



Comune di Bolzano Vicentino

CRITERI DI CALCOLO DEL BENEFICIO PUBBLICO c.d. “PEREQUAZIONE URBANISTICA” EX ART. 35 DELLA L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i. E EX ART. 16 c. 4 LETT. d-ter) DEL D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

PEREQUAZIONE URBANISTICA E CALCOLO DEL PLUSVALORE

La perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2004 e DPR n. 380/2001, 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.

L'art. 16, c. 4, lett. d-ter) del DPR 380/2001 prevede che sia valutato il *maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga*, disponendo che *tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata*, prevedendo altresì le modalità di erogazione.

La perequazione urbanistica tramite suddivisione del maggior valore generato ai sensi della citata normativa dovrà essere applicata a qualsiasi trasformazione urbanistica (es. variazioni di ZTO, recupero/riconversione/ampliamento di edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, interventi di nuova costruzione in “aree di edificazione diffusa”, riconoscimento di particolari tipi di credito edilizio,...) prevista dal P.I. in seguito a richiesta degli interessati ed in variazione e determinazione di un vantaggio economico rispetto al precedente strumento urbanistico.

La perequazione urbanistica tramite suddivisione del maggior valore generato ai sensi della citata normativa si attua attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere e/o la monetizzazione del valore contributivo calcolato finalizzata alla realizzazione di interventi di utilità pubblica secondo le priorità dell'Amministrazione comunale.

L'Amministrazione Comunale attua la perequazione attraverso la metodologia di calcolo del valore di perequazione di cui ai successivi punti/paragrafi, da finalizzare con appositi accordi pubblico-privato e/o atti unilaterale d'obbligo ovvero altro accordo o procedimento comunque denominato previsto dalla Legge.

CRITERI GENERALI PER LA VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI DI PEREQUAZIONE CON RIFERIMENTO AD ACCORDI E ATTI UNILATERALI D'OBBLIGO EX ART. 6 LR 11/2004

In attuazione ai criteri generali sanciti nel documento programmatico preliminare la valutazione degli accordi pubblico privato è demandata alla Giunta Comunale. La Giunta infatti provvede all'istruttoria delle manifestazioni e/o proposte di intervento da realizzarsi attraverso la stipula di un accordo pubblico/privato. Le richieste di variante al Piano degli Interventi normate con apposito atto unilaterale d'obbligo saranno istruite da parte dell'Ufficio comunale competente, fatta salva la facoltà in caso di particolari fattispecie di richiedere un esplicito atto d'indirizzo da parte della Giunta comunale. Presupposto per la formazione degli accordi e atti unilaterali d'obbligo ovvero di altri accordi e/o procedimenti previsti dalla Legge comunque denominati, è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

- a) degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- b) della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
- c) dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.

Nel PI vengono individuati gli ambiti di applicazione della perequazione ed a tal fine è opportuno elaborare un criterio di classificazione dei suoli per determinare il plusvalore derivante dalla trasformazione di un'area ed il suo valore aggiunto.

L'analisi del valore aggiunto economico conseguente ai programmi proposti implica la determinazione del valore dei terreni allo stato attuale e il valore degli stessi a trasformazione urbanistica avvenuta.

Si possono adottare diversi criteri per il calcolo del plusvalore: dalle previsioni di stima alla definizione di un valore ai fini della congruità.

Si ritiene opportuno adottare una metodica "intermedia" che fa riferimento a dati ufficiali già esistenti presso il Comune, aggiornati e rettificati con apposite metodologie di interpolazione dei valori estimativi.

DEFINIZIONI

Per l'attuazione delle presente si faccia riferimento alle seguenti definizioni:

