

E
Comune di Vicenza
Protocollo Generale
Protocollo N.0002928/2022 del 11/01/2022

Incarico di ricerca sulle strategie di governo e gestione dei crediti edilizi con particolare riferimento alla DGRV 263 del 02.03.2020 e alla sua declinazione nella pianificazione urbanistica

Documento finale

Preparato per:
Comune di Vicenza

Aprile 2021 -Gennaio 2022

**SMART
LANDI**

Indice

1.	Introduzione	4
PARTE 1 - I CREDITI EDILIZI E IL CONTESTO NORMATIVO REGIONALE..... 5		
2.	Introduzione	5
3.	Crediti edilizi e crediti edilizi da rinaturalizzazione	7
3.1	I crediti edilizi	7
3.2	I crediti edilizi da rinaturalizzazione	7
PARTE 2 - L'ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE E LA STIMA DEI VALORI 9		
4.	L'individuazione degli areali di isovalore	9
5.	I valori di riferimento	11
5.1	La metodologia adottata	11
5.1.1	L'analisi e determinazione della consistenza nell'ipotesi di trasformazione.....	12
5.1.2	La stima dei costi necessari alla trasformazione	13
5.1.3	La stima valore di mercato dei beni realizzati	14
5.1.4	Le elaborazioni.....	15
PARTE 3 - LE MODALITÀ OPERATIVE DI IMPIEGO DEI CREDITI EDILIZI27		
6.	Le fasi finalizzate all'impiego dei CE	27
6.1	La quantificazione dei CE	27
6.1.1	La quantificazione dei CE dell'ipotesi della traslazione di carichi urbanistici.....	28
6.1.2	La quantificazione dell'ipotesi dell'incentivazione di interventi di natura ambientale, ecologia e paesaggistica	30
6.1.3	La quantificazione dell'ipotesi della compensazione	31
6.2	L'utilizzo dei CE	33
6.2.1	L'utilizzo dei CE a fini compensativi ex art. 37 Lr. 11/2004.....	34
PARTE 4 - LE MODALITÀ OPERATIVE DI IMPIEGO DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE36		
7.	Le fasi operative per l'impiego dei CER.....	36
7.1	La classificazione dei manufatti incongrui per la quantificazione dei CER e	36
7.2	I criteri di quantificazione dei CER nel caso della Categoria 1	38
7.2.1	Il Dato Dimensionale Convenzionale.....	38
7.2.2	La determinazione del Dato Dimensionale Convenzionale: un caso di studio	41
7.2.3	Il coefficiente di interesse pubblico K (categoria 1)	43
7.2.4	Il coefficiente K: l'approfondimento su un caso di studio	47
7.3	I criteri di quantificazione dei CER nel caso della Categoria 2	51
7.3.1	La quantificazione del Dato Dimensionale Convenzionale (Categoria 2).....	51
7.3.2	Il coefficiente di interesse pubblico K (categoria 2)	52
7.3.3	La stima del coefficiente K e la quantificazione dei CER: un caso di studio.....	56
7.4	I crediti edilizi da rinaturalizzazione pubblici.....	59
7.4.1	Le modalità di cessione dei CER	59
7.4.2	La manifestazione di interesse.....	60
7.4.3	Il valore del CER	60
7.5	Elementi di operatività per la registrazione e la circolazione dei CER.....	61
7.5.1	La registrazione dei CER.....	61
7.5.2	Il vincolo di non edificazione	61
7.5.3	Utilizzo dei CER e aree di impiego.....	61
7.5.4	La matrice di conversione per l'utilizzo dei CER nelle aree di atterraggio.....	62
7.5.5	La stima dei coefficienti a partire dal valore minimo.....	62
7.5.6	La stima dei coefficienti a partire dal valore mediano.....	63
7.5.7	Ipotesi di coefficienti su matrice Partenza/Atterraggio.....	65
ALLEGATI		67

8.	Allegato- Il quadro di riferimento del mercato immobiliare.....	67
8.1	L'articolazione territoriale del mercato immobiliare.....	67
8.2	La dinamicità del mercato	71
8.2.1	<i>L'analisi del trend del mercato immobiliare</i>	<i>75</i>
8.3	L'analisi delle quotazioni	77
8.3.1	<i>Le quotazioni per il segmento residenziale</i>	<i>77</i>
8.3.2	<i>Le quotazioni per il segmento direzionale</i>	<i>80</i>
8.3.3	<i>Le quotazioni per il segmento commerciale</i>	<i>81</i>
8.3.4	<i>Le quotazioni per il segmento produttivo e logistico</i>	<i>83</i>
8.4	L'analisi delle fonti dirette.....	85
9.	Allegato - Strategie di rigenerazione urbana attraverso i diritti edificatori	88
9.1	Le strategie di pianificazione finalizzate all'impiego dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.....	88
9.1.1	<i>Azioni finalizzate alla rarefazione urbana, al diradamento urbano.....</i>	<i>88</i>
9.1.2	<i>Mantenere i suoli ineditati</i>	<i>90</i>
9.1.3	<i>Demolire i fabbricati incongrui</i>	<i>92</i>
9.1.4	<i>Migliorare il sistema dei servizi collettivi</i>	<i>92</i>
9.1.5	<i>Densificare e favorire lo sviluppo delle aree fortemente infrastrutturate</i>	<i>92</i>
9.2	Promuovere la qualità della progettazione urbana ed architettonica	93
10.	Allegato - Fac-simile richiesta di demolizione e rinaturalizzazione ai fini dell'iscrizione del CER nel RECREC	94
11.	Limitazioni all'uso, alla distribuzione o alla pubblicazione	97

1. Introduzione

Il presente documento si colloca nell'ambito dell'incarico di ricerca sulle strategie di governo e gestione dei crediti edilizi con particolare riferimento alla DGRV n. 263 del 02/03/2020 e alla sua declinazione nella pianificazione urbanistica – CIG ZB32FAACDE.

L'obiettivo del documento è quello di illustrare i criteri e le modalità di impiego dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione nel territorio del Comune di Vicenza a partire dai contenuti nel provvedimento allegato alla Delibera di Giunta Regionale n. 236 del 02/03/2020 così come previsto all'articolo 4, comma 2, della Legge regionale n. 14/2017.

Il documento si articola nelle seguenti sezioni:

- la prima sezione introduce i crediti edilizi, richiamandone le fonti normative e precisa le caratteristiche dei crediti edilizi (CE) e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER);
- nella seconda sezione si analizza il mercato immobiliare di riferimento, elaborando un'articolazione di areali omogenei dal punto di vista del livello di valorizzazione immobiliare e procedendo alla stima dei valori medi unitari da impiegate nelle fasi applicative dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- la terza parte si concentra sui criteri operativi ai fini dell'impiego dei crediti edilizi;
- la quarta parte affronta i criteri operativi funzionali all'impiego dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Gli allegati contengono specifici approfondimenti relativi all'analisi del mercato immobiliare locale e una disamina di alcuni casi o pratiche che fondano l'operatività degli interventi di riqualificazione urbana anche sull'impiego dei diritti edificatori, ovvero dei crediti edilizi.

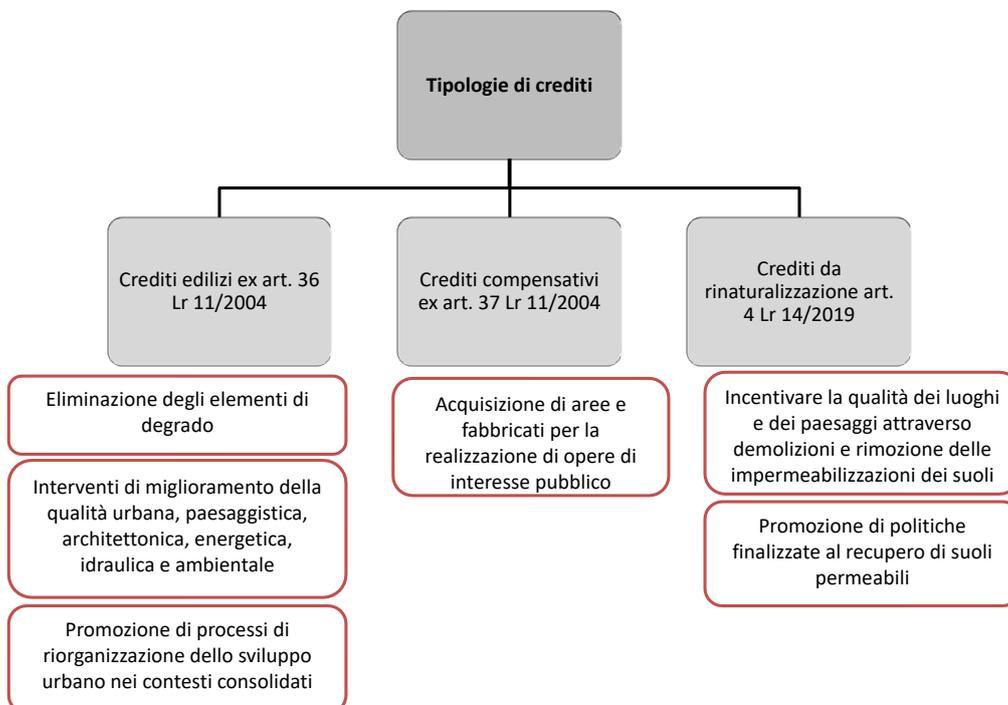
PARTE 1 - I CREDITI EDILIZI E IL CONTESTO NORMATIVO REGIONALE

2. Introduzione

I crediti edilizi rappresentano un istituto innovativo introdotto all'art. 36 con la legge urbanistica regionale n. 11/2004 per promuovere e incentivare interventi di riqualificazione edilizia, ambientale e urbana in tutto il territorio, dalla scala minuta, edilizia, fino alla scala territoriale, anche prevedendo un impiego nelle zone agricole. La Legge 11/2004 inoltre oltre fornisce lo strumento per rendere operativo ed efficace l'impiego di misure compensative alternative all'esproprio nei casi in cui si renda necessaria, per obiettivi d'interesse pubblico, l'acquisizione di aree e immobili (art. 37).

Con la legge sul contenimento del consumo di suolo n. 14/2017, le potenzialità dei crediti edilizi, nell'ambito di processi per la rigenerazione e la trasformazione dell'ambiente costruito o di tutela e rinaturalizzazione del territorio compromesso, vengono nuovamente poste in evidenza ed enfatizzate all'art. 5, dove si richiama il loro possibile ruolo nel contesto puntuale ed edilizio (Riqualificazione edilizia ed ambientale), ed all' art. 6, dove l'attenzione viene posta sulle potenzialità a scala urbana più ampia (Riqualificazione urbana).

Figura 1 Gli obiettivi dei crediti edilizi



I crediti edilizi quindi vengono confermati strumenti per l'attuazione di due obiettivi strategici contenuti nella legge 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo: il ripristino della qualità del

territorio compromesso e impropriamente occupato mediante la rinaturalizzazione del suolo con la progressiva riduzione della sua copertura artificiale e la riqualificazione e rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Sul primo obiettivo si concentra la successiva legge 14/2019 che introduce i **crediti da rinaturalizzazione**: un **sottoinsieme dei crediti edilizi** istituiti all'art. 36 Lr 11/2004 il cui riconoscimento è **connesso in modo specifico** agli interventi di demolizione dei manufatti incongrui e di contestuale rinaturalizzazione e permeabilizzazione dei suoli su cui tali manufatti si collocavano. Il secondo obiettivo che punta alla rigenerazione urbana rappresenta invece il campo di applicazione prevalente dei crediti edilizi ex art. 36 Lr. n.11/2004.

A dimostrazione della continuità della nuova normativa con la disciplina del contenimento del consumo di suolo, di cui costituisce l'ideale prosecuzione, l'articolo 4, c.1, della Lr n. 14/2019 "Veneto 2050" stabilisce che la Giunta regionale detti una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione. A tale scopo, è stata approvata la Delibera di Giunta Regionale n. 263 del 2/03/2020 "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi. Articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017 e articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019" che all'Allegato A riporta "*Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione*" (di seguito "DGR n. 263/2020 Allegato A").

In sintesi, le opportunità connesse a politiche di riqualificazione e rigenerazione sostenibile del territorio che scaturiscono dalle due norme possono essere schematicamente così rappresentate:

- Obiettivo 1: Demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado sia prevedendo il mantenimento del suolo inedificato e permeabile sia prefigurando progetti di riqualificazione che non necessariamente richiedono la completa permeabilità del suolo;
- Obiettivo 2: Realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale;
- Obiettivo 3: Compensazioni che permettano ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria a fronte della cessione al pubblico degli immobili.

Rispetto a questi obiettivi, è utile effettuare la distinzione tra le diverse fattispecie di crediti edilizi.

3. Crediti edilizi e crediti edilizi da rinaturalizzazione

I crediti edilizi istituiti nel 2004 all'art. 36 Lr n.11 si collocavano in un contesto culturale e pianificatorio diverso da quello che ha accompagnato l'introduzione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione di cui all'art. 4 della legge regionale 14/2019.

3.1 I crediti edilizi

La legge 11/2004 ha introdotto il credito edilizio (di seguito "CE") definendolo "una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3" introducendo diverse categorie di intervento destinate a vedere riconosciuti crediti edilizi. Infatti, allo stesso articolo 36 comma 3 viene precisata la relazione tra il sorgere del diritto edificatorio e alcune ampie categorie d'intervento:

- la demolizione di opere incongrue e l'eliminazione di elementi di degrado;
- l'attuazione di interventi finalizzati al miglioramento della qualità edilizia, architettonica, urbana, ecc.;
- il riordino della zona agricola;
- le compensazioni di cui all'art. 37, che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria.

3.2 I crediti edilizi da rinaturalizzazione

La Lr. 14/2019 introduce i crediti edilizi da rinaturalizzazione (di seguito "CER"), che rappresentano una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, ovvero in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 1.

Gli elementi fondamentali per comprendere la natura di tali crediti sono i seguenti:

- i CER hanno la stessa natura e sono regolati dal comma 4, dell'articolo 36, della Lr. n. 11/2004;
- I CER quindi sono un sottoinsieme dei crediti edilizi;
- la distinzione è dovuta al motivo del loro riconoscimento, **connesso esclusivamente all'attuazione di interventi di integrale demolizione e rinaturalizzazione** dell'ambito interessato in forza dell'art.5 della Lr n. 14/2017.

Si tratta quindi di una categoria di crediti edilizi la cui specificità è quella di essere riconosciuti a seguito di interventi di demolizione di manufatti incongrui, cioè dalla demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado, secondo la terminologia derivante dall'art. 36 della LR 11/2004 e dall'art. 5 della LR 14/2017.

Quindi, come indicato all'Allegato A della DGR n. 263/2020:

"i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione sono definiti all'art. 2, comma 1, lettera d), della LR 14/2019 e, ai sensi dell'art. 36 LR 11/2004 comma 4, rappresentano una capacità edificatoria riconosciuta

dalla strumentazione urbanistica comunale connessa all'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo" (pag. 15).

I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono pertanto una **sottocategoria dei crediti edilizi** che da essi si distinguono per le ragioni che ne motivano il sorgere. Tali crediti rivestono un ruolo centrale nell'impianto normativo di "Veneto 2050" in quanto rappresentano gli unici diritti edificatori in grado di avvantaggiarsi delle regole introdotte dalla nuova legge che ne incentiva l'utilizzo. Infatti, sia per gli interventi di cui all'articolo 6 che per quelli previsti dall'articolo 7 della L.R. 14/2019, la massima percentuale di ampliamento ammissibile è raggiungibile proprio mediante l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Figura 2 Crediti edilizi e crediti edilizi da rinaturalizzazione



PARTE 2 - L'ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE E LA STIMA DEI VALORI

La seguente sezione approfondisce alcuni elementi relativi all'analisi di mercato e alla stima dei valori di mercato utili nell'ambito delle declinazioni operative dei crediti edilizi (CE e CER) avendo a riferimento una mappa di areali di isovalore immobiliare in grado di fornire indicazioni circa il valore della capacità edificatoria all'interno del territorio comunale.

Ipotesi alla base dello studio è che esista convergenza concettuale ed economica tra un'area edificabile, la capacità edificatoria ovvero i diritti edificatori equivalenti ovvero i crediti edilizi.

Di conseguenza, la stima del valore dei crediti edilizi muove dal valore delle aree edificabili, tenendo in opportuna considerazione che il loro riconoscimento, e quindi la stima del loro valore economico, si colloca in una specifica fase della programmazione urbanistica per la quale il quadro di regole e i criteri sottesi alla determinazione di tali diritti può influire sulla valorizzazione sia per gli elementi di soggettività e specificità connaturati agli interventi che per l'interesse pubblico sotteso al processo di riqualificazione e rigenerazione.

4. L'individuazione degli areali di isovalore

La metodologia per l'individuazione dei perimetri degli areali di isovalore si è fondata sulle analisi di mercato svolte presso le fonti dirette ed indirette alla quale si è affiancato un modulo di partecipazione attraverso un tavolo tecnico di lavoro che ha coinvolto diversi stakeholder, rappresentativi delle associazioni ed istituzioni vicentine, invitati dall'Amministrazione comunale a fornire il proprio contributo (cfr. Allegato 1).

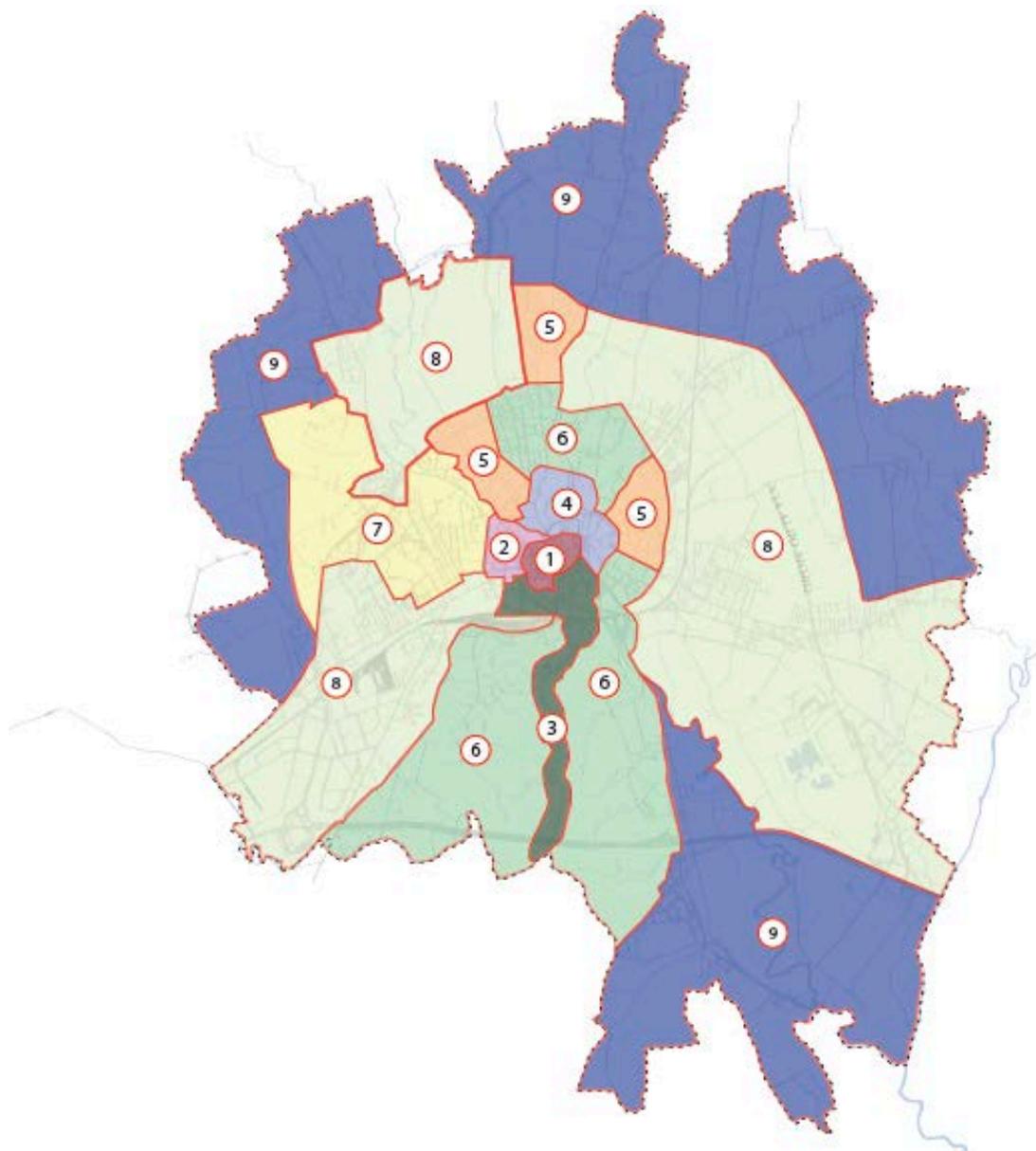
Ogni partecipante al tavolo ha fornito il proprio contributo rispetto all'articolazione del territorio e ha fornito informazioni, opinioni e indicazioni a partire dalla zonizzazione del mercato immobiliare elaborata nell'ambito del Borsino Immobiliare prodotto dalla Camera di Commercio di Vicenza, riconosciuta dagli operatori quale fonte maggiormente rappresentativa del mercato immobiliare vicentino.

