


COMUNE di
VILLAVERLA
 Provincia di Vicenza

2013

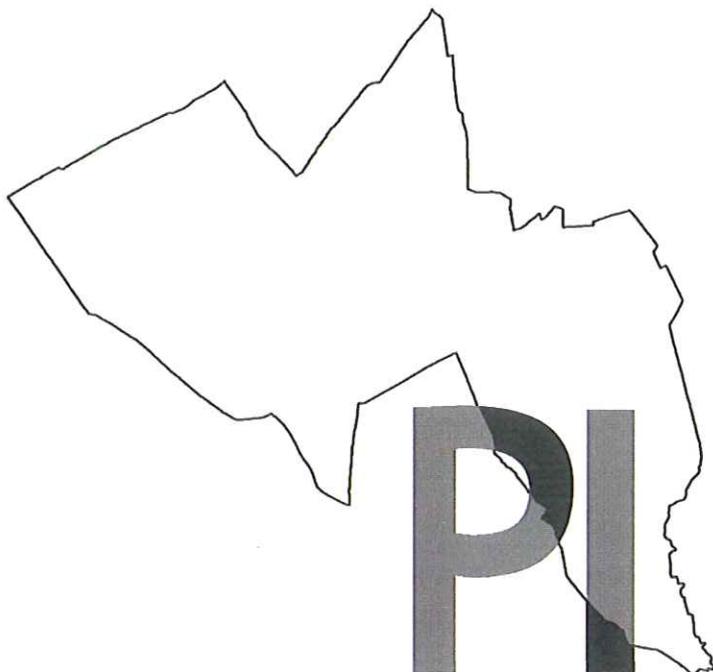
**P.R.C.
 P.I.**

**Piano degli Interventi
 (art. 17, L.r. 11/2004)**

Elab.

**CRITERI PEREQUATIVI DA APPLICARE AL
 PIANO DEGLI INTERVENTI
 DETERMINAZIONE DEL VANTAGGIO ECONOMICO**

D.G.R. n. _____



Il Sindaco
 Ruggero Gonzo

Il Segretario
 Emanuele Gaetano

Settore
Pianificazione del
Territorio
 Ufficio di Piano

Il Progettista
 Fernando Lucato

dicembre 2013

AUA ARCHITETTI URBANISTI ASSOCIATI
 Strada Postumia, 139 - 38100 Vicenza
 Tel. 0444.535837 Fax. 0444.535860 - info@ausproject.com
 Coll. Loris Dalla Costa, Elena Marzari, Marina Costa

Cod comm	Emissione	Rev	Estensori	FL
VLL_03_PI		00	Ver	FL
Progetto			App	FL
Primo Piano degli Interventi, Comune di Villaverla			Data	

Con deliberazione deliberazione di C.C. n.29/02.07.2013 "Approvazione dei criteri perequativi da applicare nel piano degli interventi"¹, sono stati approvati i criteri perequativi da applicare nel Piano degli Interventi (art.35 , l.r. 11/2004), demandando ad un successivo provvedimento della Giunta Comunale la stima del valore dell'area edificabile o del volume di possibile nuova realizzazione, secondo quanto precisato ai punti 1, 2, 3, 4 dell'allegato n. 1) della citata deliberazione.

Precisato che il valore dell'area agricola corrisponde al "*valore calcolato applicando il Valore Agricolo Medio riferito al seminativo determinato dalla Commissione Provinciale per la determinazione delle indennità di espropriazione*" (oggi di € 8,45/mq), per la stima del valore dell'area che assume una diversa classificazione urbanistica, si sono confrontate le diverse fonti, che pur nella consapevolezza della specificità di ciascuna e del particolare momento di stagnazione del mercato immobiliare, consentissero di riconoscere un "ragionevole" valore di riferimento nel contesto dell'attuazione perequata del Piano degli Interventi secondo l'indirizzo stabilito dalla Giunta Comunale:

- valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI primo semestre 2013);
- valori IMU per le aree fabbricabili (DG 20/2011);
- valori di monetizzazione stimati in precedenza dal comune e già oggetto di convenzione riferiti alla cessione del 20% (in zone di espansione) o del 10% (in zone di completamento) della volumetria concessa (al netto dei costi di urbanizzazione).

