

Comune di Vodo di Cadore
Provincia di Belluno



Disciplina operativa per l'applicazione della perequazione urbanistica

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale nr. 43/2018 del 26.11.2018



Comune di Vodo di Cadore
Provincia di Belluno

Disciplina operativa per l'applicazione della perequazione urbanistica

Allegato alla delibera di Consiglio Comunale nr. 43/2018 del 26.11.2018

Comune di Vodo di Cadore
il Sindaco
Domenico Belfi

il Responsabile del procedimento
Valter De Faveri

Il consulente

Roberto Raimondi
via Monte Bruno n. 1
Desenzano del Garda (BS)
tel e fax 030912192
raimondi@iuav.it

1. - Indirizzi operativi per l'applicazione della Perequazione urbanistica	4
1.1. Perequazione urbanistica	4
1.2. Metodologia di calcolo del Valore della Perequazione	4
1.2.1. Volumetrie e superficie fondiaria equivalente	5
1.3. Gradualità e scomputo della perequazione, casi esclusi	5
1.3.1. Applicazione graduale della perequazione	5
1.3.2. Incentivi e riduzioni	5
1.3.3. Casi esclusi dall'applicazione della disciplina	6
2. Valori di riferimento per la valutazione degli immobili negli strumenti urbanistici	7
2.1. Valori di riferimento per superficie fondiarie o territoriali	7
2.2. Valori di riferimento per edifici esistenti	7
2.2.1. Edifici esistenti. Valori di riferimento	7
2.2.2. Modifiche ad alloggi esistenti	8
2.2.3. Destinazioni non indicate dalle quotazioni dell'OMI	8
Strutture ricettive 8	
Allegato - Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.....	9
Fascia/zona: Centrale/Centrale	9
Fascia/zona: Suburbana/Frazioni di Peaio e Vinigo.....	9
Fascia/zona: Extraurbana/Rurale	10

1. - Indirizzi operativi per l'applicazione della Perequazione urbanistica

1.1. Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2004 è la norma giuridica con cui si persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alla pianificazione urbanistica del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
2. Quando origini da variazioni o deroghe allo strumento urbanistico, il valore della perequazione, coincide con il valore del "contributo straordinario" previsto dal DPR n. 380/2001, art. 16, c. 4, lett. d-ter) e 4 – bis.
3. La perequazione urbanistica dovrà essere applicata a qualsiasi trasformazione urbanistica (es. variazioni di ZTO, recupero/riconversione/ampliamento di edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, modifiche puntuali alle destinazioni d'uso di edifici in deroga alle destinazioni della ZTO...) prevista dal P.I. in variazione rispetto al precedente strumento urbanistico.
4. La perequazione urbanistica si attua attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere e/o la monetizzazione finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche.
5. Le aree trasferite al Demanio Comunale, qualora non già attrezzate/realizzate, e/o la monetizzazione, potranno essere impiegate:
 - a) per realizzare servizi di uso pubblico;
 - b) per realizzare opere pubbliche;
 - c) per realizzare attrezzature di interesse generale;
 - d) per realizzare edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
 - e) per ricollocare volumetrie o attività produttive in zona impropria da trasferire;
 - f) per localizzare volumi derivanti da crediti edilizi e/o accordi pubblico privato
 - g) per assegnarle per la realizzazione di edilizia residenziale o quale indennizzo ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento;
 - h) alienandole e inserendole nel libero mercato per reperire fondi per l'esecuzione di opere pubbliche;
 - i) per la formazione di sistemi ecologici ambientali (aree boscate, fasce tampone, bacini di laminazione, ecc.) anche ad integrazione di analoghe sistemazioni in aree private.
6. L'Amministrazione Comunale può concedere la monetizzazione delle aree individuate ai fini perequativi sulla base del principio dell'equivalenza del valore delle stesse finalizzando i ricavi alla realizzazione di opere pubbliche.
 - a) L'Amministrazione Comunale quantifica il valore della perequazione attraverso la metodologia di calcolo di valore perequazione di cui al seguente punto 2);
7. L'Amministrazione Comunale attua la perequazione attraverso:
 - a) gli atti unilaterale d'obbligo o gli accordi pubblico - privati tra Comune e soggetto privato;
 - b) le eventuali Schede di perequazione che saranno precisate dal P.I.;
 - c) il Credito edilizio;
 - d) i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
 - e) i Comparti Urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. n. 11/2004.

