demolizione ed eventuali costi di bonifica qualora computabili ai fini del riconoscimento dei crediti;
 - costo delle operazioni di ripristino in relazione al tipo di intervento (costo di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale, piantumazioni, opere di ingegneria ambientale, mitigazione, arredi, ecc...)
 - spese tecniche: spese per indagini conoscitive, progettazione, direzione lavori, oneri per la sicurezza, ecc...
 - oneri finanziari e imprevisti;
- costi finalizzati allo spostamento delle attività che utilizzano i manufatti oggetto di demolizione;
- valore dell'area dopo l'esecuzione degli interventi qualora essa venga ceduta al Comune;
- eventuale valore compensativo riferito al fabbricato oggetto di demolizione, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto, del deperimento fisico, funzionale ed economico;
- eventuale quota aggiuntiva incentivante per l'avvio del meccanismo. Tale quota dovrà essere commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e potrà essere stabilita con successivo provvedimento del competente organo comunale.

In ogni caso, le informazioni, le consistenze e i dati economici relativi al progetto di intervento funzionale al riconoscimento dei crediti edilizi dovranno essere adeguatamente rappresentate in una relazione asseverata da un tecnico abilitato.

La conversione del valore economico dell'intervento in ammontare di crediti edilizi avviene nel modo seguente:

1. stima dei costi in capo al soggetto attuatore dell'intervento e beneficiario dei CE;
2. determinazione degli eventuali elementi incentivanti;
3. quantificazione del valore economico equivalente dell'intervento VEE inteso come somma dei valori riferiti ai precedenti punti 1 e 2;
4. individuazione del valore unitario del credito edilizio riferito all'ipotesi attuativa diretta PdC;
5. trasformazione del valore economico in ammontare di crediti edilizi. Il risultato dell'elaborazione sarà arrotondato per eccesso all'unità (ad es. 888,98 mc viene arrotondato a 889,00 mc).

Operativamente, la quantificazione dell'ammontare complessivo dei crediti avviene con riferimento alla seguente formulazione:

$$CE_{\text{totali}} = VEE / V_{CE}$$

Dove:

- CE_{totali} = ammontare di crediti edilizi da iscrivere in RECRED;
- VEE = valore economico equivalente dell'intervento
- V_{CE} = valori riferiti alla capacità edificatoria da attuare con PdC riferita alla funzione residenziale riportata in Tabella 2 del precedente documento.

Esempio

Un intervento di demolizione ed eliminazione di elementi di degrado di un manufatto ubicato nell'areale 5.

Il costo degli interventi ammonta a 120.000 euro.

Il valore di riferimento unitario della capacità edificatoria ammonta a 135,00 euro/mc (valore riferito all'ipotesi di attuazione con PdC).

L'ammontare dei crediti è il risultato del rapporto tra la quantificazione del valore economico equivalente dell'intervento (in questo caso pari ai soli costi dell'intervento) e il valore unitario della capacità edificatoria.

L'ammontare dei crediti da riconoscere è 889 mc a destinazione residenziale.

Stima dei costi in capo al soggetto attuatore dell'intervento di eliminazione degli elementi di degrado e beneficiario dei CE	(CO)	120.000,00	euro
Stima del valore compensativo del fabbricato	(Vc)	0	euro
Determinazione degli eventuali elementi incentivanti (nella simulazione esemplificativa la componente non è considerata)	(I)	0	euro
Quantificazione del valore economico equivalente dell'intervento	VEE (CO+ Vc + I)	120.000,00	euro
Individuazione del valore unitario del credito edilizio con funzione residenziale e attuazione diretta	(V_{CE})	135,00	euro/mc
Trasformazione del valore economico in ammontare di crediti edilizi	VEE / V_{CE}	888,89	mc
Crediti edilizi riconosciuti	CE_{totali}	889,00	mc

3.1.2 CE per interventi di natura ambientale, ecologica e paesaggistica e riordino della zona agricola

Un'ulteriore ipotesi di formazione di credito edilizio è rappresentata dall'esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, vale a dire di interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica.

Riprendendo i contenuti della DGR n. 263/2020 Allegato A gli interventi che possono rientrare in questa fattispecie potranno essere:

- rinverdimento e piantagione;
- *restauration ecology* per il miglioramento delle caratteristiche fisico chimiche dei terreni e dei corsi d'acqua, il recupero di aree degradate all'uso agricolo o naturalistico, la realizzazione o il ripristino di macro e micro ambienti naturali;
- gli interventi finalizzati all'aumento della biodiversità locale e territoriale;
- riduzione o alla prevenzione dei rischi (consolidamenti, riduzione dell'erosione spondale, sistemazioni idrogeologiche, interventi di messa in sicurezza, recupero e riqualificazione di cave dismesse, bonifica di discariche, ecc...).

Analogamente al caso precedente, l'ammontare del credito dipende dal valore degli interventi di mitigazione - compensazione - recupero a carico del beneficiario, tenuto conto di una serie di elementi rappresentati nel seguente prospetto:

- oneri e spese di esecuzione degli interventi:
 - eventuali costi di bonifica qualora computabili ai fini del riconoscimento dei crediti;
 - costo delle operazioni di ripristino ambientale, ecologico, paesaggistico in relazione al tipo di intervento (costo di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale, piantumazioni, opere di ingegneria ambientale, mitigazione, arredi, ecc...)
 - spese tecniche: spese per indagini conoscitive, progettazione, direzione lavori, oneri per la sicurezza, ecc...
 - oneri finanziari e imprevisti;
- valore dell'area dopo l'esecuzione degli interventi solo nel caso di cessione all'Amministrazione;

- eventuale quota aggiuntiva incentivante per l'avvio del meccanismo, commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per l'attuatore. Tale quota potrà essere stabilita con successivo provvedimento del competente organo comunale.

In ogni caso, le informazioni, le consistenze e i dati economici relativi al progetto di intervento funzionale al riconoscimento dei crediti edilizi dovranno essere adeguatamente rappresentate in una relazione asseverata da un tecnico abilitato.

La conversione del valore economico dell'intervento in ammontare di crediti edilizi avviene nel modo seguente:

1. stima dei valori e dei costi in capo al soggetto attuatore e beneficiario dei CE;
2. determinazione degli eventuali elementi incentivanti;
3. quantificazione del valore economico equivalente dell'intervento VEE, inteso come somma dei valori riferiti ai precedenti punti 1 e 2;
4. individuazione del valore unitario del credito edilizio riferito all'ipotesi attuativa diretta PdC;
5. trasformazione del valore economico in ammontare di crediti edilizi. Il risultato dell'elaborazione sarà arrotondato per eccesso all'unità (ad es. 521,74 mc viene arrotondato a 522,00 mc).

Operativamente, la quantificazione dell'ammontare complessivo dei crediti avviene con riferimento alla seguente formulazione:

$$CE_{\text{totali}} = VEE / V_{CE}$$

Dove:

- CE_{totali} = ammontare di crediti edilizi da iscrivere in RECRED;
- VEE = valore economico equivalente dell'intervento;
- V_{CE} = valori riferiti alla capacità edificatoria da attuare con PdC riferita alla funzione residenziale riportata in Tabella 2 del precedente documento.

Esempio

Un intervento di recupero ambientale di un'area ubicata nell'areale 6. Il costo degli interventi ammonta a 60.000 euro.

Il valore di riferimento unitario della capacità edificatoria ammonta a 115,00 euro/mc (valore riferito all'ipotesi di attuazione con PdC).

L'ammontare dei crediti è il risultato del rapporto tra la quantificazione del valore economico equivalente dell'intervento (in questo caso pari ai soli costi dell'intervento) e il valore unitario della capacità edificatoria.

L'ammontare dei crediti da riconoscere è 522 mc a destinazione residenziale.

Costo di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale, piantumazioni spese tecniche	(CO)	60.000,00	euro
Determinazione degli eventuali elementi incentivanti (nella simulazione la componente non è considerata)	(I)	0%	euro
Quantificazione del valore economico equivalente dell'intervento	VEE = (CO + I)	60.000,00	euro
Individuazione del valore unitario del credito edilizio	(V _{CE})	115,00	euro/mc
Trasformazione del valore economico in ammontare di crediti edilizi	VEE = V _{CE}	521,74	mc
Crediti edilizi riconosciuti		522,00	mc

3.1.3 CE nell'ipotesi della compensazione sostitutiva dell'indennità di esproprio

Nel caso della compensazione ex art. 37 Lr. 11/2004, il principio economico alla base del riconoscimento dei crediti edilizi è l'equivalenza tra il valore dell'indennizzo che la proprietà otterrebbe secondo i criteri vigenti alla data dell'esproprio e il potenziale edificatorio attribuito.