La conclusione della fase analitica ha consentito l'elaborazione dell'articolazione territoriale in ambiti omogenei sotto il profilo delle caratteristiche del mercato immobiliare mettendo a sistema le informazioni reperite tramite le analisi di mercato con il *sentiment* degli operatori coinvolti attraverso il tavolo tecnico.

Gli areali complessivamente individuati sono 9, allo scopo di proporre una rappresentazione efficace ma semplificata del territorio comunale; l'ipotesi alla base della perimetrazione è che ogni areale si caratterizzi in ambiti territoriali omogenei sotto il profilo dello stato di fatto e della vocazione, caratterizzati un medesimo livello di ordinaria valorizzazione in ragione delle caratteristiche posizionali estrinseche, ovvero di accessibilità, dotazione infrastrutturale e servizi territoriali.

Va evidenziato, infine, che tale articolazione riflette gli obiettivi sottesi ed è infatti **finalizzata all'attuazione delle politiche di rigenerazione urbana** che il Comune di Vicenza promuoverà attraverso l'impiego dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione. Di seguito è rappresentata l'articolazione degli areali su base cartografica.

Figura 3 – La rappresentazione grafica degli areali



5. I valori di riferimento

A partire dagli areali di isovalore individuati e una comparazione critica rispetto alle articolazioni territoriali dei valori immobiliari indicati dalle fonti indirette e dirette analizzate nella fase precedente, questa sezione si concentra sulla stima del valore della capacità edificatoria che viene concettualmente assimilata al credito edilizio (CE e CER).

5.1 La metodologia adottata

Allo scopo di elaborare un modello di valutazione generale, la stima avviene con riferimento al procedimento del valore di trasformazione e giunge alla determinazione del valore medio che caratterizza gli areali individuati a partire da dati economici dei fabbricati finiti desunti dalle fonti indagate (cfr. Allegato 1) e dei costi relativi ad un processo di trasformazione edilizia.

In una prospettiva di limitazione ed azzeramento del consumo di suolo, la capacità edificatoria necessaria per l'attivazione di interventi di rigenerazione urbana farà sempre meno riferimento alla nozione dell'"area edificabile" e rimanderà a forme alternative di riconoscimento di capacità edificatoria, tra i quali si annoverano il credito edilizio e il credito edilizia da rinaturalizzazione.

In ogni caso, si può affermare che qualunque sia la forma entro cui si concretizza il diritto ed edificare, esso mantiene il ruolo strumentale al raggiungimento della trasformazione urbana ed edilizia. Esso pertanto rappresenta un fattore della produzione che un operatore impiega, insieme agli altri, per produrre un bene immobiliare.

La natura "strumentale" del bene spiega le modalità attraverso cui è possibile valutare il valore del bene che quindi rappresenta il "valore residuo" di un processo economico tale per cui il valore di mercato del diritto ad edificare (Credito edilizio) è pari alla differenza tra il valore del bene trasformato ed i costi necessari alla trasformazione secondo la formalizzazione del **valore di trasformazione**:

$$V_a = V_n - C_t$$

dove:

V_a = valore di mercato del diritto ad edificare ovvero del credito edilizi;

V_n = valore di mercato dell'immobile esito della trasformazione;

C_t = costi necessari alla trasformazione.

In ragione del contesto in cui vengono elaborate le valutazioni, anche in relazione all'attuale congiuntura economico finanziaria, non si ritiene necessario procedere con l'attualizzazione delle prestazioni finanziarie (V_n e K) impiegate nella valutazione.

Le fasi che sviluppano l'elaborazione sono le seguenti:

- analisi e determinazione della consistenza nell'ipotesi di trasformazione;
- stima dei costi necessari alla trasformazione (C_t);
- stima del valore di mercato del bene esito della trasformazione (V_n);

- implementazione della valutazione.

Nelle pagine che seguono sono illustrati i dati, le informazioni e le assunzioni impiegate.

5.1.1 L'analisi e determinazione della consistenza nell'ipotesi di trasformazione

Le misure di consistenza necessarie per la valutazione sono:

- la superficie costruita per la stima dei costi di trasformazione;
- la superficie commerciale per la stima del valore di mercato dei fabbricati realizzati;
- la volumetria urbanistica.

La determinazione di tali consistenze è avvenuta dalle seguenti ipotesi:

- si assume la superficie lorda del fabbricato esito dell'intervento come la superficie dei vani principali e pertinenziali comprensiva delle murature;
- la superficie costruita è esito del ragguaglio delle diverse superfici come illustrato nella tabella che segue;
- la superficie commerciale del fabbricato è calcolata quale somma tra la superficie commerciale dei vani principali e degli accessori diretti comprensiva della quota delle superfici occupate dei muri interni e perimetrali e la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.) come da indicazioni del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'implementazione delle valutazioni è avvenuta a partire da dati dimensionali "ordinari" esemplificativi di un "progetto tipo", rappresentati nella seguente tabella.

Tabella 1 – Assunzioni per la determinazione delle consistenze a fini valutativi

Ipotesi superficie costruita	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie costruita	Volume
Superficie principale mq	1.000,00	100%	1.000,00	3.000,00
Terrazze e balconi mq	200,00	25%	50,00	
Garage	136,36	50%	68,18	
Spazi di manovra	136,36	50%	68,18	
Totale	1.472,73		1.186,36	3.000,00
Ipotesi superficie vendibile	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale	Volume
Superficie principale mq	1.000,00	90%	900,00	3.000,00
Terrazze e balconi mq	200,00	30%	60,00	
Garage	136,36	50%	68,18	
Spazi di manovra	136,36	0%	-	
Totale	1.472,73		1.028,18	3.000,00

Ipotesi superficie lorda media alloggio	110,00	mq
Numero alloggi e box auto	9,09	numero
Superficie media garage	15,00	mq

5.1.2 La stima dei costi necessari alla trasformazione

La funzione del costo di trasformazione può essere sinteticamente rappresentata nel modo seguente:

$$Ct = Cc + On + St + I + In + Sc + U$$

dove:

Cc = costo costruzione manufatti;

On = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo sul costo di costruzione;

St = spese tecniche

I = imprevisti;

In = interessi finanziari;

Sc = spese di commercializzazione;

U = utile d'impresa.

Il costo di costruzione dei beni è valutato con riferimento ad una destinazione d'uso prevalentemente residenziale. Il costo di costruzione viene stimato in modo comparativo con riferimento ai valori desunti dall'applicativo «CNAPPC-CRESME» riservato ai professionisti iscritti agli Albi professionali italiani e censiti sull'Albo Unico Nazionale e corroborati dalle indicazioni desunte dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" curata dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano ed edita da DEI – Genio Civile, 2014), documento ampiamente noto e accreditato presso gli operatori pubblici e privati.

Tabella 2 I costi di costruzione impiegati nell'ambito della valutazione

Costo di costruzione	Costo (euro/mq)	Note
Ristrutturazione edilizia pregio	1.325,00	Edilizia di pregio incrementata del 5%
CC edilizia di pregio (E/mq)	1.260,00	Cresme Cineas
CC edilizia media (E/mq)	1.100,00	Cresme Cineas
CC edilizia media (E/mq)	950,00	Cresme Cineas
CC edilizia bassa densità (E/mq)	910,00	Cresme Cineas normalizzato

Per quanto riguarda la stima degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria essi sono stati stimati a partire dai valori tabellari del Comune di Vicenza riferiti alle zone territoriali omogenee B e C giungendo ad un costo medio complessivo di 17,14 euro/mq.

Tabella 3 La stima del costo relativo agli oneri di urbanizzazione tabellari

	Onere tabellare U1 e+U2		Valore medio (euro/mq)
	Zto B	Zto C	
if<1	15,92	29,15	17,24
1<if<3	10,97	20,10	
if>3	9,65	17,65	

Il contributo calcolato sul costo di costruzione è stato stimato parametricamente sulla base della tabella del Comune, come riportato di seguito.

Tabella 4 La stima del contributo

Contributo	Costo di costruzione	Costo base	Aliquota	Costo unitario
CC edilizia economica (E/mq)		269,16		26,92 euro/mq
CC edilizia media (E/mq)		320,42	10,00%	32,04 euro/mq
CC edilizia di pregio (E/mq)		371,69		37,17 euro/mq

Le spese tecniche, riferite ai compensi delle figure professionali coinvolte nella progettazione e nella realizzazione delle opere, gli imprevisti sono assunte in percentuale sul costo di costruzione e sono comprese tra il 7 e il 5% del costo di costruzione.

Gli imprevisti e le altre spese accessorie sono compresi tra il 6% e il 2% del costo di costruzione in funzione dell'onerosità dei lavori.

Gli interessi finanziari ovvero la componente degli interessi passivi calcolati sul capitale di debito ordinariamente impiegato in operazioni di trasformazione edilizia sono calcolati assumendo un indebitamento pari al 50% dei costi di sviluppo edilizio e un'incidenza percentuale pari al 3%

Le spese di commercializzazione sono assunte in percentuale sul valore di mercato del fabbricato esito del progetto; anch'esse sono stimate entro un intervallo di valori compreso tra l'1,5% e lo 0,5%.

L'utile dello sviluppatore immobiliare è stimato in percentuale sul valore di mercato del fabbricato esito del progetto sulla base di un'aliquota che, in funzione dell'ubicazione, varia tra il 16% e il 5%.

5.1.3 La stima valore di mercato dei beni realizzati

Il valore di mercato dei beni realizzabili coincide con l'esito del prodotto tra la superficie commerciale e il valore di mercato degli alloggi che compongono i fabbricati.

A questo scopo, la stima si è fondata sugli esiti delle analisi di mercato (cfr. Allegato 1) e ha condotto alla stima dei valori unitari. Ancora una volta, si evidenzia che l'ipotesi alla base della valutazione è che gli interventi sottesi alle iniziative di rigenerazione urbana siano caratterizzati da elevata qualità, pertanto e sotto tali ipotesi che si è proceduto alla stima dei valori di mercato unitari, la cui coerenza va verificata di concerto con le ipotesi trasformative previste.

Tabella 5 Il valore di mercato di riferimento degli areali

Zona	Valore di mercato
1	3.100,00
2	2.750,00
3	2.900,00
4	2.570,00
5	2.250,00
6	2.100,00
7	1.820,00
8	1.650,00
9	1.500,00

5.1.4 Le elaborazioni

A partire dai dati economici illustrati, si è proceduto ad elaborare i modelli di stima del valore di trasformazione per ogni areale.

Il modello di stima sviluppa il principio del valore di trasformazione secondo il quale il valore della capacità edificatoria è esito della differenza tra il valore di mercato del fabbricato realizzato e i costi che un operatore ordinario sostiene per la trasformazione.

Di seguito sono riportati i modelli analitici del valore di trasformazione e gli esiti delle valutazioni.

Areale 1				
	Consistenza		Valore unitario (euro)	Valore totale (euro)
Costi di trasformazione immobiliare				
Costo di costruzione				
Fabbricato	1.186,36	mq SL	1.325,00	1.571.931,82
Totale				1.571.931,82
Oneri U1&U2	2.700,00	mc urb.	17,24	46.548,00
Contributo cc	1.000,00	mq SL	37,17	37.169,00
Spese tecniche	7,00%	sui costi di costruzione		110.035,23
Imprevisti& altre spese	6,00%	sui costi di costruzione		94.315,91
Interessi	3,00%	sul 50% dei costi di trasformazione		27.900,00
Spese di commercializzazione	1,50%	del valore di mercato		47.810,45
Utile sviluppatore	16,00%	sui ricavi		509.978,18
Totale costi trasformazione				2.445.688,59
Valore di mercato del fabbricato finito				
Alloggi	1.028,18	mq sup. comm.	3.100	3.187.364
Totale valore di mercato fabbricato finito				3.187.364
Valore della capacità edificatoria				741.675,05
			Incidenza dell'area	23,27%
			Volumetria (mc)	3.000,00
			Valore unitario (euro/mc)	247,23

Areale 2				
	Consistenza		Valore unitario (euro)	Valore totale (euro)
Costi di trasformazione immobiliare				
Costo di costruzione del fabbricato	1.186,36	mq SL	1.260,00	1.494.818,18
Totale				1.494.818,18
Oneri U1&U2	2.700,00	mc urb.	17,24	46.548,00
Contributo cc	1.000,00	mq SL	37,17	37.169,00
Spese tecniche	7,00%	sui costi di costruzione		104.637,27
Imprevisti& altre spese	6,00%	sui costi di costruzione		89.689,09
Interessi	3,00%	sul 50% dei costi di trasformazione		26.592,92
Spese di commercializzazione	1,50%	del valore di mercato		42.412,50
Utile sviluppatore	15,00%	sui ricavi		424.125,00
Totale costi trasformazione				2.265.991,97
Valore di mercato del fabbricato finito				
Alloggi	1.028,18	mq sup. comm.	2.750	2.827.500
Totale valore di mercato fabbricato finito				2.827.500
Valore della capacità edificatoria				561.508,03
			Incidenza dell'area	19,86%
			Volumetria (mc)	3.000,00
			Valore unitario (euro/mc)	187,17

Areale 3				
	Consistenza		Valore unitario (euro)	Valore totale (euro)
Costi di trasformazione immobiliare				
Costo di costruzione				
Fabbricato	1.186,36	mq SL	1.260,00	1.494.818,18
Totale costi di costruzione				1.494.818,18
Oneri U1&U2	2.700,00	mc urb.	17,24	46.548,00
Contributo cc	1.000,00	mq SL	37,17	37.169,00
Spese tecniche	7,00%	sui costi di costruzione		104.637,27
Imprevisti& altre spese	6,00%	sui costi di costruzione		89.689,09
Interessi	3,00%	sul 50% dei costi di trasformazione		26.592,92
Spese di commercializzazione	1,50%	del valore di mercato		44.725,91
Utile sviluppatore	15,00%	sui ricavi		447.259,09
Totale costi trasformazione				2.291.439,47
Valore di mercato del fabbricato finito				
Alloggi	1.028,18	mq sup. comm.	2.900	2.981.727
Totale valore di mercato fabbricato finito				2.981.727
Valore della capacità edificatoria				690.287,80
			Incidenza dell'area	23,15%
			Volumetria (mc)	3.000,00
			Valore unitario (euro/mc)	230,10

Aree 4				
	Consistenza		Valore unitario (euro)	Valore totale (euro)
Costi di trasformazione immobiliare				
Costo di costruzione				
Fabbricato	1.186,36	mq SL	1.260,00	1.494.818,18
Totale costi di costruzione				1.494.818,18
Oneri U1&U2	2.700,00	mc urb.	17,24	46.548,00
Contributo cc	1.000,00	mq SL	37,17	37.169,00
Spese tecniche	7,00%	sui costi di costruzione		104.637,27
Imprevisti& altre spese (allacciamenti e...)	5,00%	sui costi di costruzione		74.740,91
Interessi	3,00%	sul 50% dei costi di trasformazione		26.368,70
Spese di commercializzazione	1,50%	del valore di mercato		39.636,41
Utile sviluppatore	12,50%	sui ricavi		330.303,41
Totale costi trasformazione				2.154.221,88
Valore di mercato del fabbricato finito				
Alloggi	1.028,18	mq sup. comm.	2.570	2.642.427
Totale valore di mercato fabbricato finito				2.642.427
Valore della capacità edificatoria				488.205,39
			Incidenza dell'area	18,48%
			Volumetria (mc)	3.000,00
			Valore unitario (euro/mc)	162,74

Areale 5				
	Consistenza		Valore unitario (euro)	Valore totale (euro)
Costi di trasformazione immobiliare				
Costo di costruzione				
Fabbricato	1.186,36	mq SL	1.100,00	1.305.000,00
Totale costi di costruzione				1.305.000,00
Oneri U1&U2	2.700,00	mc urb.	17,24	46.548,00
Contributo cc	1.000,00	mq SL	32,04	32.042,00
Spese tecniche	7,00%	sui costi di costruzione		91.350,00
Imprevisti& altre spese (allacciamenti e	5,00%	sui costi di costruzione		65.250,00
Interessi	3,00%	sul 50% dei costi di trasformazione		23.102,85
Spese di commercializzazione	1,50%	del valore di mercato		34.701,14
Utile sviluppatore	12,50%	sui ricavi		289.176,14
Totale costi trasformazione				1.887.170,12
Valore di mercato del fabbricato finito				
Alloggi	1.028,18	mq sup. comm.	2.250	2.313.409
Totale valore di mercato fabbricato finito				2.313.409
Valore della capacità edificatoria				426.238,97
			Incidenza dell'area	18,42%
			Volumetria	3.000,00
			Valore unitario (euro/mc)	142,08

Areale 6				
	Consistenza		Valore unitario (euro)	Valore totale (euro)
Costi di trasformazione immobiliare				
Costo di costruzione				
Fabbricato	1.186,36	mq SL	1.100,00	1.305.000,00
Totale costi di costruzione				1.305.000,00
Oneri U1&U2	2.700,00	mc urb.	17,24	46.548,00
Contributo cc	1.000,00	mq SL	32,04	32.042,00
Spese tecniche	6,00%	sui costi di costruzione		78.300,00
Imprevisti& altre spese (allacciamenti e	4,00%	sui costi di costruzione		52.200,00
Interessi	3,00%	sul 50% dei costi di trasformazione		22.711,35
Spese di commercializzazione	1,50%	del valore di mercato		32.387,73
Utile sviluppatore	10,00%	sui ricavi		215.918,18
Totale costi trasformazione				1.785.107,26
Valore di mercato del fabbricato finito				
Alloggi	1.028,18	mq sup. comm.	2.100	2.159.182
Totale valore di mercato fabbricato finito				2.159.182
Valore della capacità edificatoria				374.074,56
			Incidenza dell'area	17,32%
			Volumetria	3.000,00
			Valore unitario (euro/mc)	124,69

Areale 7			
	Consistenza		
			Valore unitario (euro)
			Valore totale (euro)
Costi di trasformazione immobiliare			
Costo di costruzione			
Fabbricato	1.186,36	mq SL	950,00
Totale costi di costruzione			1.127.045,45
Oneri U1&U2	2.700,00	mc urb.	17,24
Contributo cc	1.000,00	mq SL	26,92
Spese tecniche	6,00%	sui costi di costruzione	67.622,73
Imprevisti& altre spese (allacciamenti e	4,00%	sui costi di costruzione	45.081,82
Interessi	3,00%	sul 50% dei costi di trasformazione	19.698,21
Spese di commercializzazione	1,50%	del valore di mercato	28.069,36
Utile sviluppatore	10,00%	sui ricavi	187.129,09
Totale costi trasformazione			1.548.110,66
Valore di mercato del fabbricato finito			
Alloggi	1.028,18	mq sup. comm.	1.820
Totale valore di mercato fabbricato finito			1.871.291
Valore della capacità edificatoria			323.180,24
		Incidenza dell'area	17,27%
		Volumetria	3.000,00
		Valore unitario (euro/mc)	107,73

Areale 8				
	Consistenza		Valore unitario (euro)	Valore totale (euro)
Costi di trasformazione immobiliare				
Costo di costruzione				
Fabbricato	1.186,36	mq SL	950,00	1.127.045,45
Totale costi di costruzione				1.127.045,45
Oneri U1&U2	2.700,00	mc urb.	17,24	46.548,00
Contributo cc	1.000,00	mq SL	26,92	26.916,00
Spese tecniche	6,00%	sui costi di costruzione		67.622,73
Imprevisti& altre spese	3,00%	sui costi di costruzione		33.811,36
Interessi	3,00%	sul 50% dei costi di trasformazione		19.529,15
Spese di commercializzazione	1,00%	del valore di mercato		16.965,00
Utile sviluppatore	5,00%	sui ricavi		84.825,00
Totale costi trasformazione				1.423.262,70
Valore di mercato del fabbricato finito				
Alloggi	1.028,18	mq sup. comm.	1.650	1.696.500
Totale valore di mercato fabbricato finito				1.696.500
Valore della capacità edificatoria				273.237,30
			Incidenza dell'area	16,11%
			Volumetria	3.000,00
			Valore unitario (euro/mc)	91,08

Areale 9				
	Consistenza		Valore unitario (euro)	Valore totale (euro)
Costi di trasformazione immobiliare				
Costo di costruzione				
Fabbricato	1.186,36	mq SL	910,00	1.079.590,91
Totale costi di costruzione				1.079.590,91
Oneri U1&U2	2.700,00	mc urb.	17,24	46.548,00
Contributo cc	1.000,00	mq SL	26,92	26.916,00
Spese tecniche	5,00%	sui costi di costruzione		53.979,55
Imprevisti& altre spese	2,00%	sui costi di costruzione		21.591,82
Interessi	3,00%	sul 50% dei costi di trasformazione		18.429,39
Spese di commercializzazione	0,50%	del valore di mercato		7.711,36
Utile sviluppatore	5,00%	sui ricavi		77.113,64
Totale costi trasformazione				1.331.880,67
Valore di mercato del fabbricato finito				
Alloggi	1.028,18	mq sup. comm.	1.500	1.542.273
Totale valore di mercato fabbricato finito				1.542.273
Valore della capacità edificatoria				210.392,06
			Incidenza dell'area	13,64%
			Volumetria	3.000,00
			Valore unitario (euro/mc)	70,13

Le elaborazioni conducono ad un quadro di valori riferiti ai 9 livelli di valorizzazione associati agli areali individuati; il quadro di sintesi dei valori, espressi sul parametro tecnico della volumetria urbanistica, è riportato nella tabella di seguito nella quale si evince anche il valore dell'incidenza dell'area. Rispetto a quest'ultima merita evidenziare che i valori appaiono in linea con le indicazioni emerse durante le analisi di mercato e il confronto con gli operatori al tavolo tecnico.