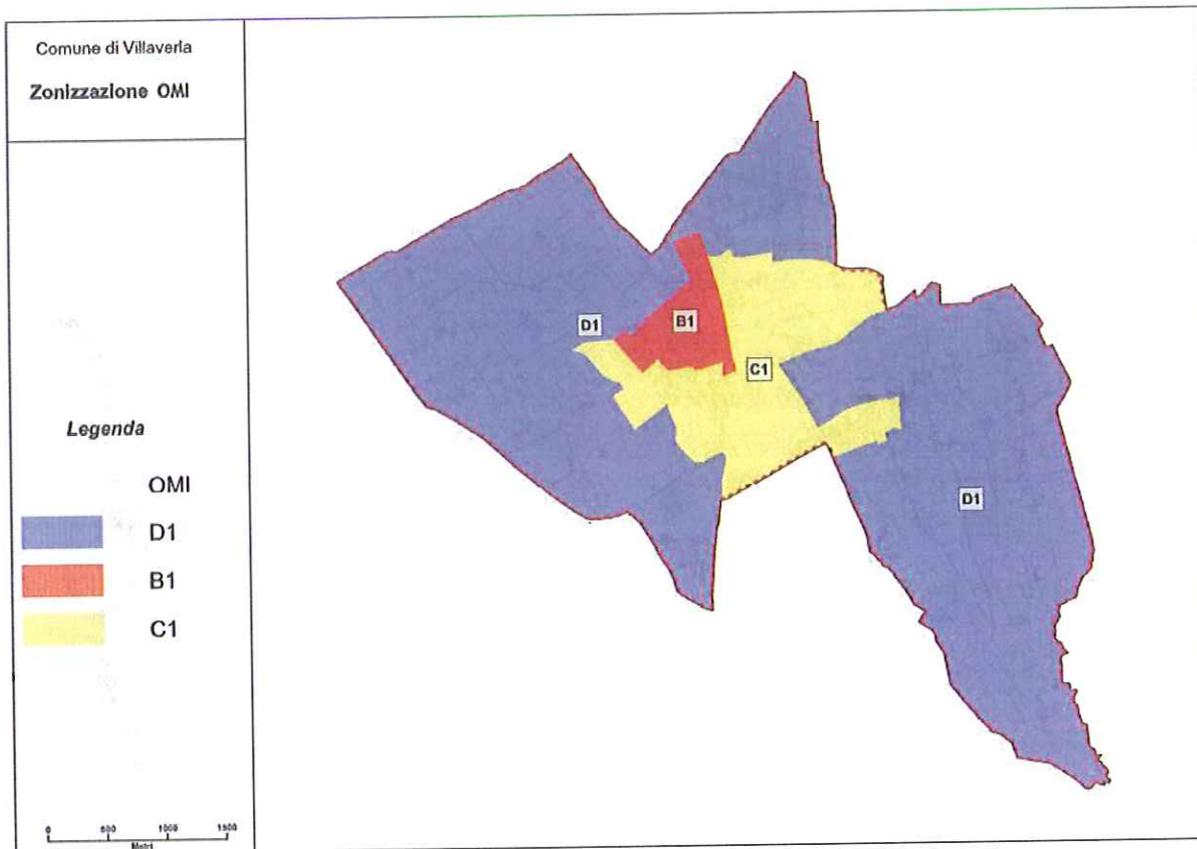
a) Valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI primo semestre 2013)

I valori OMI sono riferiti alle superfici lorde degli edifici in funzione della destinazione d'uso e della localizzazione: non sono, pertanto, immediatamente rapportabili al valore delle aree (pur essendo possibile derivarne il valore sulla base della stima del costo di costruzione). Quei valori appaiono utili, tuttavia, per misurare lo "*scostamento*" relativo ai diversi contesti localizzativi che nello specifico contesto insediativo sono confrontabili con la zonizzazione di piano:

- zone centrali = centro storico e B1, B2;
- zone semicentrali = zone C1;
- zone periferiche = zone C2.