Non a caso, l'Allegato A alla DGR n.263/2020 (pag. 14), fa riferimento all'adeguatezza della capacità edificatoria da recuperarsi intesa in senso economico, pertanto, qualora il Comune voglia avvalersi di tale istituto, si applicherà il **principio dell'equivalenza**: "Il valore del credito edilizio sarà rapportato all'indennità di espropriazione del bene, determinata secondo le vigenti disposizioni di legge

eventualmente aumentata di una quota proporzionale ai benefici derivanti alla P.A. dalla scelta di questa modalità di acquisizione dei beni al patrimonio pubblico”.

Operativamente, la stima dei CE avverrà nel modo seguente:

1. stima del valore di mercato degli immobili oggetto di acquisizione;
2. determinazione dell'ammontare economico complessivo dell'indennizzo compensativo;
3. individuazione del valore unitario del credito edilizio riferito all'ipotesi attuativa diretta PdC;
4. trasformazione del valore economico in ammontare di crediti edilizi.

Il Comune ha la facoltà di individuare un eventuale meccanismo incentivante che potrà essere stabilito con specifico provvedimento del competente organo comunale.

Esempio

Acquisizione di un'area ubicata nell'areale 4 il cui valore di mercato è stimato pari a 40.000,00 euro.

Il valore di riferimento unitario della capacità edificatoria per l'areale 4 è 160,00 euro/mc (valore riferito all'ipotesi di attuazione con PdC).

L'ammontare dei crediti è il risultato del rapporto tra il valore di mercato dell'immobile oggetto di cessione e il valore unitario della capacità edificatoria.

L'ammontare dei crediti da riconoscere è 250,00 mc a destinazione residenziale riferito all'ipotesi di attuazione con PdC.

Valore di mercato dell'immobile oggetto di cessione	(Vm)	40.000,00	euro
Meccanismo incentivante	(I)	-	
Quantificazione del valore economico compensativo equivalente	(Vm + I)	40.000,00	euro
Individuazione del valore unitario del credito edilizio	(V _{CE})	160,00	euro/mc
Trasformazione del valore economico compensativo in ammontare di crediti edilizi	(CO + I)/V _{CE}	250,00	mc
Crediti edilizi riconosciuti		250,00	mc

3.2 Criteri operativi per l'utilizzo dei crediti edilizi

L'ammontare dei CE riconosciuti a seguito dell'"atterraggio" su una specifica area può essere determinato grazie ad alcuni coefficienti il cui scopo è quello di convertire l'ammontare dei crediti edilizi iscritti nel RECRED in relazione all'ubicazione dell'area di impiego, alla destinazione d'uso e alla modalità attuativa (intervento diretto o intervento indiretto) secondo il principio dell'equivalenza economica.

3.2.1 Trasferimento e variazione di localizzazione: i coefficienti di conversione

Il primo coefficiente consente la conversione dei crediti a seguito della sola variazione di ubicazione dell'area di utilizzo rispetto all'area di riferimento al momento della quantificazione. I coefficienti sono il risultato del rapporto tra i valori unitari delle capacità edificatorie riferiti alla funzione residenziale.

Il coefficiente è:

- pari ad 1,00 se l'areale iniziale e l'areale di atterraggio coincidono;
- inferiore a 1 se il valore dell'areale di partenza è inferiore a quello di arrivo;
- superiore a 1 se il valore dell'areale di partenza è superiore a quello di arrivo.

Tabella 8 Matrice di conversione per l'atterraggio: variazione localizzativa

ARRIVO											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
			240,00	180,00	215,00	160,00	135,00	115,00	100,00	85,00	75,00
PARTENZA	1	240,00	1,00	1,33	1,12	1,50	1,78	2,09	2,40	2,82	3,20
	2	180,00	0,75	1,00	0,84	1,13	1,33	1,57	1,80	2,12	2,40
	3	215,00	0,90	1,19	1,00	1,34	1,59	1,87	2,15	2,53	2,87
	4	160,00	0,67	0,89	0,74	1,00	1,19	1,39	1,60	1,88	2,13
	5	135,00	0,56	0,75	0,63	0,84	1,00	1,17	1,35	1,59	1,80
	6	115,00	0,48	0,64	0,53	0,72	0,85	1,00	1,15	1,35	1,53
	7	100,00	0,42	0,56	0,47	0,63	0,74	0,87	1,00	1,18	1,33
	8	85,00	0,35	0,47	0,40	0,53	0,63	0,74	0,85	1,00	1,13
	9	75,00	0,31	0,42	0,35	0,47	0,56	0,65	0,75	0,88	1,00

3.2.2 Trasferimento e destinazioni d'uso di progetto: i coefficienti di conversione

Il **secondo coefficiente consente la conversione dei crediti a seguito della destinazione d'uso del progetto d'impiego dei crediti edilizi** poiché la quantificazione iniziale dei CE finalizzata all'iscrizione nel Registro avviene con riferimento alla destinazione d'uso residenziale.

La tabella seguente riporta i coefficienti da applicare per convertire l'ammontare dei crediti iscritti nel Registro in crediti edilizi utilizzabili con destinazioni d'uso diverse da quella residenziale.

Il coefficiente di conversione tra volume e superficie è stabilito utilizzando l'altezza convenzionale H = 3 metri.

Destinazione di progetto	Coefficiente di ragguglio
Residenza	1,00
Uffici	1,40
Commerciale	0,98
Commerciale (medio – grandi strutture di vendita)	1,25
Logistica	1,95
Produttiva	2,75

Esempio

Utilizzo di 500 crediti edilizi iscritti nel Registro nell'ambito di un Progetto per l'ampliamento di una media struttura di vendita.

L'ammontare dei crediti è il risultato del prodotto tra l'ammontare dei crediti in partenza e il coefficiente.

L'ammontare dei diritti edificatori a destinazione commerciale (media struttura di vendita) è 1.200 mc ovvero 400 mq di SU.

Crediti in partenza dal RECRED	960,00	Mc di SU residenziale
Coefficiente di conversione	1,25	
Capacità edificatoria trasferita ed utilizzabile per il progetto di ampliamento	1.200,00	Mc a destinazione commerciale
	400,00	Mq di SU a destinazione commerciale (conversione H= 3 metri)

3.2.3 Modalità attuativa: i coefficienti di conversione

Il terzo coefficiente consente la conversione dell'ammontare del CE in ragione della modalità attuativa di riferimento dell'intervento che utilizza i crediti in uscita dal RECRED secondo due ipotesi, come illustrato in tabella.

Tabella 9 – Coefficienti per conversione modalità attuativa

Coefficiente	
Da PdC a PUA Credito edilizio iscritto al RECRED come CE generato con ipotesi di attuazione diretta (PdC) trasformato in CE destinato ad intervento con attuazione indiretta (PUA)	1,30
Da PUA a PdC Credito edilizio iscritto al RECRED come CE generato con ipotesi di attuazione indiretta (PUA) trasformato in CE destinato ad intervento con attuazione diretta (PdC)	0,75

3.2.4 Coefficiente di conversione complessivo

Nel caso in cui l'impiego dei CE riguardi un progetto che prevede più variazioni, i coefficienti devono essere combinati per giungere ad un coefficiente di conversione complessivo.

La combinazione avviene mediante il prodotto dei singoli coefficienti:

Coefficiente di conversione complessivo = Coefficiente per localizzazione x Coefficiente per destinazione x Coefficiente per modalità attuativa

Quando non vi è variazione di uno dei tre parametri, non è necessario utilizzare il relativo parametro.

Esempio: variazione di localizzazione e funzione

Utilizzo di 500 mc di crediti edilizi iscritti nel RECRED riferiti all'Areale 4 con la modalità attuativa diretta (PdC). Il progetto prevede l'utilizzo dei CE per un ampliamento con intervento diretto di una media struttura di vendita da realizzare nell'Areale 7.

L'ammontare finale dei diritti edificatori a destinazione commerciale è 1.000 mc, ovvero 333,33 mq di SU.