Tabella 6 – I dati economici esito delle elaborazioni

	Areale								
	1	3	2	4	5	6	7	8	9
Valore unitario dell'area (euro/mc)	247	230	187	163	142	125	108	91	70
Valore unitario arrotondato (euro/mc)	250	230	190	160	140	125	110	90	70
Incidenza dell'area	23%	20%	23%	19 %	18%	17%	17%	16%	14%

La tabella seguente riepiloga i valori di riferimento impiegati nelle pagine successive.

Tabella 7 – Il quadro dei valori riferiti alla capacità edificatoria

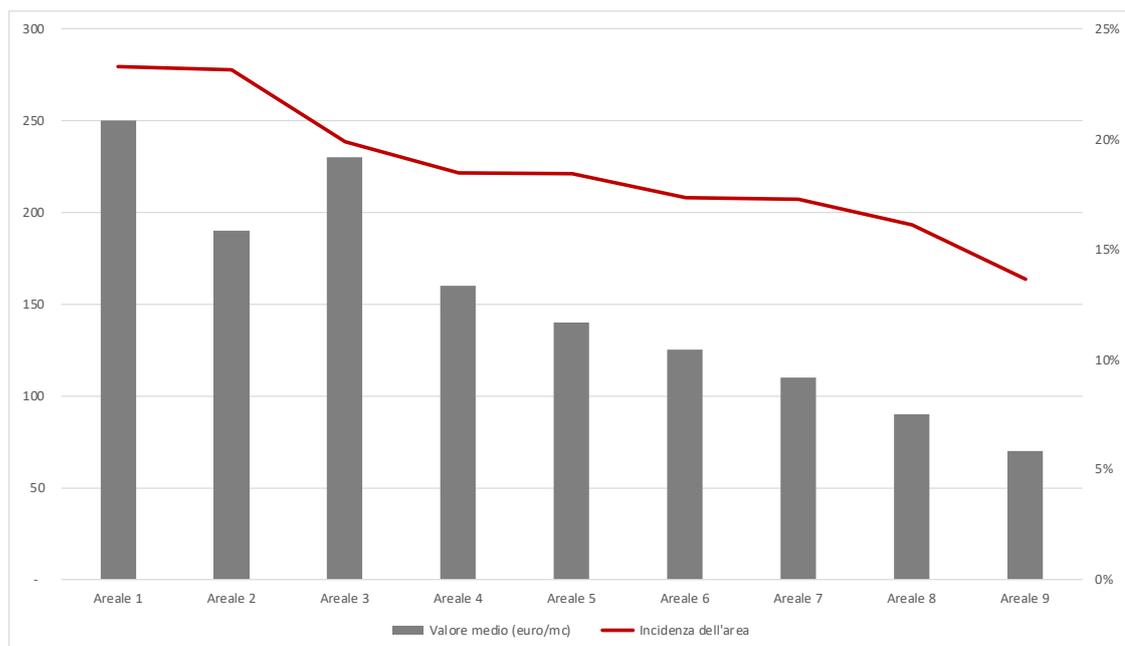
	Valori stimati (euro/mc)
Areale 1	250,00
Areale 3	230,00
Areale 2	190,00
Areale 4	160,00
Areale 5	140,00
Areale 6	125,00
Areale 7	110,00
Areale 8	90,00
Areale 9	70,00

La tabella seguente riporta i valori stimati in ordine decrescente di valorizzazione. La tabella evidenzia, inoltre, lo scarto percentuale tra i valori degli areali verificando la rappresentatività e l'omogeneità delle stime effettuate.

Tabella 8 – I valori stimati e l'ordinamento delle valorizzazioni riferito agli areali

Areali	1	3	2	4	5	6	7	8	9
Valore unitario arrotondato (euro/mc)	250	230	190	160	140	125	110	90	70
Scarto		-8%	-17%	-16%	-13%	-11%	-12%	-18%	-22%

Infine, il grafico che segue esemplifica il livello di valorizzazione, ovvero di rendita differenziale, esito delle valutazioni. Dal grafico si evince una significativa coerenza tra i livelli di apprezzamento del mercato emersi durante le analisi svolte e l'andamento delle barre dell'istogramma.



PARTE 3 - LE MODALITÀ OPERATIVE DI IMPIEGO DEI CREDITI EDILIZI

La presente sezione si concentra sui crediti edilizi (di seguito “CE”) la cui fonte normativa si ritrova all’art. 36 e all’art. 37 della Lr. 11/2004.

L’impiego dei crediti edilizi è definito dal PI vigente che ne perimetra l’ambito di utilizzo, sinteticamente rappresentato da:

- interventi di demolizione di opere incongrue ed eliminazione di elementi di degrado;
- miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale e idraulica;
- riordino della zona agricola;
- compensazione.

È utile tematizzare i principali interventi che si prestano al riconoscimento di crediti:

1. i progetti di riqualificazione di tessuti edilizi degradati, soprattutto in presenza di progetti tesi a promuovere operazioni selettive di demolizione allo scopo di traslare carichi urbanistici;
2. i progetti di riqualificazione e tutela del paesaggio dove il credito può essere impiegato negli interventi di ripristino ambientale che comportano il ripristino della qualità dei luoghi;
3. l’acquisizione da parte del Comune di aree o immobili con modalità alternative all’esproprio.

6. Le fasi finalizzate all’impiego dei CE

Le fasi che sottendono l’operatività del CE sono le seguenti:

- **Quantificazione** dei CE da riconoscere attraverso la determinazione del controvalore del beneficio per cui si accorda il credito edilizio ovvero la determinazione dell’ammontare dei crediti riconosciuti dal Comune alla proprietà cedente il bene, nel caso di applicazione ai sensi dell’art. 37 LR 11/2004;
- **Iscrizione** nel RECREDE dei CE in coerenza alle indicazioni contenute nello strumento urbanistico vigente;
- **Utilizzo** dei CE, ovvero dell’uscita dei CE dal RECREDE e della contestuale “conversione” dei diritti edificatori in rapporto alle diverse destinazioni d’uso e alle caratteristiche dell’area di impiego.

6.1 La quantificazione dei CE

L’efficacia dei crediti edilizi dipende dalla capacità di avviare effettive condizioni di partenariato tra amministrazione e operatori privati. Da questo punto di vista, l’amministrazione impiega una sua prerogativa – la capacità di consentire l’edificazione e di conformare i diritti della proprietà immobiliare – per finanziare la rigenerazione e la trasformazione della città.

La quantificazione dell'ammontare dei crediti edilizi è funzione del tipo di intervento, pertanto è utile tematizzare i gruppi di intervento seguendo la tassonomia proposta dal documento emanato dalla Giunta regionale (DGR n. 263/2020 Allegato A pag.10 e segg.):

- **il credito per l'eliminazione di opere incongrue, ovvero nell'ipotesi di traslazione di carichi urbanistici;**
- **il credito edilizio per l'esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione e recupero ambientale;**
- **il credito edilizio quale strumento di compensazione urbanistica** in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità.

In tutti i casi, le esperienze evidenziano che di norma la proprietà è interessata a cooperare se i diritti edificatori assicurano un valore congruo rispetto ai beni immobili a cui rinunciano aderendo al progetto o ai costi di cui il soggetto attuare si fa carico.

Se il valore dei diritti è inferiore al punto di equilibrio dell'intervento, la proprietà non ha interesse ad aderire alle trasformazioni proposte, con l'effetto di rendere inefficace il piano urbanistico. Al contrario, una quantità rilevante di diritti edificatori avrà l'effetto di cedere quote eccessive di rendita alla proprietà, con effetti economici e urbanistici discutibili.

È di tutta evidenza come il controllo sui livelli di valorizzazione attivati attraverso i crediti edilizi rimanga esito dei comportamenti del mercato poiché le azioni del Comune si concentrano sulle fasi iniziali del progetto, ovvero la determinazione del valore iniziale e la sua conversione in diritti edificatori. Va tuttavia evidenziato come, in tutti i casi, nella quantificazione del credito edilizio accanto ai temi propri della determinazione dell'ammontare vi è il passaggio certamente problematico, ma obbligato e decisivo, di assicurare nello stesso tempo la **proporzionalità tra il valore del credito accordato e il beneficio pubblico derivante dall'attuazione degli interventi** che danno diritto al riconoscimento.

6.1.1 La quantificazione dei CE dell'ipotesi della traslazione di carichi urbanistici

Qualora i CE siano finalizzati all'attuazione di interventi per l'eliminazione degli elementi di degrado e opere incongrue, l'ammontare del credito può essere definito a partire dal valore economico dell'intervento a carico del soggetto attuatore. In tali casi, si considera che oltre all'oggetto generatore di degrado, spesso poco rilevante sotto il profilo economico, possono essere tenuti in considerazione una serie di ulteriori elementi funzionali all'attuazione del progetto di riqualificazione.

Riprendendo i contenuti della DGR n. 263/2020 Allegato A (cfr. pag. 10), le componenti economiche che possono costituire il valore a cui si potrà riferire la determinazione dei CE potranno riguardare:

- oneri e spese di esecuzione degli interventi:
 - costi di demolizione ed eventuali costi di bonifica;
 - costo delle operazioni di ripristino in relazione al tipo di intervento (costo di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale, piantumazioni, opere di ingegneria ambientale, mitigazione, arredi, ecc...)

- spese tecniche: spese per indagini conoscitive, progettazione, direzione lavori, oneri per la sicurezza, ecc...
- oneri finanziari e imprevisti;
- costi finalizzati allo spostamento delle attività che utilizzano i manufatti oggetto di demolizione;
- valore dell'area dopo l'esecuzione degli interventi qualora essa venga ceduta al Comune;
- eventuale valore compensativo riferito al fabbricato oggetto di demolizione, tenuto costo dello stato di fatto e di diritto, del deperimento fisico, funzionale ed economico;
- eventuale quota aggiuntiva incentivante per l'avvio del meccanismo determinata sulla base di eventuali criteri predefiniti nel Piano, commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per l'attuatore.

Operativamente, quindi la stima dei CE avverrà nel modo seguente:

- stima dei valori e dei costi in capo al soggetto attuatore e beneficiario dei CE;
- determinazione degli eventuali elementi incentivanti;
- quantificazione del valore economico equivalente dell'intervento;
- trasformazione del valore economico in ammontare di crediti edilizi di rinaturalizzazione.

Allo scopo di convertire il valore economico dell'intervento in ammontare di crediti edilizi si può fare riferimento alla tabella dei valori unitari medi riferiti alla funzione residenziale che consente la determinazione dell'ammontare della capacità edificatoria in relazione ad una determinata ubicazione dell'ambito di intervento.

Tabella 9 – Il quadro dei valori riferiti alla capacità edificatoria per la funzione residenziale

Valori stimati (euro/mc)	
Areale 1	250,00
Areale 3	230,00
Areale 2	190,00
Areale 4	160,00
Areale 5	140,00
Areale 6	125,00
Areale 7	110,00
Areale 8	90,00
Areale 9	70,00

L'ammontare della capacità edificatoria residenziale, ovvero dei crediti edilizi espressi sull'unità di volume, è esito del rapporto tra:

- il valore complessivo del credito edilizio in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- il valore unitario dell'unità di volume residenziale.

6.1.2 La quantificazione dell'ipotesi dell'incentivazione di interventi di natura ambientale, ecologia e paesaggistica

Un'ulteriore ipotesi di formazione di credito edilizio è rappresentata dall'esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, vale a dire di interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica nelle forme e modalità indicate dalla VAS, dal PAT e dal PI ai sensi degli artt. 5 e 17 della L.R. 11/2004.

A titolo esemplificativo, riprendendo i contenuti della DGR n. 263/2020 Allegato A (cfr. pag. 13) gli interventi che possono rientrare in questa fattispecie possono essere:

- rinverdimento e piantagione;
- *restauration ecology* per il miglioramento delle caratteristiche fisico chimiche dei terreni e dei corsi d'acqua, il recupero di aree degradate all'uso agricolo o naturalistico, la realizzazione o il ripristino di macro e micro ambienti naturali;
- gli interventi finalizzati all'aumento della biodiversità locale e territoriale;
- riduzione o alla prevenzione dei rischi (consolidamenti, riduzione dell'erosione spondale, sistemazioni idrogeologiche, interventi di messa in sicurezza, recupero e riqualificazione di cave dismesse, bonifica di discariche, ecc...).

Va evidenziato (cfr. DGR n. 263/2020 Allegato A pag. 13) che gli interventi di mitigazione e compensazione di cui sopra **non devono essere funzionali alla soluzione di criticità generate da un nuovo intervento trasformativo** edilizio ma essere **funzionali a risolvere problematiche e criticità già presenti nel sistema territoriale apportando i miglioramenti possibili**.

Analogamente al caso dell'eliminazione degli elementi incongrui, l'ammontare del credito è rapportato al valore degli interventi di mitigazione - compensazione - recupero a carico del beneficiario, tenuto conto di una serie di elementi sinteticamente rappresentati nel seguente prospetto:

- oneri e spese di esecuzione degli interventi:
 - eventuali costi di bonifica;
 - costo delle operazioni di ripristino ambientale, ecologico, paesaggistico in relazione al tipo di intervento (costo di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale, piantumazioni, opere di ingegneria ambientale, mitigazione, arredi, ecc...)
 - spese tecniche: spese per indagini conoscitive, progettazione, direzione lavori, oneri per la sicurezza, ecc...
 - oneri finanziari e imprevisti;
- valore dell'area dopo l'esecuzione degli interventi solo nel caso di cessione alla P.A.;
- eventuale quota aggiuntiva incentivante per l'avvio del meccanismo: determinata sulla base di criteri predefiniti nel PAT e nel PI, deve essere commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per l'attuatore.

Operativamente, quindi la stima dei CE avverrà nel modo seguente:

- stima dei valori e dei costi in capo al soggetto attuatore e beneficiario dei CE;
- determinazione degli eventuali elementi incentivanti;
- quantificazione del valore economico equivalente dell'intervento;
- trasformazione del valore economico in ammontare di crediti edilizi di rinaturalizzazione.

Allo scopo di convertire il valore economico dell'intervento in ammontare di crediti edilizi si può fare riferimento alla tabella dei valori unitari medi riferiti alla funzione residenziale che consente la determinazione dell'ammontare della capacità edificatoria in relazione ad una determinata ubicazione dell'ambito di intervento.

Tabella 10 – Il quadro dei valori riferiti alla capacità edificatoria per la funzione residenziale

	Valori stimati (euro/mc)
Areale 1	250,00
Areale 3	230,00
Areale 2	190,00
Areale 4	160,00
Areale 5	140,00
Areale 6	125,00
Areale 7	110,00
Areale 8	90,00
Areale 9	70,00

L'ammontare della capacità edificatoria residenziale, ovvero dei crediti edilizi espressi sull'unità di volume, è esito del rapporto tra:

- il valore complessivo del credito edilizio in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- il valore unitario dell'unità di volume residenziale.

6.1.3 La quantificazione dell'ipotesi della compensazione

Nel caso della compensazione ex art. 37 Lr. 11/2004, se il comune intende acquisire beni immobili deve procedere tramite esproprio alle condizioni previste dal legislatore pertanto la proprietà confronta il valore dell'indennizzo che potrebbe ottenere, con quello del potenziale edificatorio attribuito con i crediti edilizi.

Coerentemente con gli attuali criteri sottesi al calcolo dell'indennità espropriativa, è plausibile che il riconoscimento attraverso crediti edilizi di una compensazione analoga al valore di mercato (e quindi all'indennità di esproprio) rappresenti la condizione minima per l'adesione al progetto da parte della proprietà.

Non a caso, l'Allegato A alla DGR n.263/2020 (pag. 14), fa riferimento all'adeguatezza della capacità edificatoria da recuperarsi intesa in senso economico, pertanto, qualora il Comune

voglia avvalersi di tale istituto, si applicherà il **principio dell'equivalenza**: *“Il valore del credito edilizio sarà pertanto rapportato all'indennità di espropriazione del bene, determinata secondo le vigenti disposizioni di legge (indennità a sua volta legata alla capacità edificatoria preesistente) eventualmente aumentata di una quota proporzionale ai benefici derivanti alla P.A. dalla scelta di questa modalità di acquisizione dei beni al patrimonio pubblico”.*

Operativamente, l'ammontare dei crediti edilizi viene determinato a partire dai seguenti elementi:

- a) il **valore di mercato degli immobili oggetto di acquisizione**;
- b) un eventuale **meccanismo incentivante**.

Qualora non sia ancora nota l'area di impiego dei crediti, è possibile convertire il valore economico equivalente all'indennità (a + b) in ammontare di crediti edilizi facendo riferimento alla tabella dei valori unitari medi riferiti alla funzione residenziale che consente la determinazione dell'ammontare della capacità edificatoria in relazione ad una determinata ubicazione dell'ambito di intervento.

Tabella 11 – Il quadro dei valori riferiti alla capacità edificatoria per la funzione residenziale

	Valori stimati (euro/mc)
Areale 1	250,00
Areale 3	230,00
Areale 2	190,00
Areale 4	160,00
Areale 5	140,00
Areale 6	125,00
Areale 7	110,00
Areale 8	90,00
Areale 9	70,00

L'ammontare della capacità edificatoria residenziale, ovvero dei crediti edilizi espressi sull'unità di volume, è esito del rapporto tra:

- il valore complessivo del credito edilizio in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- il valore unitario dell'unità di volume residenziale.