- a) PEREQUAZIONE : La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali. Per quanto non specificato in questa sede si faccia riferimento all'art. 35 della Legge Regionale Veneto n. 11/2004 e s.m.i. "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"
- b) Z.T.O. : Zone Territoriali Omogenee
- c) P.I. : Piano degli Interventi – art. 17 e seguenti della Legge Regionale Veneto n. 11/2004 e s.m.i. "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"
- d) I.T. : Indice di edificabilità Territoriale – dal combinato disposto del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche del P.I. vigenti, si definisce come la quantità massima di superficie o volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Gli indici territoriali si applicano solo in sede di strumento urbanistico attuativo; nel caso di intervento edilizio diretto si applicano gli indici fondiari; l'applicazione degli uni esclude l'applicabilità degli altri. L'Indice di edificabilità Territoriale si esprime in metro cubo su metro quadrato.
- e) S.T. : Superficie Territoriale - dal combinato disposto del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche del P.I. vigenti, si definisce come superficie reale di una porzione di territorio oggetto di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. il Piano degli Interventi non si attua a mezzo di interventi diretti, fatte salve le disposizioni dell'art. 18-bis – Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali – della Legge Regionale n. 11/2004 e smi. Alla Superficie territoriale si applica l'Indice di edificabilità territoriale. L'unità di misura è il metro quadrato.
- f) I.F. : Indice di edificabilità Fondiaria – dal combinato disposto del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche del P.I. vigenti, si definisce come la quantità massima di superficie o volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. L'Indice di edificabilità Fondiaria si esprime in metro cubo su metro quadrato.
- g) S.F. : Superficie Fondiaria - dal combinato disposto del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche del P.I. vigenti, si definisce come la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. La superficie fondiaria Sf è misurata in proiezione orizzontale, derivante da un rilievo topografico. Nelle aree interessate dalla definizione uniforme il Piano degli Interventi si attua con intervento edilizio diretto riferito al singolo lotto edificabile, successivo o meno ad uno strumento urbanistico attuativo. Alla Superficie fondiaria si applica l'Indice di edificabilità fondiaria. L'unità di misura è il metro quadrato.
- h) R.C. : Rapporto di Copertura - dal combinato disposto del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche del P.I. vigenti, si definisce come il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria. Si esprime in rapporto percentuale adimensionale.
- i) S.C. : Superficie Coperta - dal combinato disposto del Regolamento Edilizio e delle Norme Tecniche del P.I. vigenti, si definisce come la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50m. L'unità di misura è il metro quadrato.
- j) PUA : Piano Urbanistico Attuativo - art. 19 e seguenti della Legge Regionale Veneto n. 11/2004 e s.m.i. "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI BASE DEGLI IMMOBILI [VUB] DA PORRE A BASE DI CALCOLO DEL PLUSVALORE DA VARIANTE URBANISTICA

Determinazione dei Valori Unitari Base [VUB] per le aree in funzione della Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.):

Al fine di individuare un quadro di riferimento fondato su criteri omogenei di valutazione, si ritiene di procedere alla suddivisione del territorio comunale per classi di suoli, sulla base della classificazione effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU), con valori minimi delle aree in funzione della propria destinazione urbanistica di cui alla tabella sotto riportata e alla DGC n. 7 del 29.01.2021.

Tali valori sono in questa sede opportunamente integrati da altri parametri, fattori e coefficienti in modo da adeguarli alle necessità specifiche del calcolo dell'elemento perequativo afferente alla variazione urbanistica, ricomprendendo alcune fattispecie di interesse urbanistico e incrementando la trasparenza e la parità di trattamento nei confronti del cittadino.

I Valori Unitari Base **VUB (€/mq)** delle aree, da porre a base di calcolo per ricavare i Valori Ante Variante e i Valori Post Variante dell'area interessata, saranno quelli riportati nelle tabelle seguenti.

TABELLA VALORI MINIMI AREE FABBRICABILI RETTIFICATA PER CALCOLO ELEMENTO PEREQUATIVO

(valori di riferimento da d.G.C. n. 7 del 29.01.2021)

I valori sono stati definiti considerando la complessa trasversalità delle competenze negli ambiti urbanistici ed estimativi, affinché il sistema valoriale possa essere debitamente motivato e garantire una congrua equità.

Oltre all'articolazione per ambiti e parametri urbanistici (Piano degli Interventi e norme tecniche operative) è stata introdotta la perimetrazione degli ambiti immobiliari (articolazione del territorio comunale delimitato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I.), ovvero le diverse connotazioni di valore che si registrano all'interno di un territorio comunale;

I valori delle aree edificabili del Comune di Bolzano Vicentino, sono stati elaborati anche sulla scorta di ricognizioni tratte dai principali borsini immobiliari, da informazioni assunte con tecnici-professionisti operanti nel territorio comunale, nonché da un raffronto comparativo con i con i valori di comuni contermini, adottati per finalità in argomento;

Per graduare il valore unitario in presenza di specifiche ed oggettive fattispecie, sono stati previsti dei coefficienti non cumulabili di riduzione.