Crediti CE iscritti dal RECRED	500,00	Mc residenziale (attuazione diretta - PdC)
Coefficiente di conversione per localizzazione	1,60	Da Areale 4 ad Areale 7
Coefficiente di conversione per destinazione	1,25	Da residenziale a media struttura di vendita
Coefficiente di conversione per modalità attuativa	-	
Coefficiente di conversione complessivo	2,00	
Capacità edificatoria trasferita ed utilizzabile	1.000,00	Mc a destinazione commerciale
	333,33	Mq di SU (conversione H= 3 metri)

Esempio: variazione di localizzazione e modalità attuativa

Utilizzo di 940 mc di crediti edilizi iscritti nel RECRED riferiti all'Areale 6 con la modalità attuativa diretta (PdC). Il progetto prevede l'utilizzo dei CE per la realizzazione di un fabbricato residenziale nell'Areale 8 mediante intervento indiretto (PUA).

L'ammontare finale dei diritti edificatori a destinazione residenziale è 1649,27 mc, ovvero 549,90 mq di SU.

Crediti CE iscritti dal RECRED	940,00	mc residenziale (attuazione diretta - PdC)
Coefficiente di conversione per localizzazione	1,35	Da Areale 6 ad Areale 8
Coefficiente di conversione per destinazione	-	
Coefficiente di conversione per modalità attuativa	1,30	Da PdC a PUA
Coefficiente di conversione complessivo	1,76	
Capacità edificatoria trasferita ed utilizzabile	1.649,70	Mc a destinazione residenziale
	549,90	Mq di SU (conversione H= 3 metri)

Esempio: variazione di localizzazione, funzione e modalità attuativa

Utilizzo di 1.200 mc di crediti edilizi iscritti nel RECRED riferiti all'Areale 7 con modalità attuativa indiretta (PUA)
Il progetto prevede l'utilizzo dei CE con intervento diretto (PUA) di fabbricato commerciale da realizzare nell'Areale 3.

L'ammontare finale dei diritti edificatori a destinazione commerciale è 414,54 mc ovvero 138,18 mq di SU.

Crediti CE iscritti dal RECRED	1.200,00	mc residenziale (attuazione indiretta - PUA)
Coefficiente di conversione per localizzazione	0,47	Da Areale 7 ad Areale 3
Coefficiente di conversione per destinazione	0,98	Da residenziale a commerciale
Coefficiente di conversione per modalità attuativa	0,75	Da PUA a PdC
Coefficiente di conversione complessivo	0,35	
Capacità edificatoria trasferita ed utilizzabile	414,54	Mc a destinazione commerciale
	138,18	Mq di SU (conversione H= 3 metri)

4. Terza sezione: crediti edilizi da rinaturalizzazione CER

4.1 Aspetti generali

Le fasi operative per il riconoscimento e all'operatività del CER sono le seguenti:

- **Identificazione e classificazione del fabbricato incongruo;**
- **Quantificazione** dei CER da riconoscere attraverso la variante di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 14/2019;
- **Iscrizione** nel RECRED dei CER a seguito dell'attuazione dell'intervento demolitorio e della contestuale rinaturalizzazione del suolo;
- **Utilizzo** dei CER, ovvero dell'uscita dei CER dal RECRED attraverso le attività di iscrizione e/o cancellazione dal Registro.

4.2 Classificazione dei manufatti incongrui

Le regole per la quantificazione dei CER variano in relazione alla tipologia dei manufatti oggetto di demolizione quindi la prima fase consiste nella corretta classificazione dell'opera (cfr. DGR n. 263 del 02/03/2020).

I manufatti incongrui sono edifici e altri manufatti che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza (art. 2, comma 1, lett. f) L.R. 14/2017).

Rientrano tra i manufatti incongrui anche quelli ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale (art. 5, comma 1, lett. a della L.R. 14/2017).

Si evidenzia che, qualora la rinaturalizzazione dei suoli sia oggetto di iniziative e/o progetti disciplinati da specifiche normative o provvedimenti di settore (ad esempio la rinaturalizzazione di un'area a seguito della ricomposizione di una cava estinta), non si potrà ricorrere all'istituto dei CER (DGR n. 263/2020 Allegato A punto 3.1.2)

I manufatti incongrui sono articolati in 2 gruppi.

Il primo gruppo (**categoria 1**) comprende edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare la consistenza in termini volumetrici o superficiali. A questa categoria appartengono tutti gli edifici a diversa destinazione funzionale (residenziale, commerciale, produttivi, agricoli, ecc...).

Il secondo gruppo (**categoria 2**) comprende tutti i manufatti e le opere per le quali non sia possibile quantificare la consistenza in termini volumetrici trattandosi di oggetti edilizi diversi da fabbricati o edifici. Alla seconda categoria appartengono oggetti quali:

- aree movimentazione merce,
- tralicci,
- impianti tecnologici, ecc...

Qualora il compendio incongruo sia caratterizzato da immobili o elementi rientranti in entrambe le categorie, potrebbe rivelarsi utile indentificare la natura delle parti anche disarticolando il compendio in porzioni.

4.3 Criteri di quantificazione dei CER nel caso della Categoria 1

Quando il riconoscimento dei CER rientra nell'ambito dell'attuazione di un intervento che riguarda edifici o fabbricati rientranti nella Categoria 1, il loro ammontare è esito della seguente operazione:

$$\text{CER} = \text{DDC} \times K$$

Dove:

- CER = ammontare di crediti edilizi da rinaturalizzazione
- DDC= Dato dimensionale convenzionale
- K = coefficiente

4.3.1 Dato Dimensionale Convenzionale nella Categoria 1

Il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) rappresenta la consistenza del fabbricato/edificio incongruo che ai fini della determinazione dei CER viene convenzionalmente espressa riferendosi alla destinazione d'uso residenziale.

Il DDC viene quantificato a partire dalla consistenza (espressa in termini volumetrici o dalla superficie esistente del manufatto incongruo) calcolata in applicazione dei parametri previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente per le diverse destinazioni d'uso.

DDC per Fabbricato incongruo a destinazione residenziale, o assimilabile. Nel caso di fabbricato incongruo a destinazione residenziale, o assimilabile alla residenza, il DDC coincide con il volume esistente. Qualora anche per la residenza, nello strumento urbanistico comunale il parametro di riferimento sia superficiario, è necessario individuare un coefficiente di raccordo tra superficie e volume.

DDC per Fabbricato incongruo a destinazione non residenziale. Quando il fabbricato incongruo presenta destinazioni d'uso diverse (commerciale, produttivo, artigianale, ecc..), la superficie del fabbricato deve essere convertita in volume. Se l'altezza del manufatto è superiore a 2,70 m il DDC sarà esito del prodotto tra superficie del fabbricato e altezza convenzionale di 2,70 m.

Il coefficiente di riduzione della superficie esistente non residenziale

Le tipologie edilizie dei fabbricati originariamente impiegati nella produzione agricola, l'allevamento o la produzione artigianale e industriale rimandano a superfici che, di norma, sono molto superiori rispetto ad un fabbricato a destinazione residenziale. Quindi, l'operazione di conversione della superficie esistente in volume residenziale può portare a quantità ritenute sproporzionate agli obiettivi pubblici perseguiti.

Per tale ragione, è introdotto un **coefficiente di riduzione della superficie** denominato **coefficiente α** che ha l'obiettivo di ridurre la superficie esistente allo scopo di giungere ad un dato dimensionale che sia coerente con gli obiettivi del Comune. La seguente tabella riporta i coefficienti impiegabili.

Tabella 10 - Coefficienti riduzione

Superficie dell'edificio	Coefficiente α
Non superiore a 500 mq	0,5
Compresa tra 501 e 1600 mq	0,4
Superiore a 1.600 mq	0,35

In sintesi, la determinazione del DDC si baserà sulle seguenti indicazioni.

Tabella 11 - Determinazione del DDC

Tipologia di edificio	Criteri di quantificazione del DDC
Edificio residenziale (o assimilabile)	Volume esistente
Edificio non residenziale	Superficie esistente x α x 2,70 m

4.3.2 Coefficiente di interesse pubblico K (categoria 1)

Il coefficiente K è un coefficiente che esprime la rilevanza dell'intervento in relazione a 3 criteri:

- la localizzazione dell'intervento di rinaturalizzazione;
- i costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- i costi dell'eventuale bonifica ambientale.