6.2 L'utilizzo dei CE

In linea generale, l'ammontare dei crediti edilizi viene determinato a partire da due elementi:

- il **valore economico dell'intervento** di traslazione di carichi urbanistici, di mitigazione - compensazione – recupero o il valore economico equivalente dell'indennità di esproprio;
- il **valore di mercato delle aree destinate a ricevere i crediti edilizi**, poiché l'ammontare dei crediti, ovvero la quantità di volumetria riconosciuta ai proprietari, è funzione del valore dei suoli che ne consentiranno l'effettivo impiego. La seconda variabile strategica è dunque il valore della volumetria in ragione della localizzazione dell'effettivo impiego dei crediti.

Pertanto, il **valore della capacità edificatoria associata alla localizzazione delle aree o degli immobili destinati a ricevere i crediti edilizi**, rappresenta una variabile essenziale alla conversione dei crediti edilizi in "uscita" dal RECREG poiché l'ammontare dei crediti è funzione del valore connesso alle ubicazioni di "atterraggio".

Allo scopo di convertire il valore del credito edilizio in capacità edificatoria in relazione alle possibili localizzazioni e funzioni, si è proceduto ad elaborare due strumenti esito delle valutazioni svolte nelle prime fasi dello studio.

Il primo strumento è rappresentato dalla tabella dei valori unitari medi riferiti alla funzione residenziale che consente la determinazione dell'ammontare della capacità edificatoria in relazione ad una determinata ubicazione dell'ambito di intervento.

Tabella 12 – Il quadro dei valori riferiti alla capacità edificatoria per la funzione residenziale

	Valori stimati (euro/mc)
Areale 1	250,00
Areale 3	230,00
Areale 2	190,00
Areale 4	160,00
Areale 5	140,00
Areale 6	125,00
Areale 7	110,00
Areale 8	90,00
Areale 9	70,00

L'ammontare della capacità edificatoria residenziale, ovvero dei crediti edilizi espressi sull'unità di volume, è esito del rapporto tra:

- il valore complessivo del credito edilizio in relazione alle caratteristiche dell'intervento;
- il valore unitario dell'unità di volume residenziale.

Il secondo strumento è la matrice di conversione, una matrice di coefficienti il cui scopo è quello di convertire l'ammontare dei crediti edilizi, in relazione all'ubicazione di impiego, secondo il principio dell'equivalenza economica.

I coefficienti sono l'esito del rapporto dei suddetti valori e si fonda sul riconoscimento degli areali omogenei di valore del territorio comunale e dei rispettivi valori medi riferiti alla capacità edificatoria residenziale.

Tabella 13 Matrice di conversione per l'atterraggio

		ARRIVO									
		Areali	1	2	3	4	5	6	7	8	9
			250,00	190,00	230,00	160,00	140,00	125,00	110,00	90,00	70,00
PARTENZA	1	250,00	1,00	1,32	1,09	1,56	1,79	2,00	2,27	2,78	3,57
	2	190,00	0,76	1,00	0,83	1,19	1,36	1,52	1,73	2,11	2,71
	3	230,00	0,92	1,21	1,00	1,44	1,64	1,84	2,09	2,56	3,29
	4	160,00	0,64	0,84	0,70	1,00	1,14	1,28	1,45	1,78	2,29
	5	140,00	0,56	0,74	0,61	0,88	1,00	1,12	1,27	1,56	2,00
	6	125,00	0,50	0,66	0,54	0,78	0,89	1,00	1,14	1,39	1,79
	7	110,00	0,44	0,58	0,48	0,69	0,79	0,88	1,00	1,22	1,57
	8	90,00	0,36	0,47	0,39	0,56	0,64	0,72	0,82	1,00	1,29
	9	70,00	0,28	0,37	0,30	0,44	0,50	0,56	0,64	0,78	1,00

6.2.1 L'utilizzo dei CE a fini compensativi ex art. 37 Lr. 11/2004

Rispetto ai crediti edilizi impiegati a fini compensativi, merita richiamare la recente sentenza pubblicata il 31/12/2021 (TAR Lazio n. 13664/2021 Reg.Prov.Coll.) che evidenzia il ruolo dell'Amministrazione nell'individuare le aree di c.d. "atterraggio" di tali diritti.

La sentenza infatti così recita:

"A tale conclusione si perviene tenendo conto che la costituzione convenzionale di un diritto edificatorio in luogo dell'indennità di esproprio va qualificata sostanzialmente come una "datio in solutum", come del resto induce a ritenere la giurisprudenza amministrativa che, a vari fini, riconosce nella fattispecie una "remunerazione alternativa a quella pecuniaria per i proprietari dei suoli da espropriare" (cfr. da ultimo, T.A.R., Milano, sez. II, 13/04/2021, n. 925 e riferimenti ivi contenuti). (...)

In quest'ultimo caso, l'Amministrazione è obbligata ad esercitare (secondo buona fede) le proprie facoltà pianificatorie urbanistiche al fine della individuazione dell'area di atterraggio". (...)

*Invece, **quando l'area di atterraggio non è individuata** (nei termini convenzionali o, in mancanza, nei termini ragionevoli) oppure diviene impossibile (per mutamento dello strumento urbanistico, per esaurimento delle aree disponibili ed insussistenza di interesse generale al*

reperimento di nuove aree mediante variante o per altre cause di forza maggiore), allora ritornerà ad essere esigibile l'adempimento dell'obbligazione originaria, di corrispondere l'indennità di espropriazione al titolare dell'area (o a chi, per effetto dei trasferimenti del diritto edificatorio compensativo, sia subentrato nel rapporto dedotto).

PARTE 4 - LE MODALITÀ OPERATIVE DI IMPIEGO DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

Il riconoscimento dei crediti da rinaturalizzazione ha come fine ultimo il ripristino di un ambito caratterizzato dalla presenza di un manufatto incongruo verso una condizione di suolo naturale o seminaturale. Pertanto, i CER rappresentano una misura incentivante, riconosciuta dal Comune, della demolizione e del ripristino del suolo permeabile.

Il riconoscimento dei CER è quindi condizionato all'attuazione di tali interventi e, in particolare, alla demolizione di manufatti, edifici e fabbricati, superfici e coperture incongrue del terreno che lo hanno reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di ripristino ambientale.

7. Le fasi operative per l'impiego dei CER

Le fasi operative per il riconoscimento e all'operatività del CER sono le seguenti (cfr. DGR n. 263/2020 Allegato A pag. 23):

- **Quantificazione** dei CER da riconoscere attraverso la variante di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 14/2019, che rappresenta la fase iniziale, con la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti dal Comune al soggetto attuatore dell'intervento di demolizione e rinaturalizzazione;
- **Iscrizione** nel RECRED dei CER a seguito dell'attuazione dell'intervento demolitorio e della contestuale rinaturalizzazione del suolo;
- **Utilizzo** dei CER, ovvero dell'uscita dei CER dal RECRED attraverso le attività di iscrizione e/o cancellazione dal Registro.

7.1 La classificazione dei manufatti incongrui per la quantificazione dei CER e

Le regole per la quantificazione dei CER sono indicate nell'Allegato A della DGR 263 del 02/03/2020 e variano in relazione alla tipologia dei manufatti oggetto di demolizione.

I manufatti incongrui sono edifici e altri manufatti che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, **costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza** (art. 2, comma 1, lett. f) L.R. 14/2017).

Rientrano tra i manufatti incongrui anche quelli ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale (art. 5, comma 1, lett. a della L.R. 14/2017).

Nella DGR n. 263 del 02/03/2020, i manufatti incongrui sono articolati in 2 gruppi.

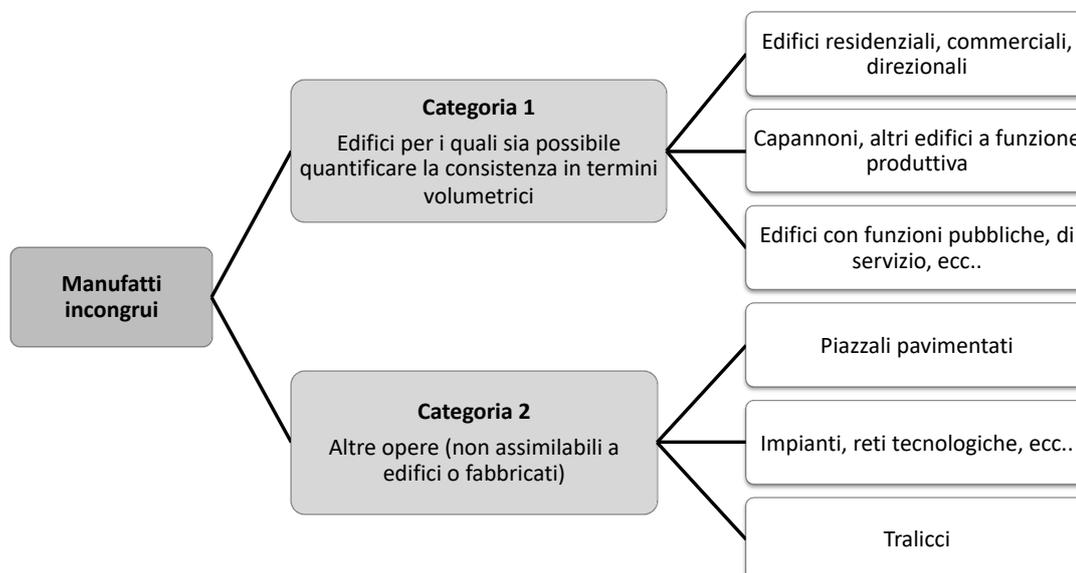
Il primo gruppo (**categoria 1**) comprende edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare la consistenza in termini volumetrici o superficiali. A questa categoria

appartengono tutti gli edifici a diversa destinazione funzionale (residenziale, commerciale, produttivi, agricoli, ecc...).

Il secondo gruppo (**categoria 2**) comprende tutti i manufatti e le opere per le quali non sia possibile quantificare la consistenza in termini volumetrici trattandosi di oggetti edilizi diversi da fabbricati o edifici. Alla seconda categoria appartengono oggetti quali:

- aree movimentazione merce,
- tralicci,
- impianti tecnologici, ecc...

Figura 4 Lo schema della categoria dei manufatti incongrui



La classificazione del manufatto incongruo nella corretta categoria è rilevante poiché **per ogni categoria sono individuati differenti criteri di quantificazione dei CER.**

Merita evidenziare che qualora il compendio incongruo sia caratterizzato da immobili o elementi rientranti in entrambe le categorie, potrebbe rivelarsi utile indentificare la natura delle parti anche disarticolando il compendio in porzioni.

Si evidenzia che, **qualora la rinaturalizzazione dei suoli sia oggetto di iniziative e/o progetti disciplinati da specifiche normative o provvedimenti di settore** (ad esempio la rinaturalizzazione di un'area a seguito della ricomposizione di una **cava estinta**), **non si potrà ricorrere all'istituto dei CER** (DGR n. 263/2020 Allegato A punto 3.1.2 pag. 20)

7.2 I criteri di quantificazione dei CER nel caso della Categoria 1

Quando il riconoscimento dei CER rientra nell'ambito dell'attuazione di un intervento che riguarda edifici o fabbricati rientranti nella Categoria 1, il loro ammontare è esito della seguente operazione:

$$\text{CER} = \text{DDC} \times \text{K}$$

Dove:

CER = ammontare di crediti edilizi da rinaturalizzazione

DDC= Dato dimensionale convenzionale

K = coefficiente

7.2.1 Il Dato Dimensionale Convenzionale

Il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) rappresenta la consistenza del fabbricato/edificio incongruo che ai fini della determinazione dei CER viene convenzionalmente espressa riferendosi alla destinazione d'uso residenziale.

Il DDC viene quantificato a partire dalla consistenza (espressa in termini volumetrici o dalla superficie esistente del manufatto incongruo) calcolata in applicazione dei parametri previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente per le diverse destinazioni d'uso (cfr. DGR n. 263/2020 Allegato A pag. 24). Tale consistenza viene opportunamente raggugliata qualora la funzione originaria non sia residenziale o ad essa assimilabile.

7.2.1.1 DDC per Fabbricato incongruo a destinazione residenziale, o assimilabile

Nel caso di fabbricato incongruo a destinazione residenziale, o assimilabile alla residenza, il DDC coincide con il volume esistente. Qualora anche per la residenza, nello strumento urbanistico comunale il parametro di riferimento sia superficario, è necessario individuare un coefficiente di raccordo tra superficie e volume.

7.2.1.2 DDC per Fabbricato incongruo a destinazione non residenziale

Quando il fabbricato incongruo presenta destinazioni d'uso diverse (commerciale, produttivo, artigianale, ecc..), la superficie del fabbricato deve essere convertita in volume.

Se l'altezza del manufatto è superiore a 2,70 m il DDC sarà esito del prodotto tra superficie del fabbricato e altezza convenzionale di 2,70 m.

Il coefficiente di riduzione della superficie esistente non residenziale

Le tipologie edilizie dei fabbricati originariamente impiegati nella produzione agricola, l'allevamento o la produzione artigianale e industriale rimandano a superfici che, di norma, sono molto superiori rispetto ad un fabbricato a destinazione residenziale.

Quindi, l'operazione di conversione della superficie esistente in volume residenziale può portare a quantità ritenute sproporzionate agli obiettivi pubblici perseguiti.

Per tale ragione, è possibile introdurre un **coefficiente di riduzione della superficie** (cfr. DGR n. 263/2020 Allegato A pag. 25) denominato **coefficiente α** .

Il **coefficiente α** ha l'obiettivo di ridurre la superficie esistente allo scopo di giungere ad un dato dimensionale che sia coerente con gli obiettivi del Comune e che rifletta in modo equo la situazione fattuale del fabbricato incongruo sul dato dimensionale alla base della definizione dell'incentivo.

Allo scopo di rappresentare la relazione economica tra la funzione residenziale, alla base della stima dei CER, e la funzione produttiva/artigianale, la stima del coefficiente α è avvenuta a partire da due dati: le indicazioni di valore desunte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare elaborato da Agenzia delle Entrate e il costo di costruzione riferito a fabbricati di diverse dimensioni.

Sulla base elaborazioni svolte il coefficiente α potrà assumere il seguente valore:

- qualora la dimensione del fabbricato esistente sia ordinaria (non superiore a 500 mq di superficie coperta), il coefficiente α è pari a 0,5;
- qualora la dimensione del fabbricato esistente sia superiore all'ordinarietà (compreso tra 501 e 1600 mq), il coefficiente α è pari a 0,4;
- qualora la dimensione del fabbricato esistente sia superiore a 1.600 mq, il coefficiente α è pari a 0,35.

In sintesi, la determinazione del DDC si baserà sulle seguenti indicazioni.

Tipologia di edificio	Criteri di quantificazione del DDC
Edificio residenziale (o assimilabile)	Volume esistente
Edificio non residenziale	Superficie esistente x α x 2,70 m

La tabella seguente rappresenta i criteri per la conversione della consistenza del manufatto esistente nel Dato Dimensionale Convenzionale e ne monitora l'effetto considerando una superficie "tipo" di 100 mq riferita a diverse destinazioni d'uso e classi dimensionali di fabbricato.

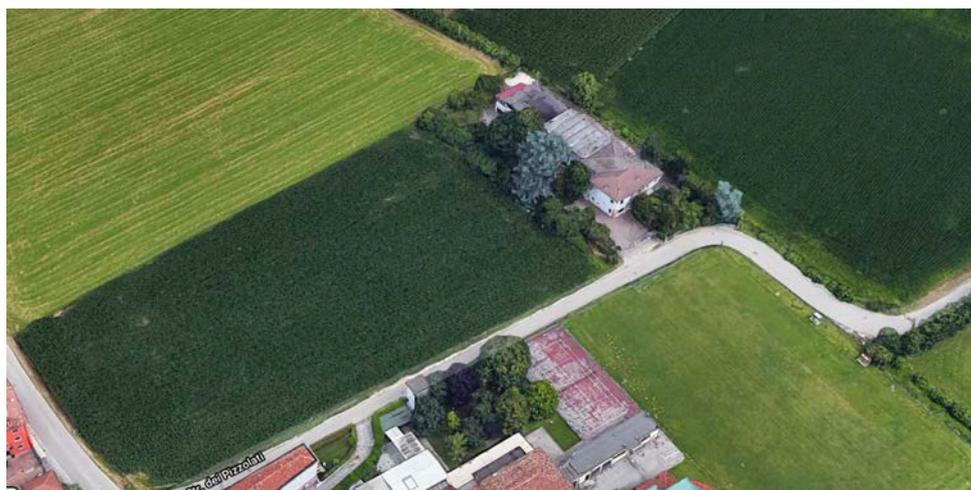
Tabella 14 Tabella esemplificativa dell'effetto del coefficiente della conversione sulla consistenza esistente

	Dato Dimensionale Convenzionale						
		A		B	C	DDC = A*B*C	
	Superficie esistente	Consistenza ai fini DDC	Volume/ superficie esistente	Coefficiente di conversione funzionale	Coefficiente di riduzione α	DDC	Rapporto DDC/esistente
Fabbricato residenziale (o assimilabile)	100,00	270,00	Volume	1,00	1,00	270,00	2,70
Fabbricato non residenziale - Superficie fino a 500 mq	100,00	100,00	Superficie esistente	2,70	0,50	135,00	1,35
Fabbricato non residenziale - Superficie da 501 a 1600 mq	100,00	100,00	Superficie esistente	2,70	0,40	108,00	1,08
Fabbricato non residenziale - Superficie oltre 1600 mq	100,00	100,00	Superficie esistente	2,70	0,35	94,50	0,95

7.2.2 La determinazione del Dato Dimensionale Convenzionale: un caso di studio

La scheda illustra le elaborazioni svolte su un caso di studio fornito dal Comune di Vicenza. Si tratta di un'area edificata per la quale si ipotizza un intervento di rinaturalizzazione.

Figura 5 Caso esemplificativo



Unità edilizia A	Residenza	
Superficie utile totale	435	mq
Altezza fabbricato	7	mq
Volume fabbricato	1565,6	mc

Unità edilizia B	Capannone	
Superficie utile PT	151	mq
Superficie utile P1	151	mq
Superficie utile totale	302	mq
Altezza fabbricato	7,05	mq
Volume fabbricato	1064,5	mc

Unità edilizia C	Capannone	
Superficie utile interrato	74,4	
Superficie utile PT	140	mq
Superficie utile P1	140	mq
Superficie utile totale	280	mq
Altezza fabbricato	7,05	mq
Volume fabbricato	1197,9	mc

Unità edilizia D	Capannone	
Superficie utile PT	37,4	mq
Superficie utile totale	37,4	mq
Altezza fabbricato	2,8	mq
Volume fabbricato	104,9	mc

La sintesi delle elaborazioni per la quantificazione del DDC è riportata nello schema seguente.

Tabella 15 Caso di studio per categoria 1. Calcolo del DDC

Calcolo DDC			Note	
Fabbricato 1 Residenziale				
Volume	1.565,60	mc	Poichè la funzione è residenziale, il DDT coincide con il volume dell'edificio esistente	
DDC	1.565,60	mc		
Fabbricato B, C e D (Capannone)				
Superficie utile totale fuori terra	619,4	m ²	Poichè l'edificio è un capannone (funzione non assimilabile alla residenza) il volume convenzionale è calcolato come prodotto della superficie totale e l'altezza convenzionale 2,70 m	
Altezza convenzionale	2,7	m		
Volume convenzionale	1672,38	mc		
Ipotesi di riduzione del volume convenzionale dei fabbricati B, C e D (doppio scenario)				
Volume convenzionale	1672,38	mc	Il volume convenzionale è trasformato in DDT attraverso l'impiego di un coefficiente minore o uguale a 1	
IPOTESI 1				
Coefficiente di riduzione α	1			
DDC totale (Ip 1)	1672,38	mc		
IPOTESI 2				
Coefficiente di riduzione α	0,40			
DDC (Ip 2)	668,95	mc		
Esiti delle elaborazioni				
Volume esistente	3.932,90	mc		
DDC (ipotesi 1)	3.237,98	mc	coefficiente $\alpha = 1$	
DDC (ipotesi 2)	2.234,55	mc	coefficiente $\alpha = 0,4$	

7.2.3 Il coefficiente di interesse pubblico K (categoria 1)

Il coefficiente K è un coefficiente che esprime la rilevanza dell'intervento in relazione a 3 criteri:

- la localizzazione dell'intervento di rinaturalizzazione;
- i costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- i costi dell'eventuale bonifica ambientale.