¹ IL Documento del Sindaco è stato presentato nella seduta del Consiglio Comunale del 2.07.2013 (Del. CC. n. 28)

Zona O.M.I.	Destinazione	Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
				Min	Max
B1_Centrale	Residenziale	Abitazioni civili	NORMALE	800	1050
		Autorimesse	NORMALE	435	600
		Box	NORMALE	435	600
		Ville e Villini	NORMALE	800	1050
	Commerciale	Magazzini	NORMALE	500	560
		Negozi	NORMALE	990	1200
	Terziaria	Uffici	NORMALE	860	1150
	Produttiva	Laboratori	NORMALE	720	820
C1_Semicentrale	Residenziale	Abitazioni civili	NORMALE	690	870
		Autorimesse	NORMALE	385	550
		Box	NORMALE	385	550
		Ville e Villini	NORMALE	690	870
	Commerciale	Magazzini	NORMALE	460	500
		Negozi	NORMALE	860	990
	Terziaria	Uffici	NORMALE	680	1050
	Produttiva	Laboratori	NORMALE	590	720
D1_Periferica	Residenziale	Abitazioni civili	NORMALE	600	870
		Autorimesse	NORMALE	385	550
		Box	NORMALE	385	550
		Ville e Villini	NORMALE	690	870
	Commerciale	Magazzini	NORMALE	410	460
		Negozi	NORMALE	770	900
	Terziaria	Uffici	NORMALE	680	1050
	Produttiva	Capannoni industriali	NORMALE	380	485
		Capannoni tipici	NORMALE	280	380
		Laboratori	NORMALE	530	670



Gli scostamenti medi tra le diverse zone OMI risultano i seguenti:

FUNZIONE	OMI (mq)	OMI (%)
residenza	€/mq	scostamento
centrale	925	1,25
semicentrale	780	1,06
periferica	735	1,00

Come si nota tra la zona periferica e quella centrale lo scostamento dei valori è di circa il 25% a parità di condizioni.

b) Valori IMU per le aree fabbricabili (DG 20/2011)

I valori IMU sulle aree fabbricabili appaiono fortemente disomogenei se rapportati al metro cubo (il valore unitario al mc della zona B1 è 2,5 volte inferiore a quello della zona C1 urbanizzata), mentre sembrano più omogenei (con minori scostamenti) all'interno delle diverse classi di zona (A, B, C1, C2);

Valori ICI/IMU 2011- elaborazioni Intero territorio comunale				
ZTO	tipologia	i.f./ i.t mc/mq	€/mq	€/mc
A	Centro storico	2	150	75
B1	Residenziale	2,5	150	60
B2		1,5	125	83
C1	di espansione	1	120	120,00
C1	urbanizzate	1	150	150,00
C1	da urbanizzare	1	120	120,00
C2	urbanizzata	1,4	150	107,1
C2	da urbanizzare	1	120	120
E	agricola	1	90	90
D1		(S.C. 60%) urbanizzate	160	
D2		(S.C. 50%)	135	
D3-1		(S.C. 50%)	135	
D3/2		(S.C. 60%)	145	
D3-3		(S.C. 50%)	135	
D4-1		(S.C. 40%) da urbanizzare	100	
D4-1		(S.C. 40%) urbanizzata	120	
D4-2		(S.C. 50%) urbanizzata	135	
Edificazione diffusa e cambi d'uso*		(paragonabil e ai valori zona agricola)	90	90

* si è assunto che per omogeneità di localizzazione e tipologia, il valore negli ambiti di edificazione diffusa e per il cambio d'uso degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo, il valore fosse confrontabile con quello degli analoghi volumi ricadenti in zona agricola.

c) Valori di monetizzazione stimati in precedenza dal comune e già oggetto di convenzione

In riferimento ai criteri perequativi introdotti con la variante al PRG n. 38, si sono considerate le seguenti relazioni prodotte dall'UTC:

- relazione di stima in merito alla monetizzazione del valore del 10% del nuovo volume edificatorio previsto dalla variante al prg n.38 nelle zone residenziali esistenti "B" e "C1" (22.04.2010);
- relazione su perizia di stima dell'Agenzia del Territorio del 11.1.2010 e determinazione dell'entità di monetizzazione (zone C2 – DG44_2010).