TAB-1

Z.T.O. da P.I.	Parametro edificatorio (PE = IF / IT / RC) IF = [mc/mq] IT = [mc/mq] RC = [mq/mq]	VALORE UNITARIO BASE [VUB] (€/mq)			
		zona O.M.I.			
		B1 – Centrale nucleo cittadino Fogli catastali 6-7- 10-11	E1- Suburbana/frazioni di Ospedaletto e Lisiera Fogli catastali 14-15-16- 20-21	D1 – Periferica / Artigianale e industriale Foglio catastale 12	R1- Extraurbana Fogli catastali 1-2- 3-4-5-8-9-13-17- 18-19

A	IF = 0	Valutazione del caso specifico			
	IF ≠ 0	135	135	135	135
B	IF < 0,50	VUB = 75	VUB = 75	VUB = 70	VUB = 70
	0,50 ≤ IF < 1,50	75 ≤ VUB ≤ 125	75 ≤ VUB ≤ 125	70 ≤ VUB ≤ 100	70 ≤ VUB ≤ 100
	1,50 ≤ IF < 3,00	125 ≤ VUB ≤ 135	125 ≤ VUB ≤ 135	100 ≤ VUB ≤ 108	100 ≤ VUB ≤ 108
C1	IF < 0,50	VUB = 75	VUB = 75	VUB = 70	VUB = 70
	0,50 ≤ IF < 1,50	75 ≤ VUB ≤ 125	75 ≤ VUB ≤ 125	70 ≤ VUB ≤ 100	70 ≤ VUB ≤ 100
	1,50 ≤ IF < 3,00	125 ≤ VUB ≤ 135	125 ≤ VUB ≤ 135	100 ≤ VUB ≤ 108	100 ≤ VUB ≤ 108
C2	IT < 0,50	VUB = 75	VUB = 75	VUB = 70	VUB = 70
	0,50 ≤ IT < 1,50	75 ≤ VUB ≤ 125	75 ≤ VUB ≤ 125	70 ≤ VUB ≤ 100	70 ≤ VUB ≤ 100
	1,50 ≤ IT < 3,00	125 ≤ VUB ≤ 135	125 ≤ VUB ≤ 135	100 ≤ VUB ≤ 108	100 ≤ VUB ≤ 108
D1	RC < 30%	VUB = 65	VUB = 65	VUB = 70	VUB = 80
	30% ≤ RC < 50%	65 ≤ VUB ≤ 85	65 ≤ VUB ≤ 85	70 ≤ VUB ≤ 90	80 ≤ VUB ≤ 100
	50% ≤ RC < 70%	85 ≤ VUB ≤ 105	85 ≤ VUB ≤ 105	90 ≤ VUB ≤ 110	100 ≤ VUB ≤ 120
D2	RC < 30%	VUB = 92	VUB = 92	VUB = 92	VUB = 92
	30% ≤ RC < 50%	92 ≤ VUB ≤ 100	92 ≤ VUB ≤ 100	92 ≤ VUB ≤ 100	92 ≤ VUB ≤ 100
	50% ≤ RC < 70%	100 ≤ VUB ≤ 120	100 ≤ VUB ≤ 120	100 ≤ VUB ≤ 120	100 ≤ VUB ≤ 120

D3	RC < 30%	VUB = 65	VUB = 65	VUB = 65	VUB = 65
	30% ≤ RC < 50%	65 ≤ VUB ≤ 85			
	50% ≤ RC < 70%	85 ≤ VUB ≤ 105			
D4	RC < 30%	VUB = 78	VUB = 78	VUB = 78	VUB = 78
	30% ≤ RC < 50%	78 ≤ VUB ≤ 98			
	50% ≤ RC < 70%	98 ≤ VUB ≤ 118			
D Destinazione commerciale	RC < 30%	VUB = 130	VUB = 130	VUB = 130	VUB = 130
	30% ≤ RC < 50%	130 ≤ VUB ≤ 150			
	50% ≤ RC < 70%	150 ≤ VUB ≤ 170			
D speciale	Rc = 0%	VUB = 20	VUB = 20	VUB = 20	VUB = 20
E	-	VAM per Regione Agraria n. 8 classe Seminativo Irriguo	VAM per Regione Agraria n. 8 classe Seminativo Irriguo	VAM per Regione Agraria n. 8 classe Seminativo Irriguo	VAM per Regione Agraria n. 8 classe Seminativo Irriguo
Da F1 a F6	RC = 0%	VUB = 15	VUB = 15	VUB = 15	VUB = 15
	0% < RC < 15%	35 ≤ VUB ≤ 70			
	15% ≤ RC < 30%	70 ≤ VUB ≤ 80			
	30% ≤ RC < 50%	80 ≤ VUB ≤ 100			
	50% ≤ RC < 70%	100 ≤ VUB ≤ 120			