Sulla base delle indicazioni contenute nella DGR n. 263/2020 Allegato A (cfr. pag. 25 e segg.), sarà il Comune a stabilire i valori da assegnare ai tre i criteri e gli eventuali pesi, in relazione agli obiettivi pubblici da perseguire nell'attuazione dell'intervento.

L'indicazione generale è che, tuttavia, il **coefficiente K non sia mai superiore a 0,90**.

Lo schema seguente illustra la metodologia.

Tabella 16 Coefficiente K

Coefficiente K			
D	E	F	K = D+E+F
Criterio Localizzazione	Costi di demolizione e rinaturalizzazione	Costi di bonifica ambientale	K

La stima dei criteri si basa sulla scelta della rilevanza degli stessi. Poiché il coefficiente massimo è 0,90 si considera, innanzitutto l'ordinamento di preferenza dei criteri rispetto alle politiche e gli obiettivi che il Comune intende perseguire:

- **Criterio D: il parametro localizzativo** appare rilevante poiché rappresentativo degli ambiti in cui si privilegia la rinaturalizzazione. Pertanto, il massimo punteggio associato a tale criterio è 0,4;
- **Criterio E: il parametro che riflette l'importanza degli investimenti privati in termini di costo di demolizione e rinaturalizzazione**, è altrettanto rilevante poiché esso riflette l'onerosità degli interventi e la qualità della rinaturalizzazione. Pertanto, il massimo punteggio associato a tale criterio è 0,4;
- **Criterio F: il parametro della bonifica ambientale** viene considerato meno rilevante non tanto per l'importanza ma per il principio della responsabilità dell'inquinatore. Quindi il massimo punteggio associato a tale criterio è 0,1.

Di seguito sono riportate le tabelle con i rispettivi punteggi.

7.2.3.1 Criterio D Parametro localizzativo

Il parametro localizzativo consente di giungere ad un valore massimo di 0,40.

Tale valore si compone di un punteggio base e di un punteggio aggiuntivo, riportati nella tabella seguente.

Tabella 17 Categoria 1 Criterio D - Localizzazione

Categoria 1 – Parametro Localizzazione		Punteggio base	Punteggio aggiuntivo (fino a)
ZTO A	A1 - Centro storico	0,40	
	A2 - Pn. - Tessuti e Borghi Storici		
	A3 - Pn. - Centro storico minore		
	A4 - Complessi e immobili storici e di interesse culturale		
	A5 - Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale		
ZTO E	Rurale collinare	0,40	
	Rurale periurbano aperto	0,35	
	Rurale periurbano intercluso	0,30	
	Rurale ambientale	0,4	
	Rurale agricolo	0,37	
ZTO F	Istruzione esistente/progetto (Fa)	0,30	0,05
	Attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune esistente/progetto (Fb)		
	Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport esistente/progetto (Fc)		
	Servizi a supporto della viabilità esistente/progetto (Fd)		
	Riqualificazione e miglioramento ambientale (Frm)		
	Ambito Parco		
ZTO B	Residenziale e mista esistente e di completamento		
ZTO C	Residenziale di espansione assoggettata a PUA		
ZTO D	Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione	0,30	0,05
	Insedimenti economici e produttivi esistenti e di completamento		
	Insedimenti economici e produttivi di espansione assoggettati a PUA		
	Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione		

Il punteggio aggiuntivo è vincolato alla presenza delle seguenti condizioni.

Art. 26 norme tecniche di attuazione del PAT: Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale (D). Si tratta di aree di rilevante interesse per la riqualificazione urbana e ambientale che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale comportanti la revisione delle destinazioni d'uso in atto e/o delle densità edilizie esistenti o previste.

Di seguito si elencano le aree assoggettate alla presente disposizione:

- aree limitrofe o prospicienti le mura storiche;
- aree del centro storico prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico;
- aree limitrofe ai principali corsi d'acqua;
- aree collocate in diretto e prossimo rapporto visuale con i beni di rilevante interesse storico e monumentale;
- aree limitrofe ad altre destinate alla realizzazione di strutture e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Ambiti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, cimiteriale, tecnologico e degli assi viari assoggettati a specifiche misure per la riqualificazione.

7.2.3.2 Criterio E Parametro Costi di demolizione e rinaturalizzazione

Il parametro Costi di demolizione e rinaturalizzazione consente di giungere ad un valore massimo di 0,40. La determinazione del punteggio avviene sulla base del costo unitario dell'intervento espresso sulla superficie dell'ambito oggetto di rinaturalizzazione.

Operativamente, per la determinazione del punteggio si procede nel modo seguente:

- individuazione della superficie dell'ambito oggetto di rinaturalizzazione;
- stima del costo totale di demolizione e rinaturalizzazione;
- calcolo del rapporto tra il costo totale di demolizione e rinaturalizzazione e la superficie dell'ambito.

Di seguito sono riportati i punteggi.

Tabella 18 Categoria 1 Criterio E – Costi demolizione e rinaturalizzazione

Categoria 1 - Parametro Costi di demolizione e rinaturalizzazione	Punteggio
Costo fino a 20 euro/mq di st	0,10
Costo compreso tra 21 e 50 euro/mq di st	0,25
Costo compreso tra 51 e 80 euro/mq di st	0,35
Oltre 80 euro/mq st	0,40

7.2.3.3 Criterio F Parametro Bonifica ambientale

Il parametro bonifica ambientale consente di giungere ad un valore massimo di 0,10. La determinazione del punteggio avviene sulla base del costo unitario relativo alla bonifica espresso sulla superficie dell'ambito oggetto di rinaturalizzazione.

Operativamente, per la determinazione del punteggio si procede nel modo seguente:

- individuazione della superficie dell'ambito oggetto di rinaturalizzazione;
- stima del costo totale di bonifica;
- calcolo del rapporto tra il costo totale di bonifica e la superficie dell'ambito.

Di seguito sono riportati i punteggi.

Tabella 19 Categoria 1 Criterio F - Bonifica

Categoria 1 - Parametro Bonifica ambientale	Punteggio
Costi di bonifica alti (costo unitario uguale o superiore a 50 euro/mq)	0,10
Costi di bonifica medi (costo unitario fino a 49 euro/mq)	0,05
Senza bonifica ambientale	0

7.2.4 Il coefficiente K: l'approfondimento su un caso di studio

Di seguito si prosegue nell'approfondimento degli effetti operativi nella determinazione dei CER avendo a riferimento il caso di studio già introdotto in precedenza.

I dati relativi al DDC dei fabbricati sono illustrati nel precedente approfondimento (cfr. § 7.2.2). Di seguito sono stimati i costi connessi all'intervento di demolizione dei fabbricati, rinaturalizzazione e ripristino dell'area.

Figura 6 Caso di studio per Categoria 1



La stima dei costi è avvenuta sulla base dei dati economici desunti dalle seguenti fonti:

- il costo di demolizione è stimato a partire dalle indicazioni del Prezzario Regionale Veneto 2021 (fabbricato con struttura portante e solai in c.a. con struttura portante e solai in c.a.);
- il costo di conferimento in discarica è stimato sulla base di una stima di massima del peso dei materiali inerti esito della demolizione e il costo di conferimento degli stessi;
- la stima del costo di rinaturalizzazione dell'area mediante inerbimento e piantumazione;
- la stima delle spese tecniche funzionali all'attuazione degli interventi.

Di seguito è riepilogata la stima dei costi complessivi connessi all'attuazione dell'intervento.

Costi	Consistenza		Costo di demolizione		Costo (euro)
Demolizione	3.932,90	mc	18	euro/mc	70.792,20
Conferimento in discarica	1.120,88	ton	8	euro/ton	8.967,01
Idoneizzazione e rinaturalizzazione area	2.869,00	m ²	10	euro/m ²	28.690,00
Spese tecniche e generali	10%		Sul costo di demolizione e rinaturalizzazione		9.948,22
Totale					118.397,43

Successivamente, si è proceduto alla stima del coefficiente K e dell'ammontare dei CER, a partire dalle caratteristiche dell'ambito e della sua ubicazione che ricade nell'areale 8. Di seguito, sono riepilogate le ipotesi e gli esiti dell'applicazione dei criteri individuati.

Tabella 20 Caso di studio categoria 2: quantificazione dei CER

SCENARIO 1: Stato di fatto (areale 8)		Ripristino ordinario
Investimento in interventi di rinaturalizzazione	I	118.397,43
DDC	DDC	2.234,55
Investimento parametrico su DDC	I / DDC	52,98
Superficie ambito	Sup	2.869,00
Investimento parametrico su mq di suolo	I / Sup	41,27
DDC	DDC	2.234,55
Valore di mercato credito residenziale	Vd	90,00
Valorizzazione convenzionale VDDC	DDC*Vd	201.109,68
Stima coefficiente K		
coefficiente ubicazione		0,30
coefficiente costi rinaturalizzazione		0,25
coefficiente bonifica		0,00
Coefficiente K		0,55
Verifica dell'equilibrio: Valorizzazione CER in partenza	(DDC*Vd) * K	110.610,32

Inoltre, allo scopo di verificare l'effetto della modifica di alcuni parametri significativi sulla stima del coefficiente K, e quindi sulla quantificazione dei CER, si è proceduto ad elaborare alcuni **scenari**.

Il primo scenario (scenario A) sviluppa le valutazioni considerando le **variazioni nella stima del costo degli investimenti** (ripristino ordinario – ripristino con costi superiori all'ordinario) e la localizzazione dell'ambito oggetto di rinaturalizzazione nell'areale 8.

Il secondo scenario (scenario B) sviluppa le valutazioni considerando le **variazioni nella stima del costo degli investimenti** (ripristino ordinario – ripristino con costi superiori all'ordinario) e la **localizzazione dell'intervento nell'areale 6**

Tabella 21 Caso di studio categoria 2: quantificazione dei CER

SCENARIO A Ubicazione > Stato di fatto (areale 8)			Ripristino ordinario	Ripristino superiore all'ordinario (Ip. costi raddoppiati)
Investimento in rinaturalizzazione	I	euro	118.397,43	236.794,86
DDC	DDC	mc	2.234,55	2.234,55
Superficie ambito	Sup	mq	2.869,00	2.869,00
Investimento parametrico (euro/mq di suolo)	I / Sup	euro/mq	41,27	82,54
Valore di mercato credito residenziale	Vd	euro/mc	90,00	90,00
Valorizzazione convenzionale VDDC	DDC*Vd	euro	201.109,68	201.109,68
Stima coefficiente K				
coefficiente ubicazione			0,30	0,30
coefficiente costi rinaturalizzazione			0,25	0,35
coefficiente bonifica			-	-
Coefficiente K			0,55	0,65
Verifica dell'equilibrio: Valorizzazione CER in partenza	(DDC*Vd) * K	euro	110.610,32	130.721,29

SCENARIO B Altra ubicazione > Ipotesi ubicazione in ambito 6			Ripristino ordinario	Ripristino superiore all'ordinario (Ip. costi raddoppiati)
Investimento in rinaturalizzazione	I	euro	118.397,43	236.794,86
DDC	DDC	mc	2.234,55	2.234,55
Superficie ambito	Sup	mq	2.869,00	2.869,00
Investimento parametrico su mq di suolo	I / Sup	euro/mq	41,27	82,54
Valore di mercato credito residenziale	Vd	euro/mc	125,00	125,00
Valorizzazione convenzionale VDDC	DDC*Vd	euro	279.319,00	279.319,00
Stima coefficiente K				
coefficiente ubicazione			0,40	0,40
coefficiente costi rinaturalizzazione			0,25	0,35
coefficiente bonifica			-	-
Coefficiente K			0,65	0,75
Verifica dell'equilibrio: Valorizzazione CER in partenza	(DDC*Vd) * K	euro	181.557,35	209.489,25

Gli esiti della simulazione svolta sul caso di studio evidenziano come laddove l'ubicazione dell'ambito non venga considerato rilevante per l'attuazione delle politiche di rinaturalizzazione e i costi di trasformazione complessivi non siano significativi, l'ammontare dei CER conferma la propria natura di incentivo mentre non appare interessante sotto il profilo economico. D'altro lato, invece, l'ubicazione in contesti significativi sotto il profilo

dell'interesse pubblico e la presenza di costi importanti consente il riconoscimento di CER il cui ammontare presenta caratteri di maggiore congruità rispetto agli oneri di cui si fa carico il soggetto attuatore dell'intervento.

In tutti i casi, **nella valutazione degli equilibri pubblico-privati va considerato che il soggetto attuatore rimane proprietario dell'area**, la cui valorizzazione è vincolata all'inedificabilità per un periodo di almeno 10 anni ma, successivamente, potrà essere nuovamente pianificata.

A titolo esemplificativo ed esplorativo, la tabella seguente riepiloga le valutazioni effettuate considerando anche il valore dell'area inedificata che rimane nella proprietà e disponibilità del soggetto privato. Le elaborazioni evidenziano che nei casi in cui il coefficiente K non abbatta in modo significativo il dato di partenza, la valorizzazione finale può convergere con la valorizzazione iniziale.

Tabella 22 Caso di studio categoria 2: analisi delle valorizzazioni indotte

SCENARIO B: Altra ubicazione > Ipotesi ubicazione in ambito 6		Ripristino ordinario	Ripristino superiore all'ordinario (Ip. costi raddoppiati)
Verifica dell'equilibrio: Valorizzazione CER in partenza	(DDC*Vd) * K	181.557,35	209.489,25
VERIFICA 1 (valore del suolo 10 euro/mq)			
Componente suolo inedificabile	10,00 euro/mq	28.690,00	28.690,00
Valore complessivo (CER + suolo)		210.247,35	238.179,25
Rapporto con la Valorizzazione convenzionale VDDC		75%	85%
VERIFICA 2 (valore del suolo 25 euro/mq)			
Componente suolo inedificabile	25,00 euro/mq	71.725,00	71.725,00
Valore complessivo (CER + suolo)		253.282,35	281.214,25
Rapporto con la Valorizzazione convenzionale VDDC		91%	101%

7.3 I criteri di quantificazione dei CER nel caso della Categoria 2

Anche quando il riconoscimento dei CER rientra nell'ambito dell'attuazione di un intervento che riguarda manufatti e opere rientranti nella Categoria 2, l'ammontare è esito della seguente operazione:

$$\text{CER} = \text{DDC} \times \text{K}$$

Tuttavia, il Dato Dimensionale Convenzionale DDC assume un significato diverso poiché di norma non è possibile quantificare la consistenza dei manufatti in termini volumetrici e anche l'eventuale quantificazione superficaria appare poco coerente ai fini della quantificazione dei CER stessi.

7.3.1 La quantificazione del Dato Dimensionale Convenzionale (Categoria 2)

La quantificazione del DDC avviene a partire dalla stima dei costi di demolizione, rinaturalizzazione e dell'eventuale bonifica dell'ambito. L'ammontare dei costi viene successivamente rapportato al valore dei crediti edilizi avendo a riferimento sempre la funzione residenziale.

Operativamente, la quantificazione del DDC avviene nelle seguenti fasi:

- **Fase 1. Quantificazione dei costi di demolizione**, rinaturalizzazione ed eventuale bonifica ambientale. In coerenza alle indicazioni riportate nella DGR n. 263/2020 stima dei costi deve essere desunta da una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato (K).
- **Fase 2. Individuazione del valore della capacità edificatoria a destinazione residenziale** appropriato per ubicazione dell'intervento (V_d).
- **Fase 3. Calcolo del rapporto tra costo totale dell'intervento e valore dei diritti edificatori.**
- **Fase 4.** Individuazione del coefficiente di riconversione funzionale. Tale coefficiente, denominato coefficiente b (di valore inferiore o uguale a 1) ha lo scopo di ridurre il dato qualora esso appaia incongruo rispetto agli obiettivi perseguito dal Comune.
- **Fase 5. Determinazione del DDC.**

7.3.1.1 La definizione del coefficiente β .

Il coefficiente β ha lo scopo di fornire un fattore di conversione che renda il dato del DDC coerente agli obiettivi pubblici sottesi agli interventi di rinaturalizzazione (cfr. DGR n. 263/2020 Allegato A pag. 28).

In relazione alla quantità volumetrica esito del rapporto tra il costo complessivo dell'intervento e il valore unitario dei diritti stessi, potrà essere impiegato il rispettivo coefficiente di conversione per procedere alla mitigazione delle quantità esito delle elaborazioni.

Il valore del coefficiente β riflette il principio di utilità marginale decrescente connesso alla caratteristica dimensionale ed è rappresentato nella tabella che segue.

Tabella 23 Coefficiente β per categoria 2

Categoria 2 - Coefficiente β per stima DDC	
DDC non ragguagliato fino a 500	1,00
DDC non ragguagliato tra 501 e 1.600	0,80
DDC non ragguagliato oltre 1.600	0,70

La tabella seguente riepiloga le componenti per la stima del DDC nel caso dei manufatti incongrui ricadenti nella categoria 2.

Tabella 24 Riepilogo della quantificazione del DDC per Categoria 2

Categoria 2 - Dato Dimensionale Convenzionale					
Costi		Costo Totale (A+B)	Valore del diritto edificatorio residenziale C	Coefficiente di riconversione funzionale D	DDC
Demolizione	A	CT= (A+B)	Vd espresso in euro/mc	β	$(A+B) / C) * b$
Rinaturalizzazione					
Bonifica ambientale	B				

7.3.2 Il coefficiente di interesse pubblico K (categoria 2)

Successivamente, il Dato Dimensionale Convenzionale viene moltiplicato per il coefficiente K il cui ammontare non può superare il valore 0,9 e la cui composizione è analoga a quello già illustrato per i manufatti ricadenti nella Categoria 1 /cfr. DGR n. 263/2020 Allegato A pag. 28).

Il coefficiente K è il coefficiente che esprime la rilevanza dell'intervento in relazione a 3 criteri:

- la localizzazione dell'intervento di rinaturalizzazione;
- i costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- i costi dell'eventuale bonifica ambientale.

Lo schema seguente illustra la metodologia.

Tabella 25 Coefficiente K per categoria 2

Categoria 2 - Coefficiente K			
E	F	G	K = E+F+G
Criterio Localizzazione	Costi di demolizione e rinaturalizzazione	Costi di bonifica ambientale	K

La stima dei criteri si basa sulla scelta della rilevanza degli stessi. Poiché il coefficiente massimo è 0,90 si considera, innanzitutto l'ordinamento di preferenza dei criteri rispetto alle politiche e gli obiettivi che il Comune intende perseguire:

- **Coefficiente E: il criterio localizzativo** appare rilevante poiché rappresentativo degli ambiti in cui si privilegia la rinaturalizzazione. Pertanto, il massimo punteggio associato a tale criterio è 0,40 e riprende i punteggi già definiti per i manufatti ricadenti nella Categoria 1.
- **Coefficiente F:** il criterio che riflette l'importanza degli investimenti privati in termini di **costo di demolizione e rinaturalizzazione**, è rilevante poiché esso riflette l'onerosità degli interventi e la qualità della rinaturalizzazione. Pertanto, il massimo punteggio associato a tale criterio è 0,40;
- **Coefficiente G: il criterio della bonifica** viene considerato meno rilevante non tanto per l'importanza ma per il principio della responsabilità dell'inquinatore. Quindi il massimo punteggio associato a tale criterio è 0,10.

Di seguito sono riportate le tabelle che riportano i punteggi definiti per la quantificazione dei CER riferiti ad interventi di rinaturalizzazione ricadenti nella Categoria 2.

7.3.2.1 Criterio E Parametro localizzativo

Il parametro localizzativo consente di giungere ad un valore massimo di 0,40.

Tale valore si compone di un punteggio base e di un punteggio aggiuntivo, riportati nella tabella seguente.