Tabella 12 - Coefficiente K

Coefficiente K			
D	E	F	K = D+E+F
Criterio Localizzazione	Costi di demolizione e rinaturalizzazione	Costi di bonifica ambientale	K

Il coefficiente K massimo è 0,90 e si compone nel modo seguente:

- **Criterio D: il parametro localizzativo** appare rilevante poiché rappresentativo degli ambiti in cui si privilegia la rinaturalizzazione.
- **Criterio E: il parametro che riflette l'importanza degli investimenti privati in termini di costo di demolizione e rinaturalizzazione**, è altrettanto rilevante poiché esso riflette l'onerosità degli interventi e la qualità della rinaturalizzazione.
- **Criterio F: il parametro della bonifica ambientale** viene considerato meno rilevante non tanto per l'importanza ma per il principio della responsabilità dell'inquinatore.

Di seguito sono riportate le tabelle con i rispettivi punteggi.

Criterio D Parametro localizzativo

Il parametro localizzativo consente di giungere ad un valore massimo di 0,40. Tale valore si compone di un punteggio base e di un punteggio aggiuntivo, riportati nella tabella seguente.

Tabella 13 - Categoria 1 Criterio D - Localizzazione

Categoria 1 – Parametro Localizzazione		Punteggio base	Punteggio aggiuntivo (fino a)
ZTO A	A1 - Centro storico	0,40	
	A2 - Pn. - Tessuti e Borghi Storici		
	A3 - Pn. - Centro storico minore		
	A4 - Complessi e immobili storici e di interesse culturale		
	A5 - Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale		
ZTO E	Rurale collinare	0,40	
	Rurale periurbano aperto	0,35	
	Rurale periurbano intercluso	0,30	
	Rurale ambientale	0,4	
	Rurale agricolo	0,37	
ZTO F	Istruzione esistente/progetto (Fa)	0,30	0,05
	Attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune esistente/progetto (Fb)		
	Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport esistente/progetto (Fc)		
	Servizi a supporto della viabilità esistente/progetto (Fd)		
	Riqualificazione e miglioramento ambientale (Frm)		
	Ambito Parco	0,4	
ZTO B	Residenziale e mista esistente e di completamento	0,30	0,05
ZTO C	Residenziale di espansione assoggettata a PUA		
ZTO D	Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione		
	Insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento		
	Insediamenti economici e produttivi di espansione assoggettati a PUA		
	Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione		

Il punteggio aggiuntivo è vincolato alle seguenti zonizzazioni delle aree coinvolte:

- Art. 26 norme tecniche di attuazione del PAT: Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale (D).
- Ambiti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, cimiteriale, tecnologico e degli assi viari assoggettati a specifiche misure per la riqualificazione.

Criterio E Parametro Costi di demolizione e rinaturalizzazione

Il parametro Costi di demolizione e rinaturalizzazione consente di giungere ad un valore massimo di 0,40. La determinazione del punteggio avviene sulla base del costo unitario dell'intervento espresso sulla superficie dell'ambito oggetto di rinaturalizzazione.

Operativamente, per la determinazione del punteggio si procede nel modo seguente:

- individuazione della superficie dell'ambito oggetto di rinaturalizzazione;
- stima del costo totale di demolizione e rinaturalizzazione;
- calcolo del rapporto tra il costo totale di demolizione e rinaturalizzazione e la superficie dell'ambito.

Di seguito sono riportati i punteggi.

Tabella 14 - Categoria 1 Criterio E – Costi demolizione e rinaturalizzazione

Categoria 1 - Parametro Costi di demolizione e rinaturalizzazione	Punteggio
Costo fino a 20 euro/mq di st	0,10
Costo compreso tra 21 e 50 euro/mq di st	0,25
Costo compreso tra 51 e 80 euro/mq di st	0,35
Oltre 80 euro/mq di st	0,40

Criterio F Parametro Bonifica ambientale

Il parametro bonifica ambientale consente di giungere ad un valore massimo di 0,10. La determinazione del punteggio avviene sulla base del costo unitario relativo alla bonifica espresso sulla superficie dell'ambito oggetto di rinaturalizzazione.

Operativamente, per la determinazione del punteggio si procede nel modo seguente:

- individuazione della superficie dell'ambito oggetto di rinaturalizzazione;
- stima del costo totale di bonifica;
- calcolo del rapporto tra il costo totale di bonifica e la superficie dell'ambito.

Di seguito sono riportati i punteggi.

Tabella 15 - Categoria 1 Criterio F - Bonifica

Categoria 1 - Parametro Bonifica ambientale		Punteggio
Costi di bonifica alti (costo unitario uguale o superiore a 50 euro/mq)		0,10
Costi di bonifica medi (costo unitario fino a 49 euro/mq)		0,05
Senza bonifica ambientale		0

4.4 Criteri di quantificazione dei CER nel caso della Categoria 2

Anche quando il riconoscimento dei CER rientra nell'ambito dell'attuazione di un intervento che riguarda manufatti e opere rientranti nella Categoria 2, l'ammontare è esito della seguente operazione:

$$\text{CER} = \text{DDC} \times K$$

Tuttavia, il Dato Dimensionale Convenzionale DDC assume un significato diverso poiché di norma non è possibile quantificare la consistenza dei manufatti in termini volumetrici e anche l'eventuale quantificazione superficiaria appare poco coerente ai fini della quantificazione dei CER stessi.

4.4.1 Dato Dimensionale Convenzionale nella Categoria 2

La quantificazione del DDC avviene a partire dalla stima dei costi di demolizione, rinaturalizzazione e dell'eventuale bonifica dell'ambito. L'ammontare dei costi viene successivamente rapportato al valore dei crediti edilizi avendo a riferimento sempre la funzione residenziale.

Operativamente, la quantificazione del DDC avviene nelle seguenti fasi:

- **Fase 1. Quantificazione dei costi di demolizione**, rinaturalizzazione ed eventuale bonifica ambientale. In coerenza alle indicazioni riportate nella DGR n. 263/2020 stima dei costi deve essere desunta da una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato (K).
- **Fase 2. Individuazione del valore della capacità edificatoria a destinazione residenziale** appropriato per ubicazione dell'intervento (V_d).
- **Fase 3. Calcolo del rapporto tra costo totale dell'intervento e valore dei diritti edificatori.**
- **Fase 4. Individuazione del coefficiente di riconversione funzionale β** (di valore inferiore o uguale a 1) che ha lo scopo di ridurre il dato qualora esso appaia incongruo rispetto agli obiettivi perseguiti dal Comune.
- **Fase 5. Determinazione del DDC.**

4.4.2 Definizione del coefficiente β

Il coefficiente β ha lo scopo di fornire un fattore di conversione che renda il dato del DDC coerente agli obiettivi pubblici sottesi agli interventi di rinaturalizzazione.

In relazione alla quantità volumetrica esito del rapporto tra il costo complessivo dell'intervento e il valore unitario dei diritti stessi, potrà essere impiegato il rispettivo coefficiente di conversione per procedere alla mitigazione delle quantità esito delle elaborazioni.

Il valore del coefficiente β riflette il principio di utilità marginale decrescente connesso alla caratteristica dimensionale ed è rappresentato nella tabella che segue.

Tabella 16 - Coefficiente β per categoria 2

Categoria 2 - Coefficiente β per stima DDC	
DDC fino a 500	1,00
DDC tra 501 e 1.600	0,80
DDC oltre 1.600	0,70

La tabella seguente riepiloga le componenti per la stima del DDC nel caso dei manufatti incongrui ricadenti nella categoria 2.

Tabella 17 - Riepilogo della quantificazione del DDC per Categoria 2

Categoria 2 - Dato Dimensionale Convenzionale					
Costi		Costo Totale (A+B)	Valore del diritto edificatorio residenziale C	Coefficiente di riconversione funzionale D	DDC
Demolizione	A	CT= (A+B)	V _{CE} espresso in euro/mc	β	(A+B) / C) * b
Rinaturalizzazione					
Bonifica ambientale	B				

4.4.3 Coefficiente di interesse pubblico K (categoria 2)

Successivamente, il Dato Dimensionale Convenzionale viene moltiplicato per il coefficiente K il cui ammontare non può superare il valore 0,9 e la cui composizione è analoga a quello già illustrato per i manufatti ricadenti nella Categoria 1.

Il coefficiente K è il coefficiente che esprime la rilevanza dell'intervento in relazione a 3 criteri:

- la localizzazione dell'intervento di rinaturalizzazione;
- i costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- i costi dell'eventuale bonifica ambientale.

Lo schema seguente illustra la metodologia.