1.2. Metodologia di calcolo del Valore della Perequazione

1. Il valore della perequazione è connesso all'incremento di valore degli immobili derivante dalle previsioni del Piano degli Interventi rispetto al valore degli stessi precedenti al Piano;
2. l'incremento di valore dovrà essere calcolato facendo ricorso all'Allegato "Valori di riferimento per la valutazione delle aree fabbricabili negli strumenti urbanistici", è fatta salva la possibilità per il Comune di definire valori economici diversi, frutto di una più approfondita analisi dei valori di mercato e dei costi di trasformazione, anche in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (trasferimento di attività, particolari elementi di pregio e/o detrattori, colture di pregio...).
3. I "Valori di riferimento per la valutazione delle aree fabbricabili negli strumenti urbanistici" dovranno essere aggiornati alla data di sottoscrizione dell'accordo pubblico-privato o dell'atto unilaterale d'obbligo

ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 o, in loro assenza, alla data di approvazione dell'intervento di trasformazione.

4. Il valore della perequazione urbanistica, quando questa venga monetizzata ai fini della realizzazione di opere pubbliche, è riconosciuto a seguito di trasformazione urbanistica ed è pari al **valore assoluto dato dalla differenza dei valori assegnati dell'area trasformata e dell'area attuale moltiplicato per l'indice di perequazione**.
5. Considerato che il valore di perequazione (**Vp**) al metro quadrato di suolo edificabile è pari al valore assoluto dato dalla differenza dei valori assegnati alla **destinazione trasformata (Vat)** e alla **destinazione originaria (Vaa)** moltiplicato per l'**indice di perequazione (Ip)**, Vp si ottiene applicando la seguente formula:

$$Vp = (Vat - Vaa) \times Ip$$

Dove:

- Vp** = valore di perequazione monetizzata espresso in €/mq
- Ip** = indice di perequazione assegnato nel rispetto di quanto previsto dal DPR n. 380/2001, art. 16, c. 4, lett. d-ter) e 4 – bis, pari al **50%**
- Vat e Vaa** = valore al mq. dell'area, stabilito per le diverse ZTO **per la valutazione delle aree fabbricabili negli strumenti urbanistici¹**.

1.2.1. Volumetrie e superficie fondiaria equivalente

Il valore della perequazione per edifici a volumetria predefinita, per nuovi edifici o per ampliamenti in variante o in deroga all'indice della ZTO, è determinato prendendo a riferimento il valore della superficie fondiaria teoricamente necessaria per la realizzazione di tale volume.

1.3. Gradualità e scomputo della perequazione, casi esclusi

1.3.1. Applicazione graduale della perequazione

Per ridurre l'onere della perequazione dovuta per interventi di ridotta rilevanza volumetrica, il P.I. prevede che, nei casi di "ampliamento" e "cambi di uso puntuali in deroga alle norme sulle ZTO", l'applicazione della perequazione possa essere ridotta in conformità a quanto previsto dalla seguente tabella:

Soglie di riduzione del valore della perequazione	
Mc. incremento di volume ammesso	Coefficiente di riduzione
da 0 a 200 mc.	esenzione
da 201 a 400 mc.	50%
oltre i 400 mc.	nessuno

1.3.2. Incentivi e riduzioni

1. A discrezione dell'Amministrazione Comunale potranno essere applicati parametri di riduzione del valore della perequazione, finalizzati ad incentivare l'esecuzione di particolari interventi.
2. Di seguito sono elencati, con finalità dimostrative, alcuni casi possibili in una prima fase di applicazione della perequazione:
 - interventi che comportano la demolizione di edifici incongrui,
 - interventi di recupero di edifici aventi valore di bene culturale o storico artistico,
 - opere di mitigazione/compensazione paesaggistica ed ambientale,
 - eliminazione di edifici produttivi localizzati all'interno di zone residenziali o in condizioni di prossimità tale da generare possibili criticità,
 - servizi paesaggistici ed ambientali,

¹ Valori stabiliti, nella maggior parte dei casi, rapportandosi ai Valori stimati ai fini dell'Imposta Municipale Unica (IMU), ricalibrati in rapporto alle dinamiche del mercato immobiliare. I suddetti valori non sostituiscono in alcun modo quelli stabiliti per l'IMU.

