



Comune di Danta di Cadore
Provincia di Belluno

Modalità operative per l'applicazione della perequazione urbanistica

Indirizzi per la perequazione urbanistica e il credito edilizio
Valori di riferimento per la valutazione delle aree fabbricabili negli strumenti urbanistici

Allegato A alla D.G.C. n.23 del 07.06.2022



Comune di Danta di Cadore
Provincia di Belluno

Modalità operative per l'applicazione della perequazione urbanistica

Indirizzi per la perequazione urbanistica e il credito edilizio
Valori di riferimento per la valutazione delle aree fabbricabili negli strumenti urbanistici

Allegato A alla D.G.C. n.23 del 07.06.2022

Comune di Danta di Cadore
il Sindaco

il Responsabile del procedimento

Il consulente
Roberto Raimondi



Perequazione urbanistica e credito edilizio. Indirizzi per l'applicazione.....	4
1. - Perequazione urbanistica.....	4
2. - Metodologia di calcolo del Valore della Perequazione.....	4
3. - Scomputo e gradualità della perequazione.....	5
Paragrafo 1 - Incentivi e riduzioni.....	5
Paragrafo 2 – Coefficiente di riduzione del Valore della perequazione Vp.....	5
Allegato - Valori di riferimento per la valutazione degli immobili negli strumenti urbanistici.....	7
Tabella A - Valori di riferimento per superfici in ZTO E.....	7
Tabella B - Valori di riferimento per superfici fondiariae o territoriali diverse dalla ZTO E.....	7
Componente A “fondiaria”.....	7
Componente B “potenzialità edificatoria”.....	8
Valori di riferimento OMI per gli Edifici esistenti.....	10

Perequazione urbanistica e credito edilizio. Indirizzi per l'applicazione

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. La perequazione urbanistica dovrà essere applicata a qualsiasi trasformazione urbanistica (es. variazioni di ZTO, riutilizzo e/o ampliamento di edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, riconversione di edifici produttivi...) connesse a varianti o deroghe allo strumento urbanistico.
3. In quanto connessa a 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.
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 del valore corrispondente, 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 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;
 - g) per reperire fondi, alienandole, da cui attingere per l'esecuzione di opere pubbliche inserendole nel libero mercato;
 - h) per la formazione-consolidamento di sistemi ecologici ambientali.
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.
7. L'Amministrazione Comunale attua la perequazione attraverso:
 - a) la metodologia di calcolo di valore perequazione di cui al seguente punto 2);
 - b) gli atti unilaterali d'obbligo o gli accordi pubblico - privato tra Comune e soggetto privato;
 - c) le eventuali Schede di perequazione che saranno precisate dal P.I.;
 - d) il Credito edilizio;
 - e) i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.);
 - f) i Comparti Urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. n. 11/2004.

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 ad un valore degli stessi precedenti al Piano;
2. l'incremento di valore di cui al precedente comma 1 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 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...).
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 (Vp)**, quando questa venga monetizzata, è riconosciuto a seguito di trasformazione urbanistica ed è pari alla differenza tra il **valore attribuito all'area a seguito**

della variazione (Vat) e il valore attribuito alla destinazione originaria dell'area (Vaa), moltiplicato per l'indice di perequazione (Ip).

Il valore di perequazione (Vp) al metro quadrato si ottiene quindi 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.

3 - Scomputo e gradualità della perequazione

Paragrafo 1 - 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 utilizzati in questa prima fase di applicazione della perequazione:
 - interventi che comportano la demolizione di edifici incongrui²,
 - interventi di recupero di edifici aventi valore di bene culturale o storico artistico,
 - opere di mitigazione/compensazione paesaggistica ed ambientale,
 - interventi oggetto di accordi pubblico-privato, che comportino l'utilizzo di crediti edilizi,
 - interventi in aree interessate da vincoli di proprietà collettiva e attuati in regime di diritto di superficie;
 - trasferimento di attività e impianti associabili a fenomeni di pressione ambientale o criticità,
 - servizi paesaggistici ed ambientali,
 - 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.
4. Nella seguente tabella sono esemplificati, con finalità dimostrative, alcuni casi possibili.