Relazioni UTC per la monetizzazione (21.1.2010) (22.04.2010)		
Z.T.O.	€/mq	% monetizzazione
C2 urbanizzata (i.f. : 1,4mc/mq)	155,91/mq (111,3/mc)	monet. 20%
B – C1	223/mc	monet. 10%

Le stime del Comune forniscono un valore unitario (mc) di € 111,3/mc per le zone urbanizzate di espansione e di € 223/mc nelle zone di completamento B e C1. Poichè il prelievo perequativo era del 20% nelle prime e del 10% nelle seconde, si assume che il diverso valore unitario sia da imputarsi sia ai costi di urbanizzazione delle zone soggette a PUA, sia all'esigenza di "non sperequare" i valori del contributo.

Conclusioni

Alla luce di quanto rilevato nei punti precedenti per i volumi residenziali si è operato in 3 fasi:

1) fase 1: individuazione del valore (€/mc) più omogeneo tra i valori di stima del Comune e i valori IMU/ICI: tale valore corrisponde a quello delle zone C2 urbanizzate (riferito alla superficie fondiaria ipotizzando un i.f. = 1,4mc/mq), equivalente mediamente a (stima: € 111,3/mc; IMU: €107,1) **€ 109,2/mc** che si assume come valore base di riferimento.

2) fase 2: riassegnazione del valore base di riferimento alle diverse Z.T.O. per classi omogenee, in funzione degli scostamenti stimati dall'OMI dove:

- zone centrali (centro storico e B1, B2) = +25% = €136,5//mc
- zone semicentrali (zone C1)= +6%= €115,75/mc
- zone periferiche (zone C2)= valore base = **€ 109,2/mc**

- zone agricole: in questa fase si sono assimilate alle zone periferiche in quanto l'edificazione potrà avvenire soltanto all'interno degli ambiti di edificazione diffusa.

Fase 2: riassegnazione del valore base di riferimento alle diverse Z.T.O. per classi omogenee.			
ZTO	tipologia	scostamento OMI	valore di riferimento OMI (€/mq)
A	Centro storico	+25%	€136,5
B1	Residenziale	+25%	€136,5
B2		+25%	€136,5
C1	di espansione	+6%	€115,75
C1	urbanizzate	+6%	€115,75
C1	da urbanizzare	+6%	€115,75
C2	urbanizzata (i.f. : 1,4mq/mq)	109,2	€ 109,2
C2	da urbanizzare	=	€ 109,2
E	agricola	=	€ 109,2

3) Il valore così calcolato, viene ulteriormente riassegnato all'interno di ciascuna classe, in funzione della percentuale di scostamento dalla media di classe osservato nella tabella IMU/ICI che, come precedentemente evidenziato, rappresenta valori relativamente omogenei. E' quindi possibile determinare il valore di riferimento perequativo (per la residenza) calcolando, infine, la plusvalenza nel caso di trasformazione di una zona precedentemente agricola.

Per le zone produttive la plusvalenza è data dalla differenza tra il valore IMU (mq) dopo la trasformazione, e il valore agricolo (VAM seminativo). Nella penultima colonna della tabella della fase 3, è riportato il valore (riferito al mq) dell'area zonizzata dal PI, derivato dal valore base (€109,2/mq) moltiplicato per lo scostamento rispetto alla media IMU (quarta colonna): tale valore (valore di riferimento riassegnato) diminuito dell'incidenza del valore VAM (rapportato al mq) determina la plusvalenza ai fini perequativi.