Coefficienti correttivi in funzione di caratteristiche peculiari dell'area oggetto di analisi:

I coefficienti, pur in presenza di più di una delle caratteristiche sotto riportate, non sono cumulabili.

TAB-2

DESCRIZIONE CARATTERISTICA AREA	COEFF. RIDUTTIVO [K _{rid}]
Area edificabile soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA). La superficie di riferimento è quella dell'intero ambito d'intervento (superficie territoriale).	0,6
Area edificabile con Piano Urbanistico Attuativo approvato. La superficie di riferimento è quella dell'intero ambito d'intervento (superficie territoriale).	0,8
Aree sottoposte a convenzionamento, ma non soggette a PUA per completamento opere di urbanizzazione mancanti.	0,9
Caratteristiche del lotto/area con ridotta possibilità edificatoria e limiti all'edificabilità: presenza infrastrutture o vincoli o fasce di rispetto che riducono l'edificabilità, maggiore distanza imposta da edifici preesistenti, da servitù.	0,75
Altre caratteristiche da valutare a discrezione del Responsabile del Settore Urbanistica previa relazione tecnica descrittiva asseverata	0,9
Nessuna caratteristica dell'area ricompresa nell'elenco precedente – Nessuna riduzione	1

Metodologia standard di interpolazione lineare per calcolo VUB (da applicare ove non già definito in tabella):

PE → Parametro Edificatorio, in funzione della Z.T.O. si distingue in (per definizioni vedi N.T.O. del Piano degli Interventi):

- IF = Indice Fondiario [mc/mq]
- IT = Indice Territoriale [mc/mq]
- RC = Rapporto di copertura [mq/mq]

si distinguono in minimo (pedice “min”) o massimo (pedice “max”) in funzione dei valori contenuti in tabella per la determinazione dei Valori Unitari Base (VUB)

PE_{eff} = Parametro edificatorio (IF, IT, RC) effettivo della trasformazione urbanistica

VUB → Valore Unitario Base, tabellato in funzione della Z.T.O., in base ai valori O.M.I. di cui alla DGC n. 7 del 29.01.2021

Si distinguono in minimo (pedice “min”) o massimo (pedice “max”) in funzione dei valori contenuti in tabella per la determinazione dei Valori Unitari Base (VUB)

VUB = Valore Unitario Base dell’area

Formulazione standard per interpolazione lineare:

$$\mathbf{VUB = VUB_{min} + [(VUB_{max} - VUB_{min}) \times [(PE_{eff} - PE_{min}) / (PE_{max} - PE_{min})]]}$$

Si procede con l’applicazione dei coefficienti riduttivi in funzione delle caratteristiche intrinseche dell’area (TAB-2):

$$\mathbf{VUB_k = VUB \times K_{rid}}$$

Determinazione dei Valori Unitari Base per fabbricati esistenti speciali [VUB_{FES}]:

Esclusivamente nei casi di cui alla seguente TAB-3, al valore dell’area in funzione della Z.T.O. (TAB-1 ; TAB-2), si aggiungono i valori dei fabbricati esistenti.

TAB-3

TIPOLOGIA	VUB _{FES}
Z.T.O. A	130 €/mc di Volume (Definizione n. 19 dell’allegato “A” – Definizioni uniformi - del Regolamento Edilizio)
Fabbricato Attività produttiva in zona impropria	70 €/mq di Superficie coperta (Definizione n. 8 dell’allegato “A” – Definizioni uniformi - del Regolamento Edilizio)
Fabbricato rurale Z.T.O. E	30 €/mq di Superficie coperta (Definizione n. 8 dell’allegato “A” – Definizioni uniformi - del Regolamento Edilizio)

Determinazione dei Valori Unitari Base per nuovi interventi puntuali [VUB_{IP}]:

In caso di Nuovi interventi puntuali, in funzione delle destinazioni d'uso e delle Z.T.O. (sono ammissibili solo i casi previsti nella tabella seguente), a seguito i Valori Unitari Base, con i limiti quantitativi di cui alla tabella. Superati i limiti indicati è necessario procedere con l'attribuzione di un parametro edilizio edificatorio.