- rilevanti opere da eseguire su edifici esistenti.
3. L'entità della riduzione potrà essere valutata in sede di accordo pubblico-privato o di proposta di atto unilaterale d'obbligo, in relazione al tipo di operazione prevista; nella seguente tabella sono esemplificati, con finalità dimostrative, alcuni casi possibili.

Tipo di riduzione	% riduzione
Rilevanti opere da eseguire su edifici esistenti	fino al 40%
Eliminazione attività produttive in zona incongrua	fino al 40%
Per interventi di rigenerazione e recupero di siti ed edifici aventi valore di bene culturale o storico artistico (in rapporto ai casi: dal cambio di destinazione d'uso al restauro filologico)	compresa tra 0%-70%

1.3.3. Casi esclusi dall'applicazione della disciplina

Per interventi in attuazione della normativa nota come "Piano Casa" l'applicazione della presente disciplina rimane sospesa fino al 31/12/2018

2. Valori di riferimento per la valutazione degli immobili negli strumenti urbanistici

2.1. Valori di riferimento per superficie fondiaria o territoriali

1. Ai fini della valutazione delle aree edificabili negli strumenti urbanistici i valori di riferimento sono quelli stabiliti per l'Imposta Municipale Unica (IMU).
2. Per la valutazione dei suoli agricoli si farà riferimento a quanto definito dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione di Belluno, la quale stabilisce annualmente il VAM – Valore Agricolo Medio per tipo di coltura e per regione agraria.
3. la regione agraria in cui ricade il Comune di Vodo di Cadore è la n. 4;

Regione agraria n°4		
Comuni di: Castellavazzo, Forno di Zoldo, Longarone, Ospitale di Cadore, Perarolo di Cadore, Zoldo Alto, Soverzene, Vodo di Cadore, Zoppè di Cadore, Longarone, Val di Zoldo <i>Dati Pronunciamento Commissione Provinciale n.1 del 14/02/2017</i>		
Coltura	Valore agricolo (Euro/mq.)	Informazioni aggiuntive
Incolto produttivo	€ 0,27	3-Terreno agricolo di normale fertilità non più coltivato)
Incolto sterile	€ 0,07	4-terreno sterile o comunque di fertilità tanto limitata da non essere suscettibile di conveniente coltivazione)
pascolo	€ 0,30	-
prato	€ 1,98	-
seminativo	€ 2,42	5-in presenza di coltura orticola o florovivaistica in pieno campo si applica la maggiorazione del 20%) 6-in presenza di coltivazione biologica certificata si applica la maggiorazione del 15%)

Per il Comune di Vodo di Cadore si ha una prevalenza di aree a destinazione colturale di tipo "prato", pertanto per la determinazione del valore di riferimento si potrebbe ritenere corretto il VAM connesso alla coltura a tale coltura, arrotondato a 2,00 €/mq

Tabella B -Valore Zona agricola	
DESTINAZIONE URBANISTICA (Zona Territoriale Omogenea)	INTERO TERRITORIO COMUNALE
ZONA AGRICOLA Territorio aperto e superfici occupate da strutture agricole produttive	€ 2,0

Si rileva tuttavia che il valore di mercato dei suoli agricoli in prossimità di aree edificabili, che verosimilmente saranno oggetto di interventi in variante o in deroga allo strumento urbanistico, risulta spesso sensibilmente più rilevante pertanto, a fronte di documenti che comprovino differenti e più elevati valori della compravendita, questi ultimi saranno presi a riferimento ai fini del calcolo del valore della perequazione.

Ai fini del calcolo della perequazione eventuali più elevati valori di compravendita non potranno in ogni caso superare un valore dieci volte superiore a quello definito per la coltura prevalente nel territorio comunale.

2.2. Valori di riferimento per edifici esistenti

2.2.1. Edifici esistenti. Valori di riferimento

Ai fini della valutazione degli edifici esistenti in rapporto alle diverse destinazioni d'uso in deroga o in variante alle destinazioni previste per le ZTO i valori di riferimento sono quelli stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In riferimento ai valori stabiliti dall'OMI per le diverse destinazioni e le diverse tipologie di superfici il valore originario non potrà essere inferiore al valore minimo, quello della destinazione in variante o in deroga non potrà superare il valore massimo.