Tabella 18 - Coefficiente K per categoria 2

Categoria 2 - Coefficiente K			
E	F	G	K = E+F+G
Criterio Localizzazione	Costi di demolizione e rinaturalizzazione	Costi di bonifica ambientale	K

Poiché il coefficiente massimo è 0,90 si considera, innanzitutto l'ordinamento di preferenza dei criteri rispetto alle politiche e gli obiettivi che il Comune intende perseguire:

- **Coefficiente E: il criterio localizzativo** appare rilevante poiché rappresentativo degli ambiti in cui si privilegia la rinaturalizzazione.
- **Coefficiente F:** il criterio che riflette l'importanza degli investimenti privati in termini di **costo di demolizione e rinaturalizzazione**, è rilevante poiché esso riflette l'onerosità degli interventi e la qualità della rinaturalizzazione.
- **Coefficiente G: il criterio della bonifica** viene considerato meno rilevante non tanto per l'importanza ma per il principio della responsabilità dell'inquinatore.

Di seguito sono riportate le tabelle che riportano i punteggi definiti per la quantificazione dei CER riferiti ad interventi di rinaturalizzazione ricadenti nella Categoria 2.

Criterio E Parametro localizzativo. Il parametro localizzativo consente di giungere ad un valore massimo di 0,40 e riprende i punteggi riportati in Tabella seguente.

Tabella 19 - Categoria 2 Criterio E - Localizzazione

Categoria 1 – Parametro Localizzazione		Punteggio base	Punteggio aggiuntivo (fino a)
ZTO A	A1 - Centro storico	0,40	
	A2 - Pn. - Tessuti e Borghi Storici		
	A3 - Pn. - Centro storico minore		
	A4 - Complessi e immobili storici e di interesse culturale		
	A5 - Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale		
ZTO E	Rurale collinare	0,40	
	Rurale periurbano aperto	0,35	
	Rurale periurbano intercluso	0,30	
	Rurale ambientale	0,4	
	Rurale agricolo	0,37	
ZTO F	Istruzione esistente/progetto (Fa)	0,30	0,05
	Attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune esistente/progetto (Fb)		
	Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport esistente/progetto (Fc)		
	Servizi a supporto della viabilità esistente/progetto (Fd)		
	Riqualificazione e miglioramento ambientale (Frm)		
	Ambito Parco	0,4	
ZTO B	Residenziale e mista esistente e di completamento	0,30	0,05
ZTO C	Residenziale di espansione assoggettata a PUA		
ZTO D	Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione		
	Insediamenti economici e produttivi esistenti e di completamento		
	Insediamenti economici e produttivi di espansione assoggettati a PUA		
	Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione		

Criterio F Parametro Costi di demolizione e rinaturalizzazione. Il parametro consente di giungere ad un valore massimo di 0,40. La determinazione del punteggio avviene sulla base del costo unitario dell'intervento espresso sulla superficie dell'ambito oggetto di rinaturalizzazione.

Operativamente, per la determinazione del punteggio si procede nel modo seguente:

- individuazione della superficie dell'ambito oggetto di rinaturalizzazione;
- stima del costo totale di demolizione e rinaturalizzazione;
- calcolo del rapporto tra il costo totale di demolizione e rinaturalizzazione e la superficie dell'ambito.

Di seguito sono riportati i punteggi.

Tabella 20 Criterio F per la Categoria 2

Categoria 2 - Costi di demolizione e rinaturalizzazione	
Costo fino a 10 euro/mq di st	0,10
Costo compreso tra 11 e 30 euro/mq di st	0,25
Costo compreso tra 31 e 50 euro/mq di st	0,35
Oltre 50 euro/mq st	0,40

Criterio G Parametro Bonifica ambientale. Il parametro consente di giungere ad un valore massimo di 0,10. La determinazione del punteggio avviene sulla base del costo unitario relativo alla bonifica espresso sulla superficie dell'ambito oggetto di rinaturalizzazione.

Operativamente, per la determinazione del punteggio si procede nel modo seguente:

- individuazione della superficie dell'ambito oggetto di rinaturalizzazione;
- stima del costo totale di bonifica;
- calcolo del rapporto tra il costo totale di bonifica e la superficie dell'ambito.

Di seguito sono riportati i punteggi.

Tabella 21 Criterio G per la Categoria 2

Categoria 2 - Costi di bonifica ambientale	
Costi di bonifica alti	0,10
Costi di bonifica medi	0,05
Senza bonifica ambientale	0,00

4.5 Trasferimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione: il coefficiente di atterraggio

La definizione dell'ammontare dei CER in relazione alle possibili aree o ambiti di "atterraggio" avviene applicando ai CER iscritti sul RECRED specifici "Coefficienti di atterraggio", secondo la seguente formulazione:

$$\text{CER trasferito} = \text{CER iscritto in RECRED} \times \text{Coefficiente di atterraggio}$$

In coerenza con le indicazioni contenute nell'Allegato A della DGR n. 263/2020, i coefficienti di atterraggio non possano incrementare l'ammontare dei CER in uscita dal RECRED, pertanto il loro valore sarà pari o inferiore a 1.

Nel trasferimento, inoltre, si considera l'irrelevanza dell'ambito di "partenza" considerando come rilevante la sola ubicazione dell'ambito di "atterraggio".

La tabella che segue riporta i coefficienti di atterraggio da impiegare, calcolati a partire dall'elaborazione dei valori riferiti alle capacità edificatorie rappresentati nella prima sezione del documento.

Tabella 22 - Coefficienti di "atterraggio" del CER

Coefficiente di atterraggio	
Areale 1	0,56
Areale 2	0,75
Areale 3	0,63
Areale 4	0,84
Areale 5	1,00
Areale 6	1,00
Areale 7	1,00
Areale 8	1,00
Areale 9	1,00

5. Quarta sezione: Determinazione del beneficio pubblico nelle proposte di intervento

La quarta sezione affronta il tema del calcolo del beneficio pubblico, definito come perequazione urbanistica nell'ambito degli interventi individuati all'art. 10 delle NTO ovvero contributo straordinario che caratterizza gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso per i quali è prevista la corresponsione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4 del Dpr 380/2001 lettera d-ter).

In questo contesto si collocano due dispositivi del Piano:

- la **perequazione urbanistica** così come disciplinata all'art. 10 della NTO del PI vigente e
- il **contributo straordinario** introdotto con la modifica apportata all'art. 16 del D.P.R. 380/2001, Testo Unico dell'Edilizia, integrativo agli altri contributi "ordinari" per il rilascio del titolo edilizio.

5.1.1 Definizione di perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica richiamata all'art. 10^o delle NTO del PI vigente rinvia al concetto di beneficio pubblico inteso come quota parte della valorizzazione immobiliare, il cosiddetto plusvalore fondiario, generato dagli interventi. I criteri per la stima della perequazione urbanistica si basano sulla determinazione del plusvalore fondiario, il cui ammontare è dato dalla differenza tra il valore di mercato di un immobile o area prima e dopo la variazione urbanistica.

Si evidenzia che i criteri generali e i principi economici su cui si basa la determinazione della perequazione urbanistica sono analoghi a quelli che sottendono alla determinazione del contributo straordinario.

5.1.2 Definizione di contributo straordinario

Nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta all'articolo 16 del Testo Unico dell'Edilizia è stata inserita una nuova e ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione, per effetto delle modifiche introdotte dal Decreto Legge n. 133 del 12/09/2014, il cd. "Sblocca Italia".

All'art. 16, comma 4 del Dpr 380/2001 è stata aggiunta la lettera d-ter) con cui si è espressamente previsto che gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione:

“alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d’uso. Tale maggior valore, calcolato dall’amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest’ultima versato al comune stesso sotto forma di Contributo Straordinario, che attesta l’interesse pubblico 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. Sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali con riferimento al valore di tale contributo”.

Il Contributo Straordinario rappresenta quindi un onere aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione il cui ammontare è correlato al “maggior valore” generato dall’approvazione di una variazione urbanistica o da una deroga.

Il “maggior valore” può essere calcolato come differenza tra il valore del bene immobile successivamente alla trasformazione urbanistica o al cambio di destinazione d’uso e il valore del bene immobile prima la trasformazione.

Il Contributo Straordinario rappresenta una quota parte, espressa in termini percentuali, del maggior valore generato dall’intervento e rappresenta il valore che il soggetto beneficiario della variazione corrisponde al Comune in termini monetari, ovvero attraverso la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

5.2 Metodologia di stima della perequazione urbanistica e del contributo straordinario

Il concetto di plusvalore fondiario alla base della perequazione urbanistica e il concetto di maggior valore indicato all’art. 16, comma 4 lett. d-ter Dpr 380/2001 sono simili poiché fanno riferimento all’aumento di valore generato delle nuove progettualità (cambio di funzione, aumento di superficie, ecc..) per l’ambito oggetto di analisi.