TAB-4

TIPO INTERVENTO PUNTUALE	LIMITE QUANTITATIVO	VUB _{IP}
RESIDENZIALE [solo Z.T.O. "E"]	Fino a 800 mc di Volume (Definizione n. 19 dell'allegato "A" – Definizioni uniformi - del Regolamento Edilizio)	60 €/mc
ALTRA DESTINAZIONE [solo Z.T.O. "D" – "F"]	Fino a 50 mq di Superficie Coperta (Definizione n. 8 dell'allegato "A" – Definizioni uniformi - del Regolamento Edilizio)	250 €/mq

Matrice di conversione Valori Unitari Base per cambi di destinazione d'uso:

Il metodo di calcolo sotto descritto, se utilizzabile, si applica esclusivamente in seno ad accordi pubblico-privato ex art. 6 della Legge regionale n. 11/2004 e s.m.i. ovvero ad altri accordi e/o procedimenti previsti dalla Legge comunque denominati.

Richiamati l'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e l'art. 42-bis della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i., nei casi in cui rispetto ad una pregressa destinazione d'uso a carattere prevalentemente residenziale (tra 50% e 100%), previa verifica di compatibilità urbanistica ex delle normative nazionali, regionali e locali, venga richiesta una diversa destinazione d'uso prevalente di tipo direzionale o ricettivo, si applica la seguente tabella di conversione.

TAB-5

Destinazione originaria	Destinazione di arrivo		
	Residenziale	Direzionale	Ricettiva
Residenziale	1	1,10	1,50
Direzionale	0,90	1	1,35
Ricettiva	0,65	0,75	1

$$VUB_{FINALE} = VUB_{ORIGINE} \times K_{CU}$$

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL PLUSVALORE E DELLA PEREQUAZIONE

Il plusvalore dell'immobile soggetto a variante urbanistica è la differenza tra il valore dell'immobile post variante urbanistica e il valore dell'immobile prima della variante urbanistica richiesta.

Tale aumento di valore deve, ai sensi della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i. e dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ripartirsi tra l'interesse pubblico e l'interesse privato secondo un coefficiente perequativo definito ex lege non inferiore al 50% a favore dell'Ente locale.

Calcolo del Valore iniziale:

$$V_I = VUB_{K, iniziale} \times PE + [V_{FES}] \leftarrow \text{se presente}$$

V_I → Valore iniziale dell'immobile prima della variante

$VUB_{K, iniziale}$ → Valore Unitario Base di origine [TAB-1 / TAB-2]

PE → Parametro Edificatorio di riferimento [mq]

$V_{FES} = VUB_{FES} \times PE_{FES}$, Valore Fabbricato Esistente Speciale [TAB-3], se presente

VUB_{FES} → Valore Unitario Base di Fabbricato Esistente Speciale [TAB-3]

PE_{FES} → Parametro Edificatorio Fabbricato Esistente Speciale di riferimento [mq ; mc]

Calcolo del Valore finale:

TIPOLOGIA "A" - INTERVENTO PUNTUALE

Nei limiti della TAB-4, il Valore finale si determina:

$$V_F = (VUB_{K, iniziale} \times PE) + VUB_{IP} \times PE_{IP}$$

V_F → Valore finale dell'immobile dopo la variante

VUB_{IP} → Valore Unitario Base di Intervento Puntuale [TAB-3]

PE_{IP} → Parametro Edificatorio di Intervento Puntuale [mq ; mc]

TIPOLOGIA "B" – NUOVA ZONIZZAZIONE

$$V_F = VUB_{NZ} \times PE_{NZ} + [V_{FES}] \leftarrow \text{se pre-esistente (nei casi previsti – vedi calcolo } V_I)$$

V_F → Valore finale dell'immobile dopo la variante

VUB_{NZ} → Valore Unitario Base di Nuova Zonizzazione [TAB-1 ; TAB-2]