Tabella 26 Criterio E per la Categoria 2

Categoria 2 - Criterio Localizzazione		Punteggio base	Punteggio aggiuntivo (fino a)
ZTO A	A1 - Centro storico	0,40	
	A2 - Pn. - Tessuti e Borghi Storici		
	A3 - Pn. - Centro storico minore		
	A4 - Complessi e immobili storici e di interesse culturale		
	A5 - Parchi, giardini e spazi scoperti privati di interesse storico-ambientale		
ZTO E	Rurale collinare	0,40	
	Rurale periurbano aperto	0,35	
	Rurale periurbano intercluso	0,30	
	Rurale ambientale	0,4	
	Rurale agricolo	0,37	
ZTO F	Istruzione esistente/progetto (Fa)	0,30	0,05
	Attrezzature, infrastrutture e impianti di interesse comune esistente/progetto (Fb)		
	Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport esistente/progetto (Fc)		
	Servizi a supporto della viabilità esistente/progetto (Fd)		
	Riqualficazione e miglioramento ambientale (Frm)	0,4	

Ambito Parco		0,4	
ZTO B	Residenziale e mista esistente e di completamento		
ZTO C	Residenziale di espansione assoggettata a PUA		
ZTO D	Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione		
	Insedimenti economici e produttivi esistenti e di completamento	0,30	0,05
	Insedimenti economici e produttivi di espansione assoggettati a PUA		
	Ambito per insediamenti economici e produttivi soggetto a riqualificazione		

Il punteggio aggiuntivo è vincolato alla presenza delle seguenti condizioni.

Art. 26 norme tecniche di attuazione del PAT: Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale (D). Si tratta di aree di rilevante interesse per la riqualificazione urbana e ambientale che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale comportanti la revisione delle destinazioni d'uso in atto e/o delle densità edilizie esistenti o previste.

Di seguito si elencano le aree assoggettate alla presente disposizione:

- aree limitrofe o prospicienti le mura storiche;
- aree del centro storico prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico;
- aree limitrofe ai principali corsi d'acqua;
- aree collocate in diretto e prossimo rapporto visuale con i beni di rilevante interesse storico e monumentale;
- aree limitrofe ad altre destinate alla realizzazione di strutture e servizi pubblici o di interesse pubblico.

Ambiti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale, cimiteriale, tecnologico e degli assi viari assoggettati a specifiche misure per la riqualificazione.

7.3.2.2 Criterio F Parametro Costi di demolizione e rinaturalizzazione

Il parametro Costi di demolizione e rinaturalizzazione consente di giungere ad un valore massimo di 0,40. La determinazione del punteggio avviene sulla base del costo unitario dell'intervento espresso sulla superficie dell'ambito oggetto di rinaturalizzazione.

Operativamente, per la determinazione del punteggio si procede nel modo seguente:

- individuazione della superficie dell'ambito oggetto di rinaturalizzazione;
- stima del costo totale di demolizione e rinaturalizzazione;
- calcolo del rapporto tra il costo totale di demolizione e rinaturalizzazione e la superficie dell'ambito.

Di seguito sono riportati i punteggi.

Tabella 27 Criterio F per la Categoria 2

Categoria 2 - Costi di demolizione e rinaturalizzazione	
Costo fino a 10 euro/mq di st	0,10
Costo compreso tra 11 e 30 euro/mq di st	0,25
Costo compreso tra 31 e 50 euro/mq di st	0,35
Oltre 50 euro/mq st	0,40

7.3.2.3 Criterio G Parametro Bonifica ambientale

Il parametro bonifica ambientale consente di giungere ad un valore massimo di 0,10. La determinazione del punteggio avviene sulla base del costo unitario relativo alla bonifica espresso sulla superficie dell'ambito oggetto di rinaturalizzazione.

Operativamente, per la determinazione del punteggio si procede nel modo seguente:

- individuazione della superficie dell'ambito oggetto di rinaturalizzazione;
- stima del costo totale di bonifica;
- calcolo del rapporto tra il costo totale di bonifica e la superficie dell'ambito.

Di seguito sono riportati i punteggi.

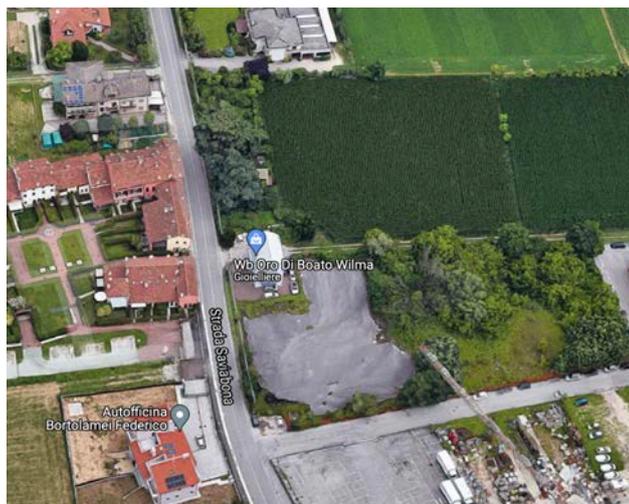
Tabella 28 Criterio G per la Categoria 2

Categoria 2 - Costi di bonifica ambientale	
Costi di bonifica alti	0,10
Costi di bonifica medi	0,05
Senza bonifica ambientale	0,00

7.3.3 La stima del coefficiente K e la quantificazione dei CER: un caso di studio

Il caso di studio riguarda la rinaturalizzazione di un'area parzialmente impermeabilizzata, al cui superficie da trattare ammonta a 2.300 mq.

Tabella 29 Caso di studio per la Categoria 2



La quantificazione dei CER si articola nelle seguenti fasi:

- determinazione del DDC a partire dai seguenti elementi:
 - stima del costo dell'intervento (costo di demolizione, rinaturalizzazione e bonifica ambientale dell'ambito);
 - stima del valore di mercato dei diritti edificatori con riferimento alla funzione residenziale;
 - stima del coefficiente b;
 - determinazione del DDC;
- determinazione del coefficiente K.

7.3.3.1 Determinazione del DDC

Stima del costo dell'intervento.

La stima è avvenuta attraverso l'impiego di costi parametrici.

Tabella 30 Caso di studio Categoria 2: costo dell'intervento

Stima costi dell'intervento					
	Consistenza		Costo		Costo (euro)
Demolizione	780,00	mc	32	euro/mc	24.960,00
Idoneizzazione e rinaturalizzazione area	2.600,00	mq	5	euro/mq	13.000,00
Costi di bonifica ambientale					-
Spese tecniche e generali	10%				3.796,00

Costo totale	41.756,00
Superficie area rinaturalizzata	2.600,00
Costo unitario dell'intervento	16,06

Il costo unitario dell'intervento, espresso sul parametro tecnico della superficie territoriale ammonta a 16 euro/mq.

Stima del valore di mercato dei diritti edificatori residenziali.

Le elaborazioni avvengono considerando due ubicazioni caratterizzate da differenti valorizzazioni della capacità edificatoria residenziale.

Tabella 31 Caso di studio Categoria 2: ipotesi localizzative

Valore di mercato dei diritti edificatori	Ipotesi localizzazione	
	A	B
Ubicazione dell'ambito	Areale 8	Areale 6
Valore dei diritti residenziali (euro/mc)	90	120

Stima del coefficiente β

Nel caso di studio si assume che il coefficiente sia pari a 1 e quindi non vi sia una riduzione della determinazione del DDC.

Stima del DDC

Di seguito la stima del DDT avviene rapportando il costo complessivo dell'intervento e il valore dei diritti edificatori. Di seguito sono state sviluppate due valutazioni che assumono due ubicazioni caratterizzate da differenti valorizzazioni della capacità edificatoria residenziale.

Tabella 32 Caso di studio Categoria 2: quantificazione del DDC

Quantificazione DDC	Ipotesi localizzazione	
	A	B
Costi totali (euro)	41.756,00	41.756,00
Valore dei diritti residenziali (euro/mc)	90	125
Ammontare del DDC	463,96	334,05

7.3.3.2 Determinazione del coefficiente K.

Successivamente si procede con la stima del coefficiente K.

Tabella 33 Caso di studio Categoria 2: stima coefficiente K

Stima K	Scenario A	Scenario B
Ipotesi di costo totale		42.000,00
Costo unitario (euro/mq st)		16,06
Stima coefficiente K		
Coefficiente di localizzazione	0,30	0,40
Coefficiente di costo demolizione e rinaturalizzazione	0,25	0,25
Coefficiente di bonifica ambientale	-	-
K	0,55	0,65

7.3.3.3 Determinazione dei CER

L'ultima fase riguarda la stima dei CER a partire dalle evidenze esito delle elaborazioni precedenti.

Tabella 34 Caso di studio Categoria 2: stima CER

Stima CER	Scenario A	Scenario B
DDT	463,96	334,05
K	0,55	0,65
CER (volume residenziale)	255,18	217,13
<i>Stima valorizzazione equivalente</i>		
	22.965,80	27.141,40

In tutti i casi, **nella valutazione degli equilibri pubblico-privati va considerato che il soggetto attuatore rimane proprietario dell'area**, la cui valorizzazione è vincolata all'inedificabilità per un periodo di almeno 10 anni ma, successivamente, potrà essere nuovamente pianificata.

A titolo esemplificativo ed esplorativo, la tabella seguente riepiloga le valutazioni effettuate considerando anche il valore dell'area inedificata che rimane nella proprietà e disponibilità del soggetto privato evidenziando gli equilibri economici connessi allo strumento.

Tabella 35 Caso di studio Categoria 2: analisi delle valorizzazioni

Stima CER	Scenario A	Scenario B	
Valore equivalente CER	22.965,80	27.141,40	euro
Valorizzazione del suolo inedificabile			
Superficie	2.600,00	2.600,00	mq

valore di mercato unitario	10,00	10,00	euro/mq
Valore del suolo	26.000,00	26.000,00	euro
Valore complessivo	48.965,80	53.141,40	euro

7.4 I crediti edilizi da rinaturalizzazione pubblici

I CER generati da immobili pubblici trovano speciale disciplina nell'articolo 5 della Lr 4 aprile 2019, n. 14. I principali elementi che riporta la DGR n. 263/2020 Allegato A (pag. 44 e segg.) sono i seguenti:

- l'attribuzione dei ridetti crediti ad immobili individuati come "incongrui" e da demolirsi può intervenire anche in deroga ai criteri attuativi e alle modalità operative indicate nell'Allegato A e richiamate nel presente studio;
- può essere definita una regolamentazione speciale anche per quanto riguarda l'iscrizione nel RECRED, così come per quanto riguarda la loro cancellazione dal Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi;
- non trovano obbligatoria applicazione le disposizioni dettate dalla Giunta regionale in ordine alle modalità da osservare per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione.

7.4.1 Le modalità di cessione dei CER

I criteri operativi che devono essere osservati da parte dei Comuni per la cessione sul mercato dei CER generati dai loro immobili (e in genere di tutti gli immobili qualificabili come pubblici) rimandano all'impiego dell'asta pubblica.

L'asta pubblica rappresenta la procedura ordinaria per la cessione sul mercato, che può essere derogabile solamente nelle ipotesi eccezionali nelle quali l'Ente comunale individui e congruamente motivi la sussistenza di speciali ragioni che concretamente impediscano un utile esperimento di un confronto concorrenziale per la vendita dei crediti o che giustifichino una cessione diretta.

L'Allegato A della DGR (pag. 44) riporta il caso di crediti edilizi ceduti all'operatore chiamato a sviluppare assieme al Comune un'importante operazione di riordino urbano coinvolgente anche immobili comunali ovvero l'ipotesi in cui un precedente infruttuoso esperimento di un'asta pubblica dichiarata deserta (ad esempio, per un vizio inficiante l'unica offerta presentata) giustifichi la cessione in via diretta dei crediti edilizi in precedenza posti a base della procedura ad un operatore determinato (nell'esempio: concorrente che, solo, aveva partecipato alla precedente gara, senza addivenire all'aggiudicazione per un errore nella formalizzazione dell'offerta).

Alla procedura di cessione deve essere data adeguata pubblicità, fermo restando che comunque devono essere garantite forme di pubblicità non dissimili da quelle da seguirsi per l'eventuale alienazione di immobili dell'Ente pubblico proprietario dei crediti.

7.4.2 La manifestazione di interesse

L'indizione dell'asta pubblica e, prima, la predisposizione della documentazione di gara possono essere precedute dalla pubblicazione di un avviso per acquisire manifestazioni di interesse in ordine all'acquisizione dei crediti edilizi e in particolare per acquisire manifestazioni di interesse per l'acquisizione di crediti da utilizzare per interventi di ampliamento ai sensi dell'articolo 5, comma 1, della L.R. 14/2017 (cfr. DGR n. 263/2020 Allegato A pag. 44)

L'analisi delle manifestazioni di interesse può permettere all'Amministrazione comunale di individuare quelli che possono essere i quantitativi minimi di crediti edilizi da porre, anche in lotti distinti, a base dell'asta.

La pubblicazione dei predetti avvisi può altresì permettere al Comune, sotto altro profilo, di acquisire offerte irrevocabili di acquisto di determinati quantitativi di CER generati da immobili comunali: offerte che, ove ritenute rispondenti al pubblico interesse perché contemplanti un congruo prezzo di acquisto, possono poi essere poste a base di un'asta al fine di verificare la sussistenza dell'interesse di operatori terzi ad effettuare rilanci.

7.4.3 Il valore del CER

Il valore minimo del credito edilizio da porre a base di gara e da considerare nella stesura degli atti di gara, determinato sulla base di un atto di indirizzo della Giunta comunale, non può essere inferiore al valore individuato sulla base di una perizia di stima (cfr. DGR n. 263/2020 Allegato A pag. 44).

7.5 Elementi di operatività per la registrazione e la circolazione dei CER

7.5.1 La registrazione dei CER

Dopo l'approvazione della variante alla strumentazione urbanistica, di cui all'art. 4 comma 2, L.R. 14/2019, finalizzata ad individuare i manufatti incongrui, i proprietari o altri aventi titolo su tali immobili, potranno attivare la procedura per la demolizione degli stessi e la successiva iscrizione dei CER già riconosciuti dalla variante, nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

I proprietari o altri aventi titolo del manufatto riconosciuto "incongruo" dalla variante, presenteranno idonea istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECRED. A tale proposito, la DGR 362/2020 ha fornito un Fac-simile richiesta di demolizione e rinaturalizzazione ai fini dell'iscrizione del CER nel RECRED (cfr. Allegato 3).

Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario o avente titolo comunicherà la fine lavori e chiederà l'attivazione dell'accertamento, da parte del Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area.

L'accertamento avverrà necessariamente tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell'intervento previsto dalla variante di cui all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019.

A seguito della verifica effettuata dal Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area, i CER previsti per tale intervento sono iscritti nell'apposita sezione del RECRED.

7.5.2 Il vincolo di non edificazione

A seguito dell'avvenuta iscrizione dei CER nel RECRED, il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, è **assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario** delle agevolazioni.

Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che **non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.**

7.5.3 Utilizzo dei CER e aree di impiego

I CER iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili e hanno durata illimitata.

Ai sensi dell'art. 8, della L.R. 14/2019, **l'utilizzo dei CER in zona agricola è vietato.**

I CER potranno essere utilizzati esclusivamente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, individuati dal Comune.

L'utilizzo dei CER, nelle aree individuate dal Comune, consentirà di ottenere sino ad un massimo del 60% per gli interventi di ampliamento di cui all'art. 6, comma 6 della L.R. 14/2019

e sino ad un massimo del 100% negli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio di cui all'art. 7, comma 5 della medesima L.R. 14/2019.

7.5.4 La matrice di conversione per l'utilizzo dei CER nelle aree di atterraggio

La definizione dell'ammontare dei CER in relazione alle possibili aree o ambiti di "atterraggio" può avvenire applicando ai CER iscritti sul RECRED i cosiddetti "Coefficienti di atterraggio" (cfr. Allegato A DGR n. 263/2020 pag. 34).

Le indicazioni contenute nell'Allegato A suggeriscono che i coefficienti di atterraggio non possano incrementare l'ammontare dei CER in uscita dal RECRED, pertanto i coefficienti dovrebbero essere sempre inferiori a 1.

Tale aspetto li differenzia significativamente dai crediti edilizi CE che, al contrario, presentano coefficienti di conversione basati sul principio dell'equivalenza economica in grado di riflettere i livelli di apprezzamento localizzativo anche con effetti in aumento delle quantità dei CE "in atterraggio" rispetto ai crediti in uscita dal RECRED.

Sulla base delle indicazioni desunte dall'Allegato A della DGR n. 263/2020, i criteri alla base della determinazione dei coefficienti possono riflettere il livello di valorizzazione connesso alle diverse ubicazioni delle aree di atterraggio o riflettere obiettivi e strategie di sviluppo urbano basate su criteri di motivazione urbanistica avulsi da logiche di valorizzazione immobiliare (cfr. pag. 36 e segg. Dell'Allegato A della DGR n. 263/2020).

7.5.5 La stima dei coefficienti a partire dal valore minimo

Le prime elaborazioni assumono, in coerenza con le indicazioni della Giunta Regionale, l'irrilevanza dell'ambito di "partenza" dei CER considerando come rilevante la sola ubicazione dell'ambito di "atterraggio". Ne consegue che i coefficienti sono riferiti all'ambito di utilizzo dei CER.

L'ipotesi alla base della elaborazione di seguito riportata è che i coefficienti siano **calcolati a partire dal valore minimo** dei diritti edificatori (**70 euro/mc**) stimati in precedenza (cfr. § 5), come riportato dalla tabella seguente, laddove il coefficiente di atterraggio " C_{Areale} " è esito della seguente formalizzazione:

$$C_{Areale} = \frac{\text{Valore di mercato}_{min}}{\text{Valore di mercato}_{Areale}}$$

Tabella 36 Calcolo dei coefficienti di atterraggio: elaborazione basata su valore minimo

	Valore unitario (euro/mc)	Calcolo	Coefficiente di atterraggio C_{Areale}
Areale 1	250	70/250	0,28
Areale 2	190	70/190	0,37
Areale 3	230	70/230	0,30
Areale 4	160	70/160	0,44
Areale 5	140	70/140	0,50
Areale 6	125	70/125	0,56
Areale 7	110	70/110	0,64
Areale 8	90	70/90	0,78
Areale 9	70	70/70	1,00

I possibili esiti dei coefficienti sono riportati nella seguente tabella che indaga l'effetto dell'"atterraggio" di una quota pari a 1.000,00 CER negli areali individuati nello studio.

Tabella 37 Simulazione dell'impiego dei coefficienti di "atterraggio"

	Coefficiente	Simulazione di conversione dei CER: Ipotesi 1000 mc CER
Areale 1	0,28	280,00
Areale 2	0,37	369,00
Areale 3	0,30	305,00
Areale 4	0,44	438,00
Areale 5	0,50	500,00
Areale 6	0,56	560,00
Areale 7	0,64	637,00
Areale 8	0,78	778,00
Areale 9	1,00	1.000,00

7.5.6 La stima dei coefficienti a partire dal valore mediano

A titolo esplorativo, è stata elaborata anche una tabella di coefficienti basati sul valore mediano (140 euro/mc), anziché sul valore minimo.

L'ipotesi alla base della elaborazione è che i coefficienti siano **calcolati a partire dalla mediana** dei diritti edificatori (**140 euro/mc**) stimati in precedenza (cfr. § 5), laddove il coefficiente di atterraggio " C_{Areale} " è esito della seguente formalizzazione:

$$C_{Areale} = \frac{\text{Valore di mercato}_{mediana}}{\text{Valore di mercato}_{Areale}}$$

Gli esiti sono riportati nella tabella seguente.

Tabella 38 Calcolo dei coefficienti di atterraggio: elaborazione basata su valore mediano

	Valore unitario	Calcolo	Esito	Coefficiente
Areale 1	250	140/250	0,56	0,56
Areale 2	190	140/190	0,74	0,74
Areale 3	230	140/230	0,61	0,61
Areale 4	160	140/160	0,88	0,88
Areale 5	140	140/140	1,00	1,00
Areale 6	125	140/125	1,12	1,00
Areale 7	110	140/110	1,27	1,00
Areale 8	90	140/90	1,56	1,00
Areale 9	70	140/70	2,00	1,00

L'effetto dei coefficienti è quello di incentivare le conversioni tra gli areali semicentrali e periferici poiché a partire dall'areale 5, i coefficienti di conversione sono pari a 1 mentre viene mitigato il carico urbanistico dei CER in atterraggio per gli areali centrali (areale 1, 2, 3 e 4). Una simulazione dei possibili effetti è riportata nella tabella seguente.