Tipo di riduzione	% riduzione perequazione
Rilevanti opere da eseguire su edifici esistenti	riduzione fino 50%
Variazioni conseguenti al trasferimento di volumi entro processi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale (con accordo pubblico – privato sul credito edilizio)	riduzione dal 10% al 50%
Eliminazione attività produttive in zona incongrua	riduzione fino al 50%
Interventi su edifici incongrui. A seconda dei casi (per esempio dalla ricomposizione delle facciate alla demolizione senza ricostruzione e costituzione di credito edilizio)	riduzione dal 10% al 50%
Per interventi che implicano il recupero di edifici aventi valore di bene culturale o storico artistico (a seconda dei casi: dal cambio di destinazione d'uso al restauro filologico)	riduzione dal 10% al 75%

Paragrafo 2 – Coefficiente di riduzione del Valore della perequazione Vp

5. Per ridurre l'onere della perequazione dovuta per interventi di ridotta rilevanza volumetrica, il P.I. ammette che, nei casi di "nuova edificazione" finalizzati a dare risposta a esigenze di carattere familiare non speculativo, il valore della perequazione possa essere ridotto in conformità a quanto previsto dalla seguente tabella:

Soglie di riduzione del valore della perequazione

¹ I suddetti valori non sostituiscono in alcun modo quelli stabiliti per l'IMU.

² si veda anche il successivo punto 4 - "Credito edilizio"

Mc. volume intervento ammesso	Coefficiente di riduzione del valore della perequazione
da 0 a 100 mc.	esenzione
da 101 a 200 mc.	50%
oltre i 200 mc.	Non sono previste riduzioni

Il coefficiente di riduzione non si applica ai casi di riconversione di edifici in zone agricola o aventi originaria destinazione rurale.

Allegato - Valori di riferimento per la valutazione degli immobili negli strumenti urbanistici

Tabella A - Valori di riferimento per superfici in ZTO E

Il Valore di riferimento per la ZTO E (campi e strutture agricole produttive), è stato stabilito considerando che:

- la Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione stabilisce annualmente il VAM – Valore Agricolo Medio per tipo di coltura e per regione agraria;
- la regione agraria in cui ricade il Comune di Danta di Cadore è la n. 2 “Cadore Nord orientale” per la quale sono stabiliti i seguenti valori:

Regione agraria n°2 – Cadore Nord Orientale	
Comuni di: Auronzo di Cadore, Santo Stefano di Cadore, Comelico Superiore, Danta di Cadore, Domegge di Cadore, Lorenzago di Cadore, Lozzo di Cadore, San Nicolò di Comelico, San Pietro di Cadore, Vigo di Cadore	
coltura	Valore agricolo (Euro/mq.)
Bosco ceduo	€ 0,340
Bosco di altro fusto	€ 1,02
Bosco misto	€ 0,56
Incolto produttivo	€ 0,290
Incolto sterile	€ 0,075
Pascolo	€ 0,25
prato	€ 1,98
seminativo	€ 2,4

Si rileva che nel Comune di Danta 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 a tale coltura, pari a 1,98 €/mq., arrotondato a 2,00 €/mq.

DESTINAZIONE URBANISTICA (Zona Territoriale Omogenea)	INTERO TERRITORIO COMUNALE
ZONA AGRICOLA Campi e superfici occupate da strutture agricole produttive	€ 2,00
Terreni agricoli compresi entro 30 metri dal limite delle aree individuate nel P.A.T.I. come “urbanizzazione consolidata” e/o “servizi di interesse comune esistenti”.	€ 20,00

Tabella B - Valori di riferimento per superfici fondiarie o territoriali diverse dalla ZTO E

Ai fini della valutazione delle aree edificabili negli strumenti urbanistici i valori di riferimento sono stabiliti attraverso due componenti:

- componente A “fondiaria”
- componente B “potenzialità edificatoria”.

Componente A “fondiaria”

La componente “fondiaria” è quantificata facendo riferimento all’ultima valutazione ai fini IMU:

DESTINAZIONE URBANISTICA Z.T.O.	Valore €/mq.
Z.T.O. A1	€ 31,00
Z.T.O. A2	€ 31,00
Z.T.O. B	€ 35,00

Z.T.O. C1	€ 40,00
Z.T.O. C2	€ 40,00
Z.T.O. D1	€ 31,00
Z.T.O. D2	€ 31,00
Z.T.O. F non realizzate (in centro abitato)	€ 20,00
Z.T.O. F non realizzate (esterne al centro abitato)	€ 2,00

Componente B “potenzialità edificatoria”.

Al valore della perequazione derivante dal cambio di ZTO della superficie edificabile (componente A) va aggiunta la componente legata alla potenzialità edificatoria, la quale va quantificata in rapporto all'indice proprio della ZTO, assegnando un valore unitario di € 25 per ciascun mc. edificabile (50€/mc x Ip pari al 50%= 25€/mc.)