PE_{NZ} → Parametro Edificatorio di Nuova Zonizzazione [mq]

Calcolo del Plusvalore e della Perequazione:

Si inizia con il calcolo del plusvalore generato dalla eventuale attribuzione edificatoria:

$$V_{PLUS} = V_F - V_I$$

V_{PLUS} → Valore di Plusvalenza

V_I → Valore iniziale dell'immobile prima della variante

V_F → Valore finale dell'immobile dopo la variante

Si procede con il calcolo dell'elemento perequativo:

$$P = V_{PLUS} \times I_P$$

P → Perequazione dovuta

V_{PLUS} → Valore di Plusvalenza

I_P → Indice di Perequazione, fisso nella misura di I_P=0,5 ; ex art. 16 comma 4 d-ter) del DPR 380/2001 e s.m.i.

Il plus valore generato dalla trasformazione dell'area, che il privato dovrà corrispondere al Comune sarà pari al valore di P (€), come indicato nell'art 16 comma 4 d-ter) del DPR 380/ 2001 “ Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia” e ricavato dalla formula su riportata .

RIDUZIONI PER PARTICOLARI CONDIZIONI

Il Valore di Plusvalore [V_{PLUS}], calcolato secondo i criteri sopra descritti è soggetto alle seguenti riduzioni:

- Riduzione del 20% del plusvalore per interventi di qualsiasi destinazione d'uso che garantiscano performance energetiche e di sostenibilità ambientale tali che risultino soddisfatte tutte le seguenti condizioni:
 - Raggiungimento classe energetica A4
 - Raggiungimento isolamento acustico di classe II
 - Realizzazione di sistemi di recupero delle acque piovane
 - Utilizzo di Buildings Automation Control System (BACS)
 - Utilizzo di fonti rinnovabili superiore di almeno il 50% di quanto previsto, al momento della richiesta di variante urbanistica, dal D.Lgs. n. 28/2011 e s.m.i. ovvero altra normativa di riferimento

La verifica degli obbiettivi sopra elencati, ad esclusione dell'ultimo punto (fonti rinnovabili), dovrà essere effettuata secondo i criteri dell'Allegato 1 della Circolare n. 1 del 19 aprile 2021 della Regione Veneto approvata con deliberazione di Giunta Regionale n. 470 del 13 aprile 2021.

- Riduzione del 50% del plusvalore nel caso di costruzione residenziale destinata a prima abitazione propria e/o di un parente fino al secondo grado, del proprietario dell'area da prima dell'approvazione del PI con impegno a portare la residenza e ad abitarvi effettivamente per almeno 10 anni dall'agibilità;
- Riduzione del 35% del plusvalore nel caso di costruzione residenziale destinata a prima abitazione propria e/o di un parente fino al terzo grado, del proprietario dell'area da prima dell'approvazione del PI con impegno a portare la residenza e ad abitarvi effettivamente per almeno 10 anni dall'agibilità;
- Riduzione del 10% del plusvalore nel caso di interventi che prevedano la demolizione con ricostruzione e cambio di destinazione d'uso di edifici produttivi individuati come Attività produttive in zona impropria;
- Riduzione del 80% in caso di ampliamenti, nuove edificazioni, cambio di destinazione d'uso finalizzati all'uso da parte di soggetti disabili con grado di disabilità del 100% ai sensi della Legge 104/1992 e s.m.i.;

Le riduzioni sopra descritte sono utilizzabili singolarmente e non sono cumulabili.

I presupposti per accedere alle riduzioni sopra riportate saranno verificati in sede di acquisizione del titolo abilitativo e in caso di mancato raggiungimento, la riduzione ottenuta in fase di variante urbanistica dovrà essere corrisposta al fine del perfezionamento del titolo abilitativo, pena diniego all'acquisizione dello stesso.

CRITERI DI APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE PER MODIFICA GRADI DI PROTEZIONE

Per le fattispecie inerenti il cambio di modalità attuative di intervento, senza attribuzione di ulteriori diritti edificatori, inerenti la modifica di schede di intervento allegate al Piano degli Interventi ovvero la modifica di gradi di protezione degli edifici, il contributo perequativo corrisponde forfettariamente a € 2.000,00 per ogni scheda/grado di protezione modificato.