2.2.2. Modifiche ad alloggi esistenti

Per variazioni alle dimensioni degli alloggi in deroga ai minimi stabiliti dalla normativa vigente all'interno della stessa destinazione si applica il seguente criterio²:

tra 45 mq fino a 60 ³ mq	Valore minimo OMI + 25% ⁴
-------------------------------------	--------------------------------------

2.2.3. Destinazioni non indicate dalle quotazioni dell'OMI

Strutture ricettive

Ai fini della determinazione del valore della perequazione è assimilata alla destinazione "commerciale negozi" la destinazione di edifici esistenti a Strutture ricettive alberghiere⁵

Ai fini della determinazione del valore della perequazione è assimilata alla destinazione residenziale il cambio d'uso di edifici esistenti nelle seguenti tipologie di strutture ricettive "complementari"⁶:

- Bed & breakfast,
- Alloggi turistici (locande, *Camere/rooms/zimmer/chambres*; Residenze rurali/*country house*)
- Unità abitative ammobiliate (Residence, Appartamenti vacanze).

² Il riferimento per la determinazione dell'incremento di valore è all'allegato al provvedimento del Direttore Dell'agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)." In particolare, i parametri impiegati per il coefficiente K1 relativo al Taglio/superficie degli alloggi (Paragrafo "Determinazione del valore normale degli immobili residenziali").

³ La superficie minima degli alloggi stabilita dall'Art.63 del Regolamento Edilizio del Comune sostituisce il valore di 70 mq. stabilito come soglia dalle "Disposizioni" richiamate nella precedente nota.

⁴ Una simulazione: per ottenere da un alloggio di 90 mq. due alloggi da 45 mq, nella tipologia "Abitazioni di tipo economico" (900 €/mq.) l'importo della perequazione da versare sarebbe quindi pari a 12.656 euro. Se si assumesse il valore massimo stabilito dall'OMI (1.200 €/mq. il valore sarebbe di 16.865 euro.

⁵ Come definite dalla Legge Regionale n. 11 del 14 giugno 2013.

⁶ strutture ricettive complementari di cui alle DGR n. 419 del 2015, DGR n. 498 del 2016 e DGR n. 780 del 2016.

Allegato - Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Provincia: BELLUNO

Comune: VODO DI CADORE⁷

Lo stato conservativo si riferisce a quello più frequente di zona

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

Legenda

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Fascia/zona: Centrale/Centrale

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Residenziale - Abitazioni civili	normale	1200	1600	L
Residenziale - Abitazioni di tipo economico	normale	900	1200	L
Residenziale - Autorimesse	normale	325	450	L
Residenziale - Box	Normale	550	750	L
Residenziale - Posti auto coperti	Normale	380	530	L
Residenziale - Posti auto scoperti	normale	260	380	L
Residenziale - Ville e Villini	normale	1200	1600	L
Commerciale Negozi	normale	1000	1150	L
Terziaria Uffici	normale	1200	1400	L
Produttiva Capannoni tipici	normale	285	440	L
Produttiva Laboratori	normale	255	365	L

Fascia/zona: Suburbana/Frazioni di Peaio e Vinigo

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Residenziale - Abitazioni civili	normale	1300	1700	L
Residenziale - Abitazioni di tipo economico	normale	1000	1300	L

⁷ aggiornamento II semestre 2017 (ultimo disponibile all'agosto 2018)

Residenziale - Autorimesse	normale	325	450	L
Residenziale - Box	normale	550	750	L
Residenziale - Posti auto coperti	normale	380	530	L
Residenziale - Posti auto scoperti	normale	260	380	L
Residenziale - Ville e Villini	normale	1300	1700	L
Commerciale Negozi	normale	1000	1150	L
Terziaria Uffici	normale	1000	1200	L
Produttiva Capannoni tipici	normale	285	440	L
Produttiva Laboratori	normale	255	365	L

Fascia/zona: Extraurbana/Rurale

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Residenziale - Abitazioni civili	normale	900	1200	L
Residenziale - Autorimesse	normale	290	390	L
Residenziale - Box	normale	495	650	L
Residenziale - Posti auto coperti	normale	340	460	L
Residenziale - Posti auto scoperti	normale	240	320	L
Residenziale - Ville e Villini	normale	900	1200	L