Il valore di € 25/mc. è costante in tutte le ZTO diverse dalla ZTO Agricola “E” e si applica anche per gli interventi puntuali a volumetria predefinita.

Per interventi a volumetria predefinita (in eccezione alle volumetrie ammesse dai parametri di ZTO) il contributo perequativo è pari a:

€ 25,00 al mc.

Tali valori dovranno essere aggiornati alla data di sottoscrizione della convenzione 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.

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, in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale (trasferimento di attività, particolari elementi di pregio e/o detrattori...).

Di seguito, a scopo esemplificativo, si riportano alcune simulazioni riferite ai più probabili casi di applicazione della perequazione sul cambio di ZTO

Oggetto della variante urbanistica alla ZTO	if o it (mc./mq.) della ZTO di destinazione	componenti plusvalore				totale A+B perequazione per mq. superficie fondiaria o territoriale	simulazione	
		componente A		componente B				
		plusvalore al mq. Sf./St.	perequazione superficie edificabile (50% plusvalore)	€/mc. (valore unitario)	per potenzialità edificatoria (i.f. minimo definito per la ZTO)	perequazione al mq ZTO	per il cambio di destinazione di un lotto di 600 mq. e relativa volumetria	per il cambio di destinazione di un lotto di 1000 mq. e relativa volumetria
da E a residenziale B	2,5	€ 33,00	€ 16,50	€ 25,00	€ 62,50	€ 79,00	€ 47.400,00	€ 79.000,00
da E a residenziale C1	1,2	€ 38,00	€ 19,00	€ 25,00	€ 30,00	€ 49,00	€ 29.400,00	€ 49.000,00
da E a residenziale C2	1,4	€ 38,00	€ 19,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 54,00	€ 32.400,00	€ 54.000,00
da D1 a residenziale B	2,5	€ 4,00	€ 2,00	€ 25,00	€ 62,50	€ 64,50	€ 38.700,00	€ 64.500,00
da D1 a residenziale C1	1,2	€ 9,00	€ 4,50	€ 25,00	€ 30,00	€ 34,50	€ 20.700,00	€ 34.500,00
da D2 a residenziale C2	1,4	€ 9,00	€ 4,50	€ 25,00	€ 35,00	€ 39,50	€ 23.700,00	€ 39.500,00
da F non realizzate (in centro abitato) a residenziale B	2,5	€ 15,00	€ 7,50	€ 25,00	€ 62,50	€ 70,00	€ 42.000,00	€ 70.000,00
da F non realizzate (in centro abitato) a residenziale C1	1,2	€ 20,00	€ 10,00	€ 25,00	€ 30,00	€ 40,00	€ 24.000,00	€ 40.000,00
da F non realizzate (in centro abitato) a residenziale C2	1,4	€ 20,00	€ 10,00	€ 25,00	€ 35,00	€ 45,00	€ 27.000,00	€ 45.000,00

Valori di riferimento OMI per gli Edifici esistenti

Quando la variante urbanistica si renda necessaria per modificare la destinazione d'uso di edifici esistenti il plusvalore è pari alla differenza tra i valori³ minimi (per lo stato di fatto) e massimi (per lo stato di variante) indicati nella seguente tabella:

Tipologia	Valore Mercato (€/mq. di superficie lorda)	
	Min	Max
Abitazioni civili	1.100	1.300
Abitazioni di tipo economico	700	1.250
Ville e Villini	1.100	1.300
Autorimesse, box, posti auto coperti	225	490
Capannoni tipici	255	310
Laboratori	220	240
Negozi	900	1.100
Uffici	1.000	1.250

Dati desunti da Osservatorio del mercato Immobiliare quotazioni aggiornate a dicembre 2020 (dato di riferimento II semestre 2019)

Tabella C - Riconversione di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo

Per la riconversione di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo a destinazione residenziale (e attività compatibili, come definite dalle NTO del Piano degli Interventi...) il valore da corrispondere è uguale in tutto il territorio comunale ed è quantificato:

	Valore contribuito
Valore base (fino a 28 mq. S.U.)	€ 15.000
28 mq. < S.U. edificio < 126 mq. per ciascun mq. di S.U. aggiuntiva Per le superfici accessorie il valore si riduce <ul style="list-style-type: none"> • al 50% (60 €/mq. S.U.), se fuori terra; • al 40% (48 €/mq. S.U.), se seminterrate; • al 20% (24 €/mq. S.U.), se interrato. 	€ 120 / mq. S.U.
Per edifici con S.U. superiore a 125 mq. il valore da corrispondere è valutato caso per caso	

³ definiti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per la zona "Centrale" e per quella "Extraurbana/rurale".