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEI CRITERI PEREQUATIVI

Modalità di applicazione dei criteri perequativi

La perequazione si attua, in funzione del tipo di variazione urbanistica richiesta, con:

- Atti unilaterali d'obbligo da parte dei richiedenti;
- Accordi pubblico-privato ex art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.;
- Altri accordi e procedimenti previsti dalla Legge comunque denominati

Modalità di corresponsione

La perequazione urbanistica si attua attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere e/o la monetizzazione finalizzata alla realizzazione di interventi di utilità pubblica secondo le priorità e le indicazioni dell'Amministrazione comunale.

Si riportano le modalità applicabili:

- a) Per i valori del contributo perequativo fino a € 50.000,00 lo stesso deve essere monetizzato, escludendo pertanto qualsiasi altra forma di corresponsione, con le seguenti modalità di versamento al Comune:
 - I. 50% alla sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo o dell'accordo pubblico privato o di altro accordo o procedimento comunque denominato. **Il versamento dovrà avvenire obbligatoriamente prima dell'adozione della variante al Piano degli Interventi;**
 - II. 50% ai fini dell'approvazione della variante al Piano degli Interventi. **Il versamento dovrà avvenire obbligatoriamente prima dell'approvazione della variante al Piano degli Interventi;**
- b) Per valori del contributo perequativo superiori a € 50.000,00 l'importo potrà essere monetizzato come descritto al punto a) ovvero su richiesta dell'interessato, fatta salva la corresponsione della 1° rata all'adozione del Piano degli Interventi, la seconda rata potrà essere rateizzata in 3 rate trimestrali garantite da polizza fidejussoria bancaria. Copia della polizza fidejussoria bancaria dovrà essere trasmessa al comune di Bolzano Vicentino prima dell'approvazione della variante del Piano degli Interventi;
- c) In alternativa alla monetizzazione, potranno essere cedute aree e/o realizzate e cedute opere pubbliche secondo le priorità date dall'amministrazione comunale, da realizzarsi nel territorio comunale. La cessione di aree e la realizzazione di opere pubbliche ai fini della corresponsione del contributo perequativo sono attuabili esclusivamente all'interno di accordi pubblico-privato ex art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i. ovvero di altri accordi e/o procedimenti previsti dalla Legge comunque denominati che prevedano la predisposizione di una Convenzione con il Comune.

NORMA DI SALVAGUARDIA

Le scelte pianificatorie dell'Ente hanno la più ampia discrezionalità nel rispetto dei Piani e Norme sovraordinate, pertanto ogni richiesta da parte di privati per attribuzioni edificatorie sarà valutata preliminarmente dall'Amministrazione comunale senza vincolo alcuno di accettazione e senza necessità di motivazione in caso di mancato accoglimento.

Nel caso la richiesta di nuova classificazione urbanistica non produca plusvalore ovvero produca minusvalore, nulla sarà dovuto ai fini perequativi. L'eventuale minusvalore non produce nessun diritto di compensazione della riduzione del valore dell'immobile oggetto di variante, pertanto nulla sarà dovuto dal comune al richiedente.

Il valore del contributo perequativo da corrispondere rappresenta il valore minimo dovuto, in caso di cessioni di aree ovvero di realizzazione di opere pubbliche che superino in valore il contributo perequativo, nulla sarà dovuto da parte del Comune al richiedente per la maggiore contribuzione perequativa rispetto al dovuto.

Nell'eventualità di fattispecie non previste dalla presente, si procederà con il calcolo dell'elemento perequativo a piena discrezione del Settore Urbanistica del comune di Bolzano Vicentino, utilizzando comunque per quanto possibile i principi guida e direttori della presente, integrati da comprovate e consolidate nozioni di estimo immobiliare.

Nessun rimborso potrà essere riconosciuto al sottoscrittore dell'accordo pubblico-privato e/o atto unilaterale d'obbligo ovvero altro accordo o procedimento comunque denominato, sempre che la mancata attuazione dell'intervento urbanistico non sia imputabile a scelte dell'amministrazione Comunale.

Eventuali modifiche normative sovraordinate che mutino quanto autorizzato in sede di Piano degli Interventi non potranno cagionare richieste di rimborso.

Il contributo perequativo viene corrisposto una volta sola, con i criteri e le modalità descritti nella presente, al momento dell'attribuzione di nuove potenzialità edificatorie rispetto alle previgenti.