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

1. CRITERI E INDIRIZZI APPLICATIVI PER LA PEREQUAZIONE URBANISTICA

1.1 DEFINIZIONE

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

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

Si definisce:

PLUS VALORE: $\mathbf{V}_{\text{finale P.T.}} - \mathbf{V}_{\text{iniziale P.T.}}$ ovvero la differenza tra il valore del terreno a seguito della trasformazione urbanistica e il valore iniziale del terreno

Il valore del terreno a seguito della trasformazione urbanistica , in assenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (bonifica suoli, trasferimento di attività, presenza di particolari elementi di pregio e/o di criticità, opere di mitigazione ambientale correlate) per le quali si dovrà procedere con una stima analitica, coincide con il valore dell'area edificabile.
Si assume il valore in riferimento alla più recente Delibera comunale sui Valori delle aree fabbricabili ai fini dell'accertamento I.M.U., con i valori opportunamente convertiti in €/mc.
Si definiscono:
ZONA NON URBANIZZATA: la porzione di territorio priva delle principali opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso / marciapiedi / sottoservizi / parcheggi e verde primario).
ZONA URBANIZZATA: la porzione di territorio già dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso / marciapiedi / sottoservizi / parcheggi e verde primario).

Il valore iniziale del terreno (nel caso di area agricola) corrisponde al VAM (valore agricolo medio) per tipo di coltura come stabilito annualmente dalla Commissione Provinciale di Venezia per la determinazione dell'indennità definitiva di espropriazione per la Regione Agraria n. 5, alla quale appartiene il Comune di Campagna Lupia.

1.2 ENTITA' DEL PLUSVALORE

La quota parte del plus valore (contributo integrativo) conseguito a seguito della trasformazione urbanistica prevista dal Piano degli Interventi rispetto alla disciplina previgente, da destinarsi alla sostenibilità delle trasformazioni di pubblico interesse previste dal Piano stesso, è conferita al Comune nella misura del 70% declinabile con le seguenti modalità:

- Cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche, di pubblico interesse o per atterraggio crediti edilizi;
- Realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse compresi gli interventi di miglioramento ambientale;
- Monetizzazione.

1.3 CONDIZIONI PREMIALI

L'importo del contributo integrativo, come definito al punto 2.2, può variare in funzione degli aspetti di seguito precisati e dei relativi coefficienti:

1.3.1 Case di abitazione.

Al fine di agevolare la realizzazione di interventi minori di nuova edificazione diretta relativi alla cosiddetta “edilizia di necessità” (con esclusione di quelli ricadenti nelle nuove zone di espansione assoggettate a P.U.A.) e di incentivare uno sviluppo sostenibile del territorio comunale l’importo del contributo integrativo è ridotto del 75%, sulla volumetria da destinare alle case di abitazione.

Per la volumetria attribuita negli A.T.O n. 2 (Lugo Lughetto), 3 (Ostis), 4 (Lova) e 5 (Buffer zone Romea – Valli da Pesca) l’importo del contributo integrativo è ridotto del 80%.

Per le volumetrie ricadenti nelle nuove zone di espansione assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo l’importo del contributo integrativo è ridotto del 60%.

1.3.2 Edifici a destinazione commerciale / direzionale / turistica / artigianale / industriale di seconda classe (D.M. 05.09.1994)

Al fine di agevolare lo sviluppo socio-economico del territorio, anche da un punto di vista di ritorno occupazionale, l’importo del contributo integrativo è ridotto del 75 % sulla superficie da destinare all’attività da insediare.

1.4 MODALITA’ DI CORRESPONSIONE

1.4.1 CESSIONE DI AREE
Nel caso in cui il contributo integrativo sia corrisposto con cessione di aree, tale cessione dovrà avvenire prima del rilascio del Permesso di Costruire.

1.4.2 REALIZZAZIONE DI OPERE
Nel caso in cui il contributo integrativo sia corrisposto con realizzazione di opere, il rilascio del Permesso di Costruire sarà subordinato all’approvazione da parte del Comune del progetto esecutivo dell’opera pubblica e alla presentazione di idonea polizza fidejussoria a garanzia della realizzazione della stessa.
L’agibilità delle opere eseguite in forza del rilascio del Permesso di Costruire potrà essere segnalata solo dopo l’approvazione del collaudo dell’opera pubblica realizzata ovvero, nei casi ammessi dalla normativa vigente, dopo la presentazione del Certificato di Regolare Esecuzione.