Pertanto, il “maggior valore” e il “plusvalore” vengono calcolati come differenza tra il valore dell’ambito di intervento successivamente alla variazione e il valore dello stesso ambito prima la variazione. Formalmente tale differenza può essere rappresentata nel modo seguente:

$$PV = V \text{ post} - V \text{ ante}$$

dove:

- PV rappresenta il plus valore ovvero il maggior valore;
- V post rappresenta il valore dell’ambito di intervento successivamente alla trasformazione urbanistica o all’intervento in deroga;
- V ante rappresenta il valore dell’ambito di intervento prima della trasformazione urbanistica o all’intervento in deroga.

La perequazione urbanistica (PU) e il contributo straordinario (CS) rappresentano una percentuale Q del plusvalore:

$$PU \text{ e } CS = PV * Q$$

5.2.1 Fasi del calcolo

La stima avviene secondo le seguenti fasi:

- **Fase 1:** stima del valore di mercato del bene immobile prima della trasformazione urbanistica (*V ante*);
- **Fase 2:** stima del valore di mercato del bene immobile successivamente alla trasformazione urbanistica (*V post*);
- **Fase 3:** calcolo del Plusvalore / Maggior valore, rappresentato dalla differenza tra *V post* e *V ante*;
- **Fase 4:** calcolo della perequazione urbanistica / contributo straordinario impiegando la percentuale Q indicata dal Comune.

La stima del valore di mercato dell'ambito nelle condizioni ante e post variazione avviene mediante procedimenti scelti sulla base delle caratteristiche e la destinazione d'uso dell'ambito e degli immobili oggetto di variazione urbanistica.

Di seguito sono fornite indicazioni generali rispetto ai procedimenti di stima più appropriati alle caratteristiche di fatto, edilizie ed urbanistiche di ogni categoria di bene immobile nella situazione "ante" intervento di variazione urbanistica ed edilizia.

Le indicazioni fornite sono di ausilio per la **stima speditiva dei valori** funzionali alla determinazione della perequazione e del contributo straordinario nel caso di **progetti ed interventi con caratteristiche di ordinarietà e senza elementi di complessità** e specificità tali da richiedere l'impiego di procedimenti e dati economici più specifici.

Laddove la stima speditiva non sia applicabile, per peculiarità o complessità dell'intervento proposto o dell'ambito oggetto di variazione, il Comune e il Proponente potranno individuare il procedimento di stima più appropriato alle caratteristiche dell'ambito oggetto di valutazione e della proposta.

5.3 Stima del valore dell'ambito di intervento nella situazione ANTE variazione

La stima del valore del bene immobile oggetto di variazione nelle *condizioni precedenti alla trasformazione* è necessario sia anticipata da una puntuale analisi delle condizioni di fatto e di diritto in seguito alla quale sarà possibile individuare la tipologia di appartenenza.

5.3.1 Aree agricole

Criteri speditivi di stima

Il valore iniziale di tali aree può essere stimato con procedimento comparativo con i criteri speditivi di stima, moltiplicando il valore unitario dell'area e la sua superficie. I valori a cui rimanda il criterio speditivo sono rappresentati dal valore agricolo medio e sono riportati nella Prima sezione del presente documento

Altri criteri di stima

Qualora il criterio speditivo non sia appropriato, sarà responsabilità del Proponente presentare una stima comparativa maggiormente particolareggiata nella quale dovranno essere motivati: il procedimento adottato, i dati economici impiegati e i passaggi logici della valutazione e la stima dovrà avere adeguata documentazione di supporto (dati di compravendite recenti, o ulteriore documentazione che corrobori i valori).

5.3.2 Aree destinate a servizi non attuate

Criteri speditivi di stima

Il valore iniziale di tali aree può essere stimato con procedimento comparativo con i criteri speditivi di stima, moltiplicando il valore unitario dell'area stessa e la sua superficie. I valori unitari a cui rimanda il criterio speditivo sono riportati nella Prima sezione del presente documento.

Altri criteri di stima

Qualora il criterio speditivo non sia appropriato, sarà responsabilità del Proponente presentare una stima analitica e particolareggiata nella quale dovranno essere motivati: il procedimento adottato, i dati economici impiegati e i passaggi logici della valutazione con adeguate argomentazioni di supporto e documentazione comprovante la fondatezza delle ipotesi considerate e sviluppate.

5.3.3 Aree edificabili residenziali

Criterio speditivi di stima

Quando l'area abbia caratteristiche ordinarie e una volumetria non superiore a 15.000 mc è possibile impiegare il procedimento comparativo con i criteri speditivi di stima:

$$\text{Valore speditivo} = A \times B$$

Dove:

- Dato A = la consistenza dell'area espressa su adeguato parametro tecnico (superficie utile o volumetria);
- Dato B = il valore di riferimento unitario coerente al parametro tecnico impiegato per la rappresentazione della consistenza.

Per le aree edificabili residenziali è possibile impiegare i valori riportati nella prima sezione del presente documento che rappresentano il riferimento per la stima speditiva.

Altri criteri di stima

Qualora il criterio speditivo non sia appropriato, sarà responsabilità del Proponente presentare una stima analitica e particolareggiata nella quale dovranno essere motivati: il procedimento adottato, i dati economici impiegati e i passaggi logici della valutazione con adeguate argomentazioni di supporto e documentazione comprovante la fondatezza delle ipotesi considerate e sviluppate.

5.3.4 Aree edificabili non residenziali

Criterio speditivi di stima

Per le aree con funzioni non residenziali (ad esclusione delle seguenti funzioni: medio - grandi strutture di vendita, logistica, ricettivo) e una volumetria non superiore a 15.000 mc è possibile impiegare il procedimento comparativo con i criteri speditivi di stima:

$$\text{Valore speditivo} = A \times B \times I$$

Dove:

- Dato A. La superficie lorda del fabbricato realizzabile sulla base delle regole del Piano vigente. La superficie si deve riferire alla massima superficie realizzabile secondo le norme di piano.
- Dato B. La quotazione immobiliare minima più recente disponibile reperita sulla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari prodotta da Agenzia delle Entrate.
La quotazione deve essere riferita alla zona OMI in cui è ubicata l'area.
Se la quotazione dell'immobile in stato "ottimo" non è presente, deve essere impiegata la quotazione dell'immobile in "stato normale" applicando a questa il coefficiente 1,30 per determinare la quotazione speditiva da impiegare per la stima.
- Dato I. Il valore dell'incidenza dell'area in funzione dell'intervento attuativo ammissibile dallo strumento urbanistico (vedi Tabella 5 nella prima sezione del presente documento).

Esempio: Stima speditiva di area a funzione produttiva ubicata in zona OMI D2

Dato A	600,00	Mq lordi destinati a produttivo (capannone)
Dato B	450,00	Ubicazione in zona OMI D2.
	1,30	Quotazione minima di capannoni industriali in stato "normale"
	585,00	È necessario il ragguglio per stato (da normale a ottimo) Quotazione raggugliata a stato "ottimo"
Dato I	16,70 %	Incidenza area Areale 8 con ipotesi intervento diretto
Valore speditivo	58.617,00	Euro

Esempio: Stima speditiva di area a funzione terziaria ubicata in zona OMI C1

Dato A	400,00	Mq lordi destinati a direzionale/terziario (uffici)
Dato B	1.700,00	Ubicazione in zona OMI C1. Quotazione di uffici stato "ottimo"
Dato I	18,10%	Incidenza area Areale 6 con ipotesi intervento diretto
Valore speditivo	123.080,00	Euro

Altri criteri di stima

Qualora il criterio speditivo non sia appropriato, sarà responsabilità del Proponente presentare una stima analitica e particolareggiata nella quale dovranno essere motivati: il procedimento adottato, i dati economici impiegati e i passaggi logici della valutazione con adeguate argomentazioni di supporto e documentazione comprovante la fondatezza delle ipotesi considerate e sviluppate.

5.3.5 Aree dismesse, inutilizzate e edifici in stato di abbandono

Rientrano in questa categoria i compendi immobiliari edificati il cui stato preveda una radicale trasformazione urbanistica e/o edilizia.