Tabella 39 Simulazione dell'impiego dei coefficienti di "atterraggio"

	Coefficiente normalizzato	Simulazione di conversione dei CER: Ipotesi 1000 mc CER
Areale 1	0,56	560,00
Areale 2	0,74	737,00
Areale 3	0,61	609,00
Areale 4	0,88	875,00
Areale 5	1,00	1.000,00
Areale 6	1,00	1.000,00
Areale 7	1,00	1.000,00
Areale 8	1,00	1.000,00
Areale 9	1,00	1.000,00

7.5.7 Ipotesi di coefficienti su matrice Partenza/Atterraggio

Un ulteriore approfondimento si fonda sull'ipotesi secondo la quale anche per il governo dei CER rileva l'area di "partenza/decollo" e l'area di "arrivo/atterraggio" del diritto edificatorio. In questo caso, la matrice dei coefficienti assume come punto di partenza quello della conversione già impiegata per i crediti edilizi CE (cfr § 6.2), con l'unica differenza che, internalizzando l'indicazione riportata nell'Allegato A della DGR n. 263/2020 circa il valore massimo del coefficiente di atterraggio pari a 1,00, ogni coefficiente di conversione superiore all'unità viene riportato ad 1,00.

L'esito è rappresentato nella tabella riportata di seguito, nella quale si evincono i coefficienti superiori a 1 e la loro "normalizzazione" nell'unico coefficiente unitario.

Tabella 40 Matrice dei coefficienti

		ARRIVO									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
		250,00	190,00	230,00	160,00	140,00	125,00	110,00	90,00	70,00	
PARTENZA	1	250,00	1,00	1,32	1,09	1,56	1,79	2,00	2,27	2,78	3,57
	2	190,00	0,76	1,00	0,83	1,19	1,36	1,52	1,73	2,11	2,71
	3	230,00	0,92	1,21	1,00	1,44	1,64	1,84	2,09	2,56	3,29
	4	160,00	0,64	0,84	0,70	1,00	1,14	1,28	1,45	1,78	2,29
	5	140,00	0,56	0,74	0,61	0,88	1,00	1,12	1,27	1,56	2,00
	6	125,00	0,50	0,66	0,54	0,78	0,89	1,00	1,14	1,39	1,79
	7	110,00	0,44	0,58	0,48	0,69	0,79	0,88	1,00	1,22	1,57
	8	90,00	0,36	0,47	0,39	0,56	0,64	0,72	0,82	1,00	1,29
	9	70,00	0,28	0,37	0,30	0,44	0,50	0,56	0,64	0,78	1,00
		ARRIVO									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
PARTENZA	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	2	0,76	1,00	0,83	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	3	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	4	0,64	0,84	0,70	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	5	0,56	0,74	0,61	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	6	0,50	0,66	0,54	0,78	0,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	7	0,44	0,58	0,48	0,69	0,79	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00
	8	0,36	0,47	0,39	0,56	0,64	0,72	0,82	1,00	1,00	1,00
	9	0,28	0,37	0,30	0,44	0,50	0,56	0,64	0,78	1,00	1,00

Anche in questo caso, a scopo di verifica sono state simulate alcune situazioni in partenza ed in arrivo ("atterraggio") dei CER. I risultati enfatizzano la natura dei CER e la loro modesta rilevanza dell'attivare processi di valorizzazione immobiliare quanto, piuttosto di attivare processi di rigenerazione del suolo, a conferma della loro specificità.

Tabella 41 Simulazione dei processi di partenza ed atterraggio dei CER

	Coefficiente	CER	Verifica dell'effetto economico
Partenza Areale 1		1.000,00	250.000,00
Arrivo Areale 8	1,00	1.000,00	90.000,00

Partenza Areale 2		1.000,00	190.000,00
Arrivo Areale 3	0,83	826,09	190.000,00
Partenza Areale 4		1.000,00	160.000,00
Arrivo Areale 7	1,00	1.000,00	110.000,00
Partenza Areale 6		1.000,00	125.000,00
Arrivo Areale 4	0,78	781,25	125.000,00
Partenza Areale 7		1.000,00	110.000,00
Arrivo Areale 5	0,79	785,71	110.000,00
Partenza Areale 9		1.000,00	70.000,00
Arrivo Areale 3	0,30	304,35	70.000,00

ALLEGATI

8. Allegato- Il quadro di riferimento del mercato immobiliare

L'analisi di mercato è finalizzata al reperimento di dati e informazioni relative al mercato fondiario ed immobiliare locale il cui scopo è quello di elaborare un quadro conoscitivo circa le caratteristiche qualitative e quantitative attuali e tendenziali del mercato immobiliare di Vicenza alla base della predisposizione dei criteri di impiego dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Le fonti alla base dell'analisi sono di due ordini: le fonti indirette e le fonti dirette.

Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti autorevoli, di rango nazionale e locale, che producono studi e analisi sul mercato immobiliare nazionale e, nell'ambito di pubblicazioni e Osservatori immobiliari, trattano e approfondiscono il mercato immobiliare locale con riferimento alle quotazioni immobiliari, ai principali indicatori e ai trend del mercato.

Va evidenziato che tali fonti si concentrano sul mercato dei fabbricati e non analizzato direttamente il mercato immobiliare delle aree. Tuttavia, poiché esiste una correlazione diretta tra l'apprezzamento del mercato per i fabbricati e quello delle aree edificabili, l'indagine circa l'articolazione del territorio rispetto al mercato dei fabbricati, l'apprezzamento e l'ammontare dei valori immobiliari appare utile all'analisi in corso.

Le fonti indirette che analizzano il mercato immobiliare di Vicenza e che quindi sono state impiegate nell'ambito della presente analisi sono le seguenti:

- *l'Osservatorio del mercato immobiliare, Omi*, curato dall'Agenzia delle Entrate;
- *il Listino Prezzi* prodotto dalla Borsa Immobiliare di Vicenza;
- *l'Osservatorio immobiliare* prodotto da Nomisma;
- *il data base Real Value* prodotto da Scenari Immobiliari.

La struttura della sezione affronta diversi temi. In primo luogo si indagano le articolazioni territoriali del mercato impiegata dalle fonti indirette per rappresentare gli ambiti caratterizzati da analogo apprezzamento. Successivamente, si pone sugli indicatori qualitativi e quantitativi che consentono di apprezzare la dinamicità del mercato immobiliare sia sotto il profilo degli scambi che dell'andamento dei valori di mercato. Infine, si porta l'attenzione sui valori medi, ovvero le quotazioni immobiliari, attuali allo scopo di rappresentare il quadro di riferimento per il proseguo dell'attività di studio.

8.1 L'articolazione territoriale del mercato immobiliare

Ogni fonte indagata riporta una specifica articolazione pertanto, allo scopo di individuare elementi di analogia e punti discordanti, di seguito vengono richiamate.

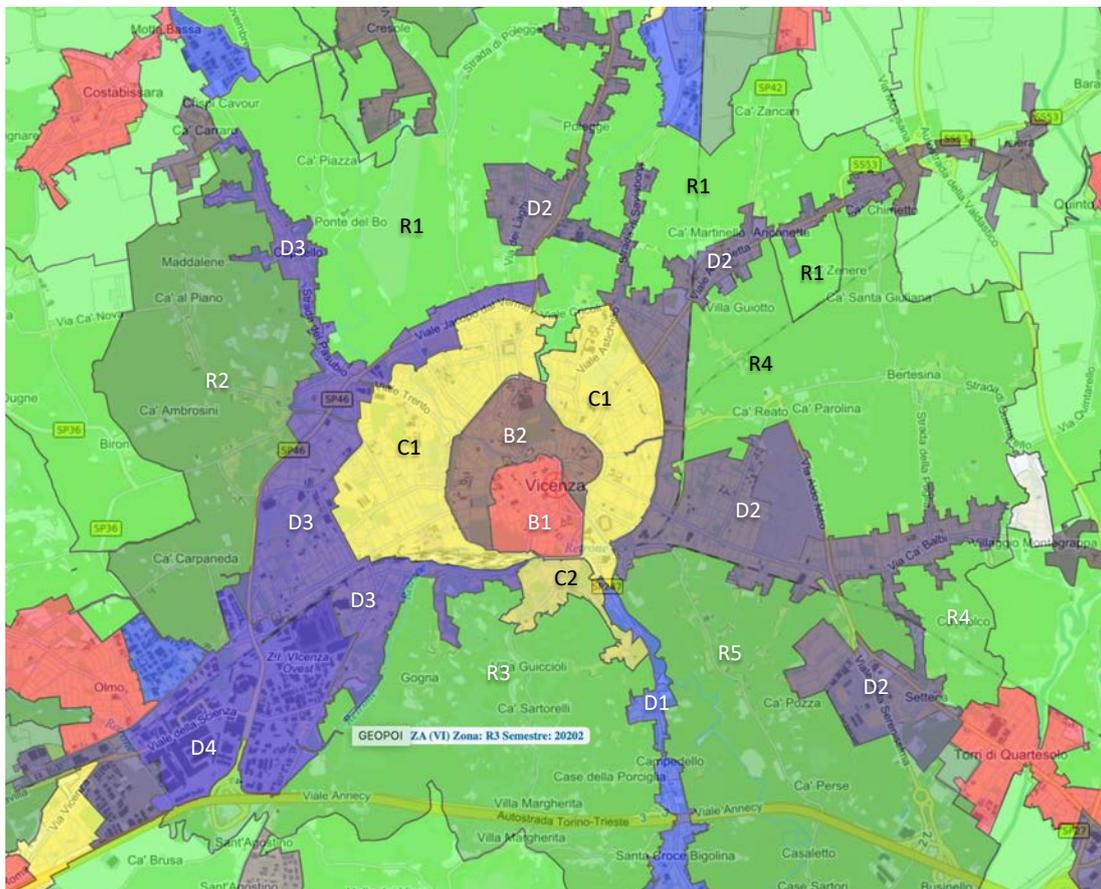
Una delle fonti che analizza e articola con maggiore puntualità il territorio comunale è **Agenzia delle Entrate** che, attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, fornisce un quadro dei

principali indicatori relativi al mercato immobiliare a partire da una articolazione territoriale che individua le seguenti 13 zone omogenee:

- B1-nucleo centrale storico
- B2-residenziale eccentrica, contorno nord del centro storico
- C1-area di espansione residenziale circostante fascia centrale
- C2-zona residenziale di pregio: Monte Berico
- D1-sviluppo edilizio lungo asse viario della riviera berica (area sud)
- D2-sviluppo edilizio urbano di Polegge, Laghetto, Saviabona, Anconetta, Ospedaletto, S. Pio X, Ca' Balbi, Setteca'
- D3-area residenziale da Gogna, Pomari, S.S. Pasubio, area nord viale diaz
- D4-zona industriale sud-ovest
- R1-territorio agricolo a nord (tra S.S. Del Pasubio e S.S. Postumia)
- R2-territorio agricolo a ovest
- R3-territorio agricolo sud (tra Riviera Berica e S. Agostino)
- R4-territorio agricolo a est
- R5-territorio agricolo a sud-est.

La rappresentazione delle zone omogenee è riportata nella pagina seguente.

Figura 7 Articolazione territoriale proposta da Agenzia delle Entrate

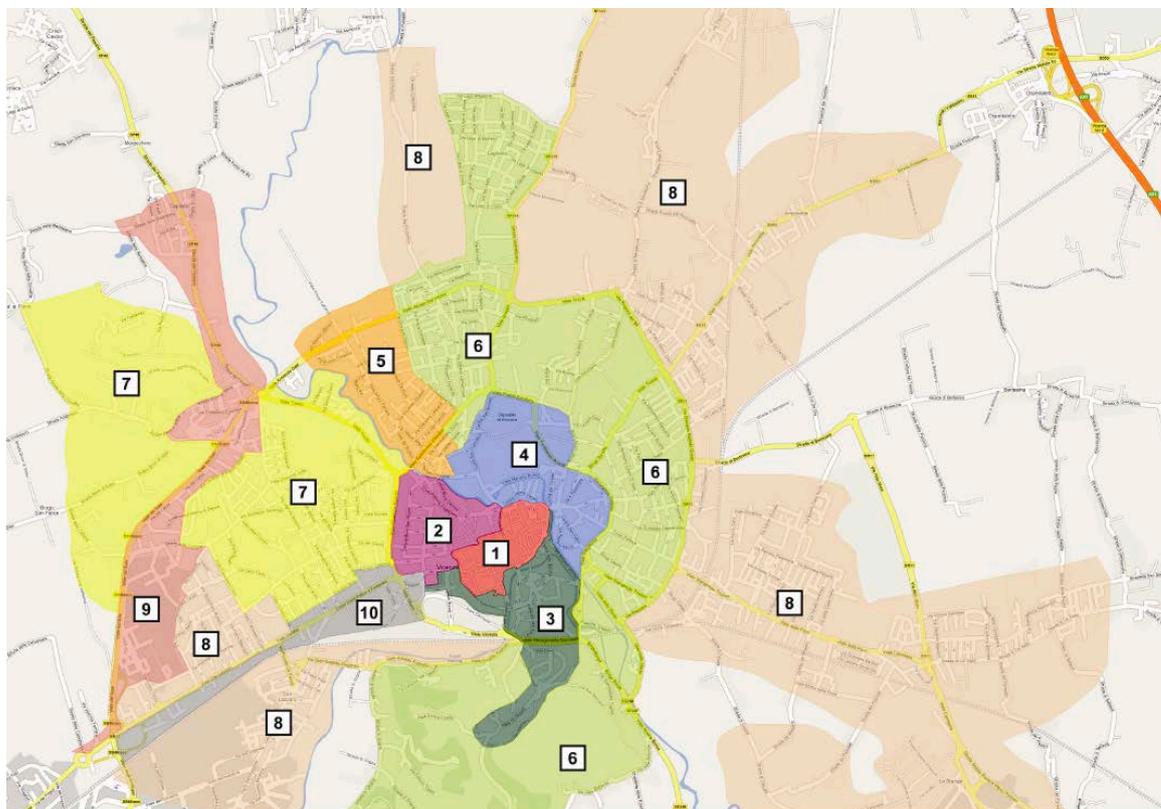


Per quanto riguarda **Borsa Immobiliare di Vicenza**, la fonte articola il territorio con riferimento ad areali di isovalore riferiti ad **immobili con funzione residenziale**, individuando 10 ambiti territoriali, che tuttavia non comprendono l'intero territorio comunale:

- 1 Centro
- 2 Centro versante Ovest
- 3 Centro Sud e viale X Giugno
- 4 Centro Nord-Est
- 5 Piscine e quartiere Italia
- 6 San Bortolo, zona Laghi, Monte Berico (escluso viale X Giugno), Stadio e S.Andrea
- 7 Viale Trento, Cattane, Monte Crocetta, Biron
- 8 Casale, S. Pio X, Ca' Balbi, Villaggio dei Fiori, Saviabona, Marosticana, Ponte Marchese, S. Lazzaro, Ferrovieri, lato nord di Via Fusinato, S. Agostino
- 9 Villaggio del Sole, Pomari, Capitello
- 10 S. Felice e lato sud viale S. Lazzaro

La rappresentazione delle zone è riportata di seguito.

Figura 8 Articolazione territoriale proposta dalla Borsa Immobiliare di Vicenza



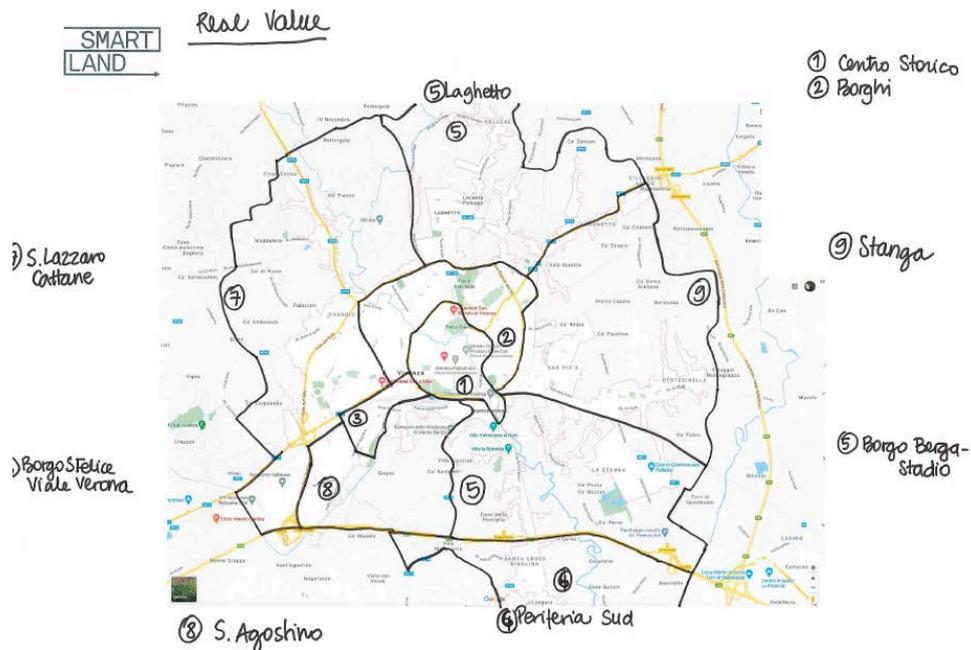
Anche **Scenari Immobiliari**, attraverso il proprio servizi di analisi articola il territorio comunale in 10 areali:

- Centro storico
- Borghi
- Borgo Berga-Stadio
- Borgo S. Felice-Viale Verona
- Laghetto
- Periferia Sud
- S. Lazzaro-Cattane
- S. Agostino
- Stanga
- Resto del territorio

La rappresentazione degli areali omogenei definita da Scenari Immobiliari è riportata di seguito.

come si evince dalla seguente figura.

Figura 9 Articolazione territoriale proposta da Scenari Immobiliari



8.2 La dinamicità del mercato

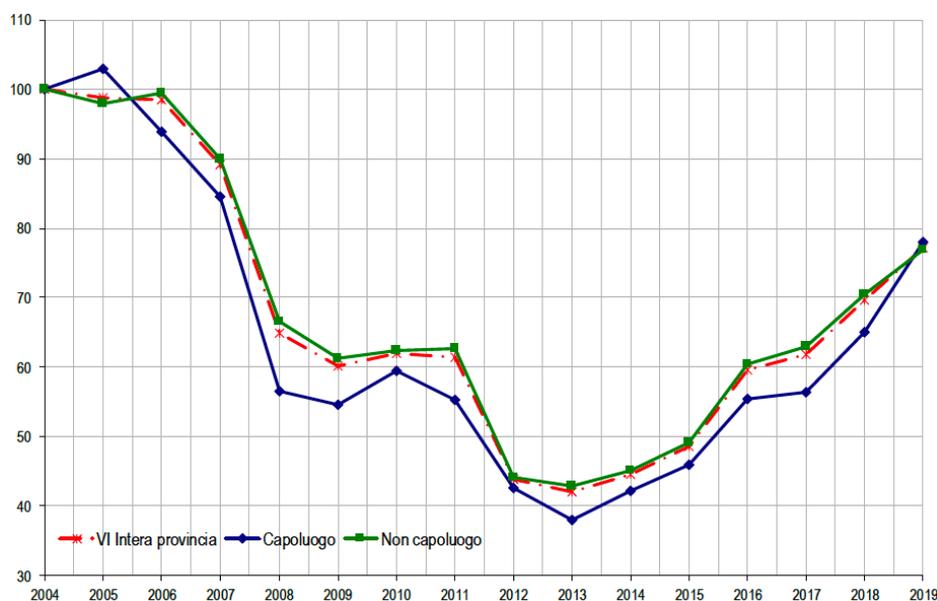
La fonte che fornisce un quadro di indicatori utili all'analisi dei trend del mercato immobiliare è Agenzia delle Entrate attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Un primo indicatore riguarda i dati sulle compravendite di immobili del settore residenziale (abitazioni e pertinenze) e di quello non residenziale (terziario-commerciale, produttivo, agricolo e altri immobili) espressi attraverso il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN).

Le NTN rappresentano la somma delle unità immobiliari compravendute "normalizzate" rispetto alla quota trasferita, ad esempio se un'unità immobiliare è compravenduta in quota, per esempio il 50% della proprietà, essa non è contata come un'unità compravenduta, bensì come 0,5 NTN.