1.4.3 MONETIZZAZIONE
Nel caso in cui il contributo integrativo sia corrisposto mediante monetizzazione, il corrispondente versamento al Comune dovrà avvenire in sede di rilascio del Permesso di Costruire.

Nel caso di versamento del contributo integrativo entro tre mesi dalla data di approvazione della variante al Piano degli Interventi, l’importo come determinato al precedente punto 1.3.1 è ridotto di un ulteriore 15%.

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

2.1 MODALITA’ DI FORMAZIONE

Le Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T., all’articolo 26 punto 15, indicano le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- Ricollocazione dello ius edificandi;
- Realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale con cessione o vincolo di utilizzo delle relative aree;
- Interventi puntuali di riqualificazione e valorizzazione in ambiti territoriali di importanza paesaggistica, ambientale e storico culturale;
- Cessione di aree da destinare a standard urbanistici, edilizia sociale o per compensare cessione di aree con vincolo di esproprio per progetti di pubblica utilità;
- Realizzazione di opere di interesse pubblico inserite nel piano triennale delle opere pubbliche o loro monetizzazione;
- Realizzazione di interventi edilizi ed urbanistici di particolare qualità e sostenibilità ambientale.

La Legge Regionale n° 14/2019 ha introdotto i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) intesi come capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione di interventi di riqualificazione edilizia e ambientale, a seguito della completa demolizione di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo.

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

PARAMETRI QUANTITATIVI

A. Valore dell'immobile ad esclusione dell'area (valore di mercato / valore di compravendita / valore IMU);
B. Valore dell'attività insediata (se in essere);
C. Valore dell'area ad esclusione dell'immobile (solo in caso di cessione);
D. Costi di demolizione;
E. Costi di realizzazione delle opere di mitigazione / riqualificazione ambientale (spianamenti – rinverdimenti - piantumazioni – opere di ingegneria idraulico/ambientale);
F. Spese tecniche incluso il contributo integrativo (% D+E);
G. Costi di smaltimento (amianto);
H. Costi di smaltimento (materiale vario);
I. Oneri (diritti di segreteria, diritti AULSS, diritti pareri Enti);
J. IVA (D+E+F+G+H);

PARAMETRI QUALITATIVI

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

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

2.1.1 RICOLLOCAZIONE DELLO IUS EDIFICANDI

Si prevede la possibilità di trasformare in credito i diritti edificatori già assegnati dalla pianificazione urbanistica.

2.1.2 REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE CON CESSIONE O VINCOLO DI UTILIZZO DELLE RELATIVE AREE

Si prevede la possibilità di trasformare in credito:

- la destinazione, all'interno delle buffer zone e dei corridoi ecologici, di superficie a boschi mesofili o idrofili o a canneto / zona umida anche integrata da interventi di biofitodepurazione o di riequilibrio idraulico e prati stabili.

La cessione al Comune delle aree come sopra destinate comporta un credito fino a un massimo di 1800 mc/ha.
L'istituzione di un vincolo di utilizzo, in luogo della cessione, non inferiore a 25 anni unitamente alla prestazione delle idonee garanzie finanziarie comporta un credito fino a un massimo di 600 mc/ha.

2.1.3 INTERVENTI PUNTUALI DI RIQUALIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE

Si prevede la possibilità di trasformare in credito il valore di interventi puntuali atti a rimuovere situazioni di degrado ambientale, paesaggistico ed architettonico in relazione alle invarianti di natura paesaggistica, ambientale e storico – culturale individuate dal PAT.
Gli interventi rilevanti e significativi consistono nel:

- Restauro conservativo di immobili di interesse storico documentale e monumentale di categoria 1 o 2 con visitabilità convenzionata;
- Ricostruzione filologica di casoni andati demoliti e indicati dal P.A.T.;
- Ricostruzione degli argini della valli da pesca scomparse con visitabilità convenzionata;
- Realizzazione di tratti significativi e funzionali di percorsi di interesse storico – paesaggistico indicati dal P.A.T. o dal P.I.

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

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

Si prevede la possibilità di trasformare in credito:

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

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

2.1.5 REALIZZAZIONE DI OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

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

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

2.1.6 REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

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

2.1.7 CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

I manufatti incongrui possono essere raggruppati in due categorie:

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

2.2. MODALITA' DI QUANTIFICAZIONE

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

2.3 AREE DI ATTERRAGGIO

I crediti edilizi possono essere trasferiti anche in A.T.O. diversi rispetto a quello nel quale si sono formati.
I crediti da rinaturalizzazione CER possono essere utilizzati solo all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata identificati nell'allegato alla D.C.C. n° 35 del 31/07/2019.