Criteri speditivi di stima

In questo caso, il procedimento comparativo con i criteri speditivi di stima può essere sviluppato nel modo seguente:

$$\text{Valore speditivo} = A \times B \times I$$

Dove:

- Dato A. La superficie lorda dei fabbricati esistenti.
- Dato B. La quotazione immobiliare minima della funzione prevalente del compendio più recente disponibile reperita sulla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari prodotta da Agenzia delle Entrate.
La quotazione deve essere riferita alla zona OMI in cui è ubicato il compendio.
Se la quotazione dell'immobile in stato "ottimo" non è presente, deve essere impiegata la quotazione dell'immobile in "stato normale" applicando a questa il coefficiente 1,30.
- Dato I. Il valore dell'incidenza dell'area riferita all'ipotesi di strumento attuativo indiretto (PUA) (cfr. Tabella 5 nella prima sezione del presente documento).

Esempio: Stima speditiva di un compendio industriale dismesso ubicato in zona OMI R2

Dato A	1.800,00	Mq lordi dei fabbricati esistenti
Dato B	400,00	Ubicazione in zona OMI D2. Quotazione di capannoni industriali
	1,30	È necessario il ragguglio per stato (da normale a ottimo)
	520,00	Quotazione raggugliata a stato "ottimo"
Dato I	10,40%	Incidenza area Areale 9 con ipotesi intervento indiretto
Valore speditivo	97.344,00	Euro

Altri criteri di stima

Qualora il criterio speditivo non sia appropriato, sarà responsabilità del Proponente presentare una stima analitica e particolareggiata nella quale dovranno essere motivati: il procedimento adottato, i dati economici impiegati e i passaggi logici della valutazione con adeguate argomentazioni di supporto e documentazione comprovante la fondatezza delle ipotesi considerate e sviluppate.

5.3.6 Fabbricati a destinazione ordinaria

I fabbricati a destinazione ordinaria comprendono edifici o porzioni di edificio a destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale di vicinato e produttivo.

Criteri speditivi

Il valore iniziale può essere stimato con procedimento comparativo con i criteri speditivi di stima, moltiplicando la sua superficie commerciale e il valore unitario del fabbricato:

$$\text{Valore speditivo} = A \times B$$

Dove:

- Dato A. La superficie commerciale dei fabbricati esistenti. Per la determinazione della superficie commerciale, devono essere impiegate le regole di calcolo introdotte dal D.P.R 138/1998 e i relativi coefficienti, così come riportati nella seguente tabella.

Tabella 23 – Coefficienti per la determinazione della superficie commerciale

Tabella riepilogativa dei coefficienti di ragguaglio delle superfici riferite alle principali funzioni (Nostra rielaborazione su dati Agenzia delle Entrate)		Residenze		Edifici a destinazione pubblica e collettiva	Negozi	Garage e Autorimesse		Uffici, Magazzini e Laboratori
A1	Vani (o locali) con funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	1,00		1,00	1,00	1,00		1,00
A2	Vani (o locali) accessori a diretto servizio di principali per unità appartenenti alle categorie C1 e C6.				0,50	0,50		
B	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A se comunicanti con gli stessi.	0,50 (*)		0,50 (*)	0,50	0,50 (*)		0,50
C	Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia A se non comunicanti con gli stessi anche attraverso scale interne.	0,25 (*)		0,25 (*)	0,25	0,25 (*)		0,25
D	Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A anche attraverso scale.	0,30 (*) fino a 25 m ²	0,10 (*) per la quota eccedente	0,10 (*)	0,10	0,30 (*) fino a 25 m ²	0,10 (*) per la quota eccedente	0,10
E	Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo A, pertinenze esclusive della uiv trattata.	0,15 (*) fino a 25 m ²	0,05 (*) per la quota eccedente	0,10 (*)	0,10	0,15 (*) fino a 25 m ²	0,05 (*) per la quota eccedente	0,10
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva della uiv trattata.	0,10 (*) fino alla superficie definita nella lettera "A1"	0,02 (*) per superficie eccedente definita nella lettera "A1"		0,20	0,10 (*) fino alla superficie definita nella lettera ("A1" + "A2") raggiungibile	0,02 (*) per superficie eccedente definita nella lettera ("A1" + "A2") raggiungibile	0,10

- Dato B. La quotazione immobiliare minima più recente disponibile reperita sulla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari prodotta da Agenzia delle Entrate riferita alla funzione prevalente del compendio. La quotazione deve essere riferita alla zona OMI in cui è ubicato il compendio e deve essere coerente alle condizioni del fabbricato.

Pertanto, ai fini della stima speditiva, i criteri di determinazione del valore unitario sono riportati nella seguente tabella.

Tabella 24 - Criteri di determinazione del valore unitario

Età dell'immobile (Epoca di costruzione o ultima ristrutturazione)	Riferimento di quotazione OMI e coefficiente di ragguaglio
Entro 10 anni	quotazione stato ottimo (oppure quotazione stato normale x 1,30)
Tra 10 e 30 anni	quotazione stato normale (oppure quotazione stato ottimo x 0,75)
Tra 30 e 40 anni	quotazione stato normale x 0,70
Tra 40 - 60 anni	quotazione stato normale x 0,60
Oltre 60 anni	quotazione stato normale x 0,45

Altri criteri di stima

Qualora il criterio speditivo non sia appropriato, sarà responsabilità del Proponente presentare una stima analitica e particolareggiata nella quale dovranno essere motivati: il procedimento adottato, i dati economici impiegati e i passaggi logici della valutazione con adeguate argomentazioni di supporto e documentazione comprovante la fondatezza delle ipotesi considerate e sviluppate.

5.3.7 Fabbricati e i compendi immobiliari non ordinari

I fabbricati e i complessi immobiliari non ordinari comprendono edifici con caratteristiche tipologiche, funzionali e fisiche particolari e immobili con le seguenti destinazioni d'uso: medio-grandi strutture di vendita, logistica, ricettivo ed altre funzioni non ordinariamente riscontrabili sul mercato locale.

Criteri speditivi

Per tali immobili non sono previsti criteri speditivi

Altri criteri di stima

Per tali immobili, sarà responsabilità del Proponente presentare una stima analitica e particolareggiata nella quale dovranno essere motivati: il procedimento adottato, i dati economici impiegati e i

passaggi logici della valutazione con adeguate argomentazioni di supporto e documentazione comprovante la fondatezza delle ipotesi considerate e sviluppate.

5.3.8 Fabbricati e manufatti a destinazione pubblica

I fabbricati e i complessi immobiliari a destinazione pubblica per le loro caratteristiche economiche, tipologiche e fisiche difficilmente si prestano ad una stima comparativa poiché è molto improbabile che siano disponibili prezzi e valori di casi comparabili. Pertanto, la scelta del procedimento di valutazione dovrà essere adeguatamente motivata.

Criteri speditivi

Per tali immobili non sono previsti criteri speditivi

Altri criteri di stima

Per tali immobili sarà responsabilità del Proponente presentare una stima analitica e particolareggiata nella quale dovranno essere motivati: il procedimento adottato, i dati economici impiegati e i passaggi logici della valutazione con adeguate argomentazioni di supporto e documentazione comprovante la fondatezza delle ipotesi considerate e sviluppate.

5.4 Stima del valore dell'ambito nella situazione POST variazione

La stima del valore di un compendio immobiliare nella situazione “post trasformazione” avviene considerando le regole urbanistiche e le destinazioni d'uso previste nella Proposta.

In relazione alla complessità del progetto di trasformazione, la stima del valore potrà avvenire mediante un procedimento comparativo speditivo o utilizzando il procedimento del valore di trasformazione.

5.4.1 Criteri speditivi

Criteri di stima speditivi per aree edificabili o volumetrie puntuali a destinazione residenziale

Quando l'area/progetto ha caratteristiche ordinarie e la volumetria di piano/progetto non supera 15.000 mc è possibile impiegare i criteri speditivi di stima:

$$\text{Valore speditivo} = A \times B$$

Gli elementi necessari alla stima sono:

- Dato A = la consistenza del progetto/area rappresentato con adeguato parametro tecnico (superficie utile o volumetria);
- Dato B = il valore di riferimento unitario coerente al parametro tecnico impiegato per la rappresentazione della consistenza.