Fase 3: valori ICI/IMU 2011- scostamenti % interni alle classi e calcolo della plusvalenza - Intero territorio comunale						
ZTO	tipologia	valore IMU €/mc	scostam. IMU dalla media (=1)	valore di riferimento	valore di riferimento riassegnato €/mc	plusvalenza €/mc
A	Centro storico	75,00	1,03	€ 136,5	140,67	136,44
B1	Residenziale	60,00	0,83		112,53	109,15
B2		83,33	1,15		156,30	150,66
media A, B1, B2		72,78	1,00			
C1	di espansione	120,0	0,92	€115,75	106,85	98,40
C1	urbanizzate	150,0	1,15		133,56	125,11
C1	da urbanizzare	120,0	0,92		106,85	98,40
C2	urbanizzata (i.f. : 1,4mc/mq)	109,2 (107,1)	1,00	€ 109,2	109,2	103,16
C2	da urbanizzare	120,0	0,8*		87,36	78,91
E	agricola	90,0	0,6**		65,52	57,07

* lo scostamento della zona C2 da urbanizzare (0,8) è stato assunto equivalente a quello tra la zona C1 da urbanizzare e la zona C1 urbanizzata, avendo queste un indice uguale e confrontabili condizioni di urbanizzazione.

** lo scostamento tra la zona agricola e la zona C2 da urbanizzare (80%) equivale al 60% se rapportato al valore della zona C2 urbanizzata, utilizzata come valore base.

Il valore della plusvalenza (ultima colonna) rappresenta, pertanto, l'importo base sul quale calcolare il contributo perequativo "base" stabilito dal punto 3 dell'Atto di Indirizzo del Consiglio Comunale, nel 30% della plusvalenza generata; il contributo base così calcolato andrà moltiplicato in riferimento alle condizioni "premiali" indicate nei punti 4 e 5 della deliberazione comunale citata.

Contributo integrativo "base" - (perequazione: 30%) RESIDENZA		
ZTO	tipologia	contributo base €/mc
A	Centro storico	40,93 €
B1	Residenziale	32,75 €
B2		45,20 €
C1	di espansione	29,52 €
C1	urbanizzate	37,53 €
C1	da urbanizzare	29,52 €
C2	urbanizzata	30,95 €
C2	da urbanizzare	23,67 €
E	agricola	17,12 €

Contributo integrativo "base" - (perequazione: 30%) ZONE NON RESIDENZIALI		
		€/mq
D1	(S.C. 60%) urbanizzate	45,47 €
D2	(S.C. 50%)	37,97 €
D3-1	(S.C. 50%)	37,97 €
D3/2	(S.C. 60%)	40,97 €
D3-3	(S.C. 50%)	37,97 €
D4-1	(S.C. 40%) da urbanizzare	27,47 €
D4-1	(S.C. 40%) urbanizzata	33,47 €
D4-2	(S.C. 50%) urbanizzata	37,97 €

Per quanto riguarda il recupero di aree esistenti individuate dal P.A.T. come "Aree di riqualificazione e riconversione", pur non escludendo il calcolo sulla differenza dei valori perequativi riportati nella tabella, si ritiene necessario ed opportuno avviare di volta in volta una valutazione di tipo analitico in considerazione della variabilità dei costi di risanamento ambientale e delle specificità dei singoli insediamenti, considerando almeno le seguenti voci:

- costi di eventuali demolizioni e bonifiche: costi di sondaggi e rilievi, demolizioni e sgombero, bonifiche e riporti, ecc.;
- costo di costruzione / trasformazione / cambio destinazione d'uso degli immobili: in relazione al tipo di intervento, costo di costruzione di strutture, finiture e impianti;
- costo di costruzione opere di urbanizzazione: costi per la realizzazione di strade, marciapiedi, parcheggi, fognatura, rete idrica, cavidotti e cabine elettriche, rete di distribuzione del gas, impianto di pubblica illuminazione, aree verdi e opere di arredo urbano, ecc.
- spese tecniche: spese per progettazione, direzione lavori, pratiche edilizie e catastali, calcoli strutturali, oneri per la sicurezza, ecc.
- oneri finanziari e imprevisti: spese per esposizione finanziaria, fidejussioni, spese di gestione, commercializzazione, imposte, ecc.
- contributo di costruzione;
- rischio di impresa / profitto imprenditoriale: determinato sulla base dei rendimenti realizzabili in investimenti analoghi per rischiosità e durata sul mercato di riferimento.