Ai fini della stima speditiva, è possibile impiegare i valori di riferimento riportati nella prima sezione del presente documento

Criteri di stima speditivi per aree edificabili o volumetrie puntuali a destinazione non residenziale

Per le aree con funzioni non residenziali ordinarie (ad esclusione delle seguenti funzioni: medio - grandi strutture di vendita, logistica, ricettivo) e una volumetria di piano o progetto non supera 15.000 mc è ammissibile l'utilizzo dei criteri speditivi di stima:

$$\text{Valore speditivo} = A \times B \times I$$

Dove:

- Dato A. La superficie lorda del fabbricato realizzabile secondo le regole previste nella Proposta, o documento equivalente. La superficie si deve riferire alla massima superficie realizzabile secondo le regole di piano variate.
- Dato B. La quotazione immobiliare massima più recente disponibile reperita sulla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari prodotta da Agenzia delle Entrate. La quotazione deve essere riferita alla zona OMI in cui è ubicata l'area.
Se la quotazione dell'immobile in stato "ottimo" non è presente, deve essere impiegata la quotazione dell'immobile in "stato normale" applicando a questa il coefficiente 1,30 per determinare la quotazione speditiva da impiegare per la stima.
- Dato I. Il valore dell'incidenza dell'area in funzione dell'intervento attuativo ammissibile dallo strumento urbanistico (cfr. Tabella 5 prima sezione del presente documento).

5.4.2 Stima del valore di trasformazione

In tutti i casi in cui i criteri di stima speditiva non siano appropriati, la stima del valore dovrà essere effettuata con il procedimento del valore di trasformazione.

In funzione della complessità e della durata presunta della trasformazione, la stima del valore di trasformazione può essere sviluppata secondo due modalità.

La modalità semplificata può essere impiegata per trasformazioni semplificate che si sviluppano nel breve periodo mentre la modalità ordinaria è appropriata per trasformazioni più complesse caratterizzate da una durata superiore e prevede l'attualizzazione dei dati economici impiegati nella valutazione. In tali casi, nella valutazione dovranno essere illustrate:

- tutte le ipotesi alla base dell'articolazione dei dati economici e
- le ipotesi e i dati di base per la stima dei tassi impiegati nella valutazione.

La formulazione semplificata si basa sulla seguente espressione:

$$V_t = (V_n - K)$$

Dove V_t è il valore di mercato del bene immobile alla data della valutazione, V_n è il valore di mercato dei fabbricati e delle opere esito della trasformazione e K rappresenta i costi della trasformazione.

Per sviluppare la valutazione si raccomanda di seguire le seguenti fasi di stima minime:

1. **valore di mercato dei fabbricati** esito del Progetto, avendo a riferimento le consistenze di progetto e le destinazioni d'uso ammissibili;
2. **costo di demolizione di fabbricati esistenti**, idoneizzazione, ecc...;
3. **costo di costruzione dei fabbricati privati e delle opere**, la cui stima si può basare sulle indicazioni reperite in Prezzari o costi di costruzione riferiti a recenti compendi od opere costruite con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso di progetto; si precisa che non devono essere considerate le opere previste a titolo di beneficio pubblico.
4. **contributo per il rilascio del titolo edilizio** rappresentato dal contributo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione. Nella stima si potrà considerare l'eventuale scomputo in tutto o di parte delle spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o delle opere pubbliche di cui al punto precedente.
5. **spese tecniche e generali**, stimate in percentuale dei costi.
6. **oneri finanziari** stimati per via speditiva come percentuale dei costi.
7. **spese di commercializzazione**, stimate in percentuale sul Valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione.
8. **profitto** stimato in percentuale sul Valore di mercato dei fabbricati esito della trasformazione.

5.5 Stima del Plusvalore e del Contributo Straordinario

Il Plus valore è calcolato come differenza tra il “Valore post trasformazione” e il “Valore ante trasformazione”. La tabella seguente riepiloga le componenti essenziali per la stima.

Tabella 25 – Tabella riepilogativa per la determinazione del Plusvalore

Valore post	xxx,xx	euro
Valore ante	xxx,xx	euro
Plusvalore	xxx,xx	euro

L'ammontare della perequazione urbanistica e/o del contributo straordinario è calcolato come quota parte del plusvalore. La tabella seguente riepiloga le componenti essenziali per la stima.

Tabella 26 – Tabella riepilogativa per la determinazione del Contributo Straordinario

Plusvalore	xxx,xx	euro
Quota di contribuzione	xx %	
Contributo Straordinario	xxx,xx	euro

La norma che regola il Contributo Straordinario, l'art. 16, comma 4 del Dpr 380/2001, lettera d-ter), indica che maggior valore è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata.

Pertanto, la percentuale del 50% afferente alla perequazione urbanistica e al contributo straordinario riflette la rilevanza della componente finanziaria del beneficio pubblico che il Comune ritiene ordinariamente appropriata rispetto alle motivazioni urbanistiche del progetto e agli obiettivi pubblici che intende perseguire.

La medesima norma lascia tuttavia aperta la possibilità di una diversa articolazione percentuale del maggior valore poiché sono fatte salve le diverse disposizioni degli strumenti urbanistici generali comunali. Pertanto, il Comune in relazione a specifiche motivazioni e priorità riguardanti l'interesse pubblico potrà modificare l'incidenza percentuale con specifico provvedimento.

5.5.1 Modalità di corresponsione del contributo

Il contributo dovuto a titolo di perequazione urbanistica e di contributo straordinario può essere corrisposto in versamento finanziario ovvero cessione di aree, immobili e realizzazione di opere pubbliche.

Una modalità prevede **la corresponsione in moneta attraverso 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. I termini del versamento finanziario sono i seguenti:

- nel caso di intervento edilizi diretto la corresponsione avverrà prima del rilascio del titolo;
- nel caso di piano urbanistico attuativo, la corresponsione avverrà prima della stipula dell'atto di convenzione.

Una seconda modalità può prevedere:

- la **cessione di aree e della eventuale capacità edificatoria** ad esse associata
- la **cessione di immobili** da destinare a edilizia residenziale pubblica, sociale convenzionata, social housing e altri servizi di pubblica utilità.

La terza modalità di corresponsione riguarda la **realizzazione e/o cessione di opere pubbliche**.

Per tutte le forme di corresponsione della perequazione e del Contributo straordinario, ad eccezione del versamento finanziario, l'adempimento di tutti gli obblighi che, in base alle modalità concordate con il Comune, gravano sul soggetto privato devono essere assistiti da garanzia fidejussoria a primo rischio e immediatamente escutibile a favore del Comune, come meglio precisato nelle NTO.

L'Amministrazione con proprio provvedimento può apportare gli adeguamenti necessari in riferimento alle variabili economiche e all'aggiornamento della normativa e della strumentazione urbanistica.

6. Limitazioni all'uso, alla distribuzione o alla pubblicazione

Il lavoro svolto da Smart Land srl è di proprietà intellettuale della Società. Conseguentemente, la relativa utilizzazione disciplinata dalle regole che seguono.

1. Il lavoro è regolamentato dall'incarico concordato tra il Comune di Vicenza e Smart Land srl e lo stesso è stato svolto esclusivamente per uso e beneficio del Comune di Vicenza.
2. Il presente documento è per esclusivo uso del Comune di Vicenza e non potrà essere riprodotto, ridistribuito, direttamente o indirettamente, a terzi o pubblicato, in tutto o in parte, per qualsiasi motivo, da soggetti terzi senza il preventivo espresso consenso per iscritto da parte di Smart Land srl.
3. Ogni diritto di proprietà intellettuale su informazioni, opinioni e valutazioni in esso contenuti è di esclusiva pertinenza di Smart Land srl. Pertanto, il presente documento non potrà essere oggetto di ulteriore distribuzione ovvero riproduzione, in qualsiasi forma e secondo qualsiasi tecnica ed anche parzialmente, se non con espresso consenso per iscritto da parte di Smart Land srl.
4. Chiunque non sia il destinatario di questo Documento non è autorizzato ad utilizzare questo documento. Chiunque non sia autorizzato ad accedere/utilizzare a questo documento deve tenere in considerazione i seguenti aspetti:
 - Smart Land srl non ha nessuna obbligazione (sia essa contrattuale, statutaria o di qualsiasi altra natura) relativamente a questo documento od a sue parti nei confronti di chiunque non sia autorizzato ad utilizzare/accedere a questo documento. Pertanto, chiunque desideri basarsi o fare riferimento a questo Documento o su parti di esso per qualsiasi scopo lo farà interamente a suo rischio.
 - Smart Land srl non ha nessuna obbligazione né responsabilità in merito a qualsiasi danno sostenuto o generato per qualunque motivo da parte di chiunque non sia autorizzato ad accedere a questo documento o a parti di esso.



- Smart Land srl
Calle del Sale, 33
30174 Venezia, IT
- P.IVA 04395900279
- Regulated
by RICS