Recupero di annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo (all.1 punto 4)

Per il recupero residenziale degli annessi agricoli non più funzionali alla conduzione del fondo che saranno disciplinati dal Piano degli Interventi, pare opportuno valutare due parametri integrativi con l'obiettivo di favorire prioritariamente il recupero dei volumi esistenti (obiettivo sia del PAT che del PI) senza tuttavia che ciò si traduca in una sorta di "premio" per la riconversione di annessi di recente edificazione:

- temporale: il contributo è articolato in relazione alle diverse "stagioni" normative risultando ridotto del 30% per il recupero di manufatti realizzati ante '78, ma incrementato del 30% per il recupero di quelli autorizzati successivamente l'adozione del PAT;
- localizzativo: il contributo è differenziato in funzione della localizzazione (prevista dal PI) del manufatto, risultando inferiore quando l'edificio da recuperare ricade in un contesto ormai urbanizzato, e massimo in corrispondenza di un territorio agricolo di tutela.

La condizione di "neutralità" tra il contributo per il recupero residenziale di un annesso non più funzionale e la nuova realizzazione di un'uguale volumetria in contesto di edificazione diffusa, si raggiunge in corrispondenza del recupero di un annesso ricadente in zona agricola, realizzato dopo il 23.03.1985 e prima 22.10.2004 (LR 11/'04).

Per l'applicazione del punto 4 dell'allegato n. 1 dell'atto di indirizzo comunale, si stabilisce, quindi, la seguente modalità.

Annessi non più funzionali alla conduzione del fondo

Il recupero a fini residenziali (o ad usi comunque compatibili previsti dal PI) degli annessi non più funzionali alla conduzione del fondo individuati dal PI, è assoggettato ad un contributo integrativo base calcolato con i criteri di cui ai punti precedenti, pari a **€17,12/mc** (uniformato al contributo previsto per l'edificazione in zona agricola) riferito all'intera volumetria trasformata senza l'esenzione di 100mc anche in caso di ampliamento (in quanto si tratta di cambio di destinazione d'uso) ma con la riduzione della prima casa.

L'importo così calcolato viene moltiplicato per la somma dei valori degli indicatori temporali e localizzativi di seguito indicati, dove:

- indicatore temporale: si riferisce alla data del rilascio del titolo abilitativo; in caso di successivi ampliamenti si considera la data di ciascun ampliamento in riferimento alla volumetria ampliata.

- indicatore localizzativo: si considera la localizzazione stabilita dal Piano degli Interventi.

	indicatori	A	B	C	D	E
1 indicatore temporale	data di rilascio del titolo abilitativo.	a) prima del 18.09.1978 (L.R. 58/78)	b) Dopo il 18.09.1978 e prima 23.03.1985 (LR 24/85)	c) Dopo il 23.03.1985 e prima 22.10.2004 (LR 11/04)	d) Dopo il 22.10.2004 ma prima del 04.11.2011 (adozione del PAT) e sia finito almeno al grezzo	e) Dopo il 4.11.2011 (adozione del PAT) e sia finito almeno al grezzo
	Fattore moltiplicativo	0,3	0,4	0,7	1,1	1,3
2. indicatore localizzativo	Loc. P.I.	1. Zona residenziale	2. Ambito di edificazione diffusa	3. Zona agricola	4. Zona agricola di tutela paesaggistica	
	Fattore moltiplicativo	0,1	0,2	0,3	0,5	