Il primo elemento indagato riguarda l'andamento del mercato immobiliare di Vicenza rispetto al resto del territorio provinciale. I dati riportati da Agenzia delle Entrate nell'ultimo Rapporto disponibile (riferito al 2019) e il grafico riportato mostra l'andamento del numero indice delle NTN che per il capoluogo, così come per il contesto provinciale evidenzia una crescita significativa fino al 202.

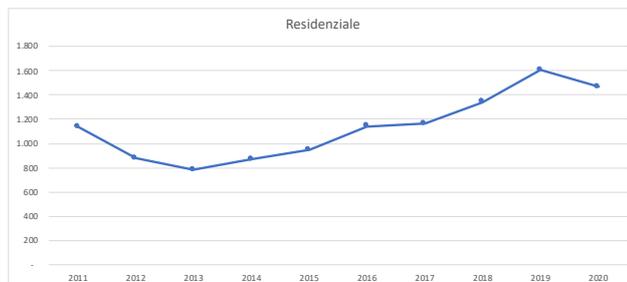
Figura 10 Numero indice NTN per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo (Fonte: Statistiche Regionali. Veneto. Pubblicazione del 19/6/2020)



Sulla base dei dati analitici riferiti a Vicenza e relativi alle NTN scambiate a partire dal 2011 al 2020, è possibile ricostruire un primo quadro di riferimento, in relazione alle principali funzioni. Per quanto riguarda la residenza, i dati evidenziano una significativa crescita dei volumi transati, fino al 2019. Per il 2020, ancorché i dati siano provvisori è evidente la contrazione in relazione alla crisi pandemica dovuta al Covid 19.

Figura 11 Le NTN riferite al segmento residenziale

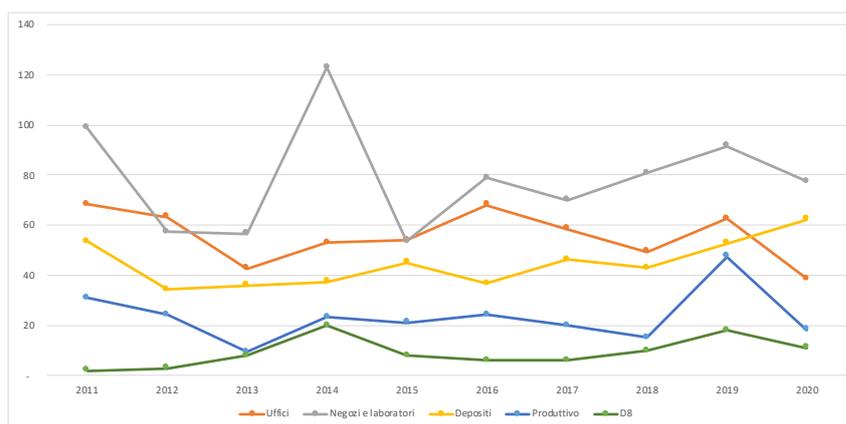
Funzione/Anno	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Residenziale	1.138	877	783	869	945	1.141	1.163	1.338	1.606	1.464



Una analoga elaborazione è stata effettuata verso il segmento non residenziale, portando l'attenzione sui segmenti più significativi e rilevanti in termini di scambi: gli uffici, i negozi e i laboratori, il segmento produttivo e il segmento dei capannoni a destinazione commerciale (D08).

Figura 12 Le NTN riferite al segmento non residenziale

Funzione/Anno	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Uffici	68	63	43	53	54	68	59	50	63	39
Negozi, laborat.	99	57	57	123	53	79	70	81	91	77
Depositi	53	34	36	37	45	37	46	43	53	62
Produttivo	31	24	9	23	21	24	20	15	47	18
D8	2	3	8	20	8	6	6	10	18	11

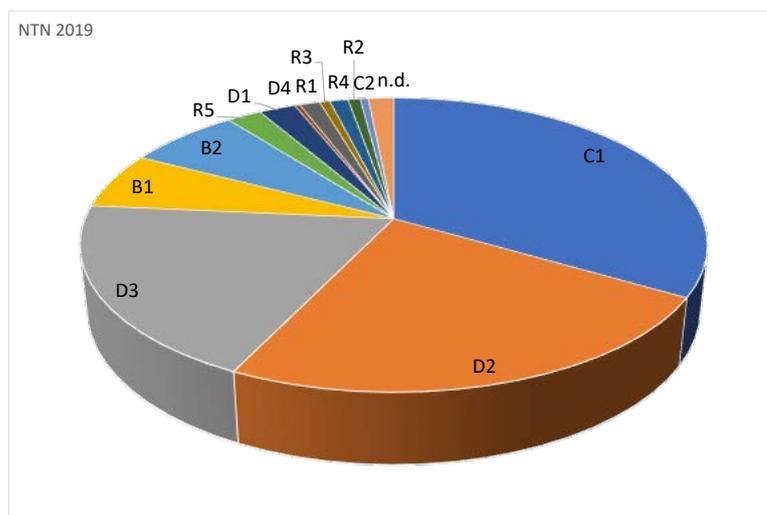


Per i soli dati relativi alle NTN residenziali vi è una ulteriore articolazione, per il periodo compreso tra il 2016 e 2019, rispetto alla localizzazione degli immobili a cui si riferiscono. I dati sono riportati nella tabella seguente che illustra le NTN secondo l'ordinamento decrescente delle zone OMI, da quella che si caratterizza per il maggiore numero di scambi fino alle aree caratterizzate dalla minore dinamicità.

Dall'analisi dei dati emergono alcuni aspetti di rilievo. In primo luogo, nel periodo analizzato si evidenzia un analogo apprezzamento degli areali poiché il numero delle NTN scambiate per ogni anno è significativamente omogeneo. Il secondo aspetto riguarda le aree maggiormente oggetto di scambi. Il primo ambito in termini di numero di scambi appare l'areale C1 "di Espansione Residenziale Circostante Fascia Centrale", ovvero la corona semicentrale che si sviluppa intorno alle aree centrali nel quale si colloca un terzo degli scambi del periodo indagato. Esso è seguito dalla zona che si sviluppa verso est (D2 Sviluppo Edilizio Urbano di Polegge, Laghetto, Saviabona, Anconetta, Ospedaletto, S. Pio X, Ca` Balbi, Settecà) nella quale si colloca un quarto degli scambi ed infine, l'area D3, che si sviluppa verso ovest è quello nel quale si colloca mediamente il 20% degli scambi. Quindi, nell'ultimo quadriennio, quasi il 60% degli scambi si è collocati nella zona semicentrale C1 o nel sistema insediativo lungo le direttrici verso est.

Tabella 42 Articolazione territoriale delle NTN residenziali

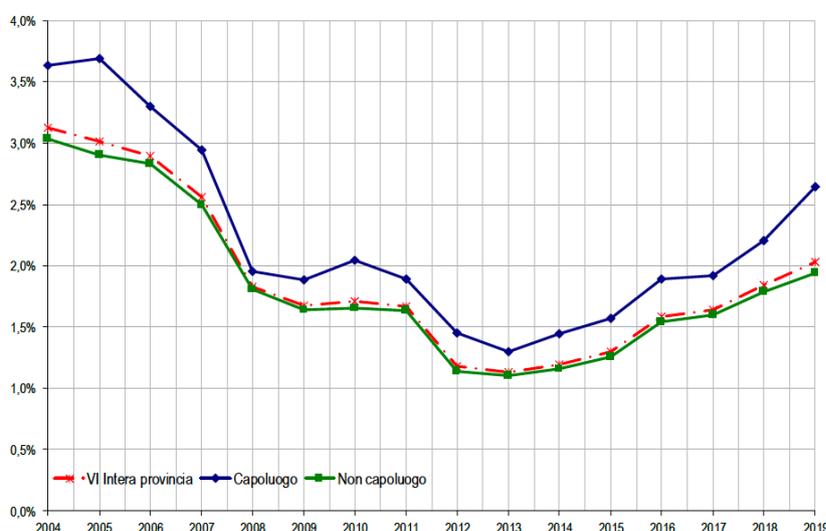
Zona OMI	Denominazione	Anno			
		2016	2017	2018	2019
C1	Area di Espansione Residenziale Circostante Fascia Centrale	375	373	466	537
D2	Sviluppo Edilizio Urbano di Polegge, Laghetto, Saviabona, Anconetta, Ospedaletto, S. Pio X, Ca` Balbi, Settecà	301	270	305	381
D3	Area Residenziale Da Gogna, Pomari, S.S. Pasubio, Area Nord Viale Diaz	194	234	241	310
B1	Nucleo Centrale Storico	79	66	73	100
B2	Residenziale Eccentrica, Contorno Nord del Centro Storico	75	82	109	110
R5	Territorio Agricolo a Sud Est	30	31	33	34
D1	Sviluppo Edilizio Lungo Asse Viario della Riviera Berica (Area Sud)	28	34	26	36
D4	Zona Industriale a Sud Ovest	8	10	10	5
R1	Territorio Agricolo a Nord (tra S.S. del Pasubio e S.S. Postumia)	8	17	14	20
R3	Territorio Agricolo Sud (tra Riviera Berica e S. Agostino)	4	12	9	10
R4	Territorio Agricolo a Est	8	8	12	18
R2	Territorio Agricolo a Ovest	7	4	10	12
C2	Zona Residenziale di Pregio: Monte Berico	6	2	1	8
n.d.	n.d.	38	20	30	25



Il secondo indicatore analizzato riguarda l'IMI (intensità del mercato immobiliare) che rappresenta la quota dello stock compravenduto censito catastalmente e fornisce un'indicazione del livello dello scambio rispetto al patrimonio edilizio costruito.

Il primo grafico rappresenta una serie storica di lungo periodo dell'IMI riferito all'ambito provinciale, laddove è evidente tanto per il Capoluogo quanto per il resto del territorio l'aumento degli scambi a partire dal 2013.

Figura 13 IMI per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo (Fonte: Statistiche Regionali Veneto. Pubblicazione del 19/6/2020)



La tabella riportata di seguito rappresenta i dati con riferimento all'articolazione del territorio comunale in zone OMI, secondo un ordinamento decrescente in funzione dell'IMI medio del periodo 2016-2019.

I dati innanzitutto confermano il ruolo dell'area semicentrale C1 nel mercato immobiliare residenziale, che rappresenta l'areale dove al maggior numero di scambi in valore assoluto corrisponde anche la superiore intensità degli stessi. È interessante invece notare come per alcune aree, ad esempio il territorio agricolo a sud est R5, a fronte di numero contenuto degli scambi la dinamicità sia analoga ad areali interessati da un numero di scambi più significativi.

Tabella 43 Articolazione territoriale dell'IMI residenziale in ordine di intensità decrescente

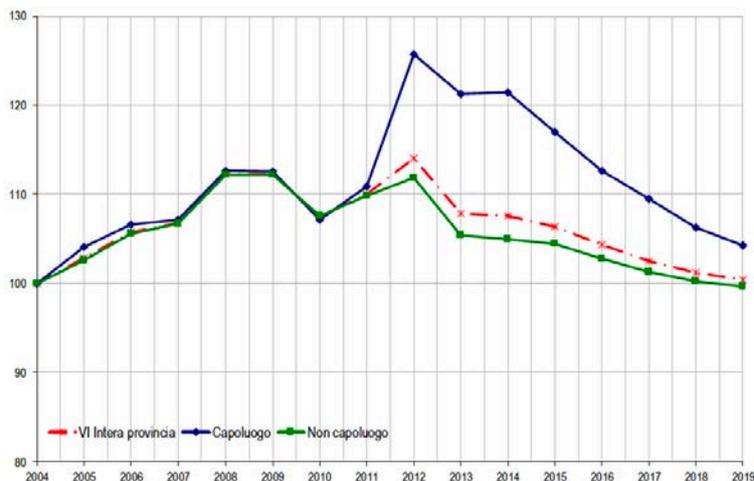
Zona OMI	Denominazione	Anno			
		2016	2017	2018	2019
C1	Area di Espansione Residenziale Circostante Fascia Centrale	2,18%	2,16%	2,69%	3,10%
R5	Territorio Agricolo a Sud Est	2,21%	2,28%	2,42%	2,47%
D3	Area Residenziale Da Gogna, Pomari, S.S. Pasubio, Area Nord Viale Diaz	1,78%	2,16%	2,21%	2,83%
D2	Sviluppo Edilizio Urbano di Poggio, Laghetto, Saviabona, Anconetta, Ospedaletto, S. Pio X, Ca` Balbi, Settecà	2,02%	1,81%	2,03%	2,54%
B1	Nucleo Centrale Storico	2,10%	1,74%	1,89%	2,58%
B2	Residenziale Eccentrica, Contorno Nord del Centro Storico	1,66%	1,81%	2,40%	2,43%
D4	Zona Industriale a Sud Ovest	1,61%	1,94%	2,06%	1,00%
R1	Territorio Agricolo a Nord (tra S.S. del Pasubio e S.S. Postumia)	0,81%	1,72%	1,42%	2,02%
C2	Zona Residenziale di Pregio: Monte Berico	1,86%	0,68%	0,34%	2,68%
D1	Sviluppo Edilizio Lungo Asse Viario della Riviera Berica (Area Sud)	1,18%	1,41%	1,09%	1,49%
R3	Territorio Agricolo Sud (tra Riviera Berica e S. Agostino)	0,57%	1,69%	1,26%	1,42%
R4	Territorio Agricolo a Est	0,85%	0,87%	1,32%	1,90%
R2	Territorio Agricolo a Ovest	0,96%	0,57%	1,49%	1,86%

8.2.1 L'analisi del trend del mercato immobiliare

Per quanto concerne l'analisi dell'andamento dei valori immobiliari, l'obiettivo del paragrafo è quello di verificare l'andamento dei valori sulla base di alcune serie storiche rese disponibili da Agenzia delle Entrate.

Il primo aspetto, rappresentato su scala provinciale, evidenzia le quotazioni del segmento residenziale e la loro significativa discesa, rappresentata attraverso il numero indice.

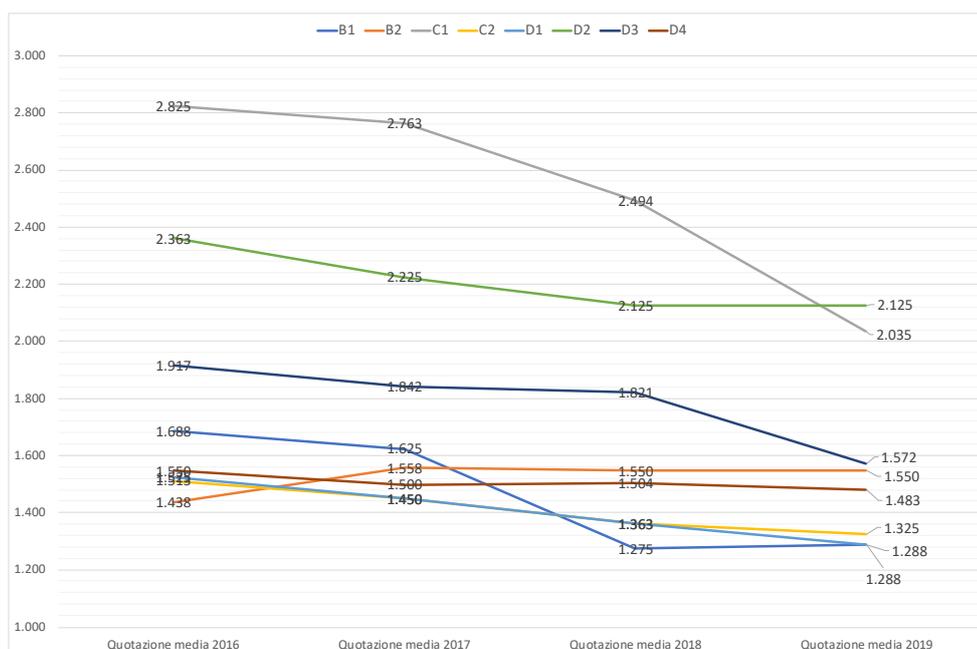
Figura 14 Numero indice quotazioni per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo per intera provincia, capoluogo e comuni non capoluogo (Fonte: Statistiche Regionali. Veneto. Pubblicazione del 19/6/2020)



Un'analisi più puntuale delle quotazioni medie riportate nella pubblicazione consente di apprezzare, a livello comunale, gli effetti delle variazioni in relazione alle zone OMI. Gli aspetti più significativi riguardano le zone caratterizzate dalla perdita di valore più significativa: la zona C1 presenta una significativa diminuzione delle quotazioni medie, pari al 28%, seguita dalla zona B1 con una diminuzione del 24% e dalla zona R3 (-21%) e D3 (-18%). Al contrario dal 2016 la zona B2 è aumentata di valore mentre la D4 ha registrato una contrazione poco significativa.

Tabella 44 Andamento delle quotazioni medie

Zona	Quotazione media 2016	Quotazione media 2017	Quotazione media 2018	Quotazione media 2019	Scarto 2016-2019
B1	1.688	1.625	1.275	1.288	-24%
B2	1.438	1.558	1.550	1.550	8%
C1	2.825	2.763	2.494	2.035	-28%
C2	1.513	1.450	1.363	1.325	-12%
D1	1.525	1.450	1.363	1.288	-16%
D2	2.363	2.225	2.125	2.125	-10%
D3	1.917	1.842	1.821	1.572	-18%
D4	1.550	1.500	1.504	1.483	-4%
R1	1.613	1.600	1.575	1.569	-3%
R2	1.525	1.450	1.363	1.338	-12%
R3	2.042	1.879	1.829	1.613	-21%
R4	1.613	1.563	1.506	1.500	-7%
R5	2.178	2.119	2.031	2.003	-8%



8.3 L'analisi delle quotazioni

L'analisi delle quotazioni immobiliari ha lo scopo di indagare i livelli di apprezzamento del mercato rispetto al valore immobiliare. Ancorché lo studio sia rivolto alla dimensione del valore della capacità edificatoria, la c.d. rendita immobiliare, esplicitata mediante il riconoscimento delle diverse tipologie di crediti edilizi, lo studio del valore degli immobili nuovi è in grado di riflettere e rappresentare le tendenze rispetto al valore della capacità edificatoria.

Pertanto, di seguito vengono sinteticamente riportate le indicazioni di valore desunte dalle fonti indirette articolate per segmenti di mercato, ovvero destinazioni d'uso.

8.3.1 Le quotazioni per il segmento residenziale

La prima fonte a cui attinge lo studio è **Agenzia delle Entrate, OMI**, afferiscono ad un'articolazione territoriale che individua aree interessate da un mercato omogeneo e fanno riferimento all'ordinarietà degli immobili con stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Per ciascuna zona vengono forniti i valori minimi e massimi riferiti ai diversi segmenti di mercato residenziale, commerciale, terziario e produttivo. Tali valori sono riferiti al I semestre 2021 (ultima quotazione disponibile).

La prima analisi si riferisce al segmento residenziale delle abitazioni civili in ottimo stato, assimilabili alla residenza ordinaria nuova e la tipologia "ville e villini" assimilabili ad una residenza di maggiore pregio. I dati riportati nella tabella seguente oltre a rappresentare le quotazioni, riportano gli scostamenti tra zone omogenee riferite ai i valori medi

Tabella 45 – Agenzia delle Entrate. Quotazioni per il segmento residenziale

Abitazioni civili stato conservativo ottimo				
Codice Zona	Min	Max	Media	Scostamenti rispetto a B1
B1	2.200	3.300	2.750	0%
B2	1.800	2.550	2.175	21%
C1	1.650	2.300	1.975	28%
C2	1.800	2.800	2.300	16%
D1	1.400	1.650	1.525	45%
D2	1.500	1.900	1.700	38%
D3	1.350	1.850	1.600	42%
D4	1.300	1.600	1.450	47%
R1	1.200	1.400	1.300	53%
R2	1.200	1.350	1.275	54%
R3	1.200	1.350	1.275	54%
R4	1.250	1.400	1.325	52%
R5	1.250	1.350	1.300	53%

Ville e villini stato conservativo ottimo				
Codice Zona	Min	Max	Media	Scostamenti rispetto a B2
B1	nd			
B2	1.900	2.900	2.400	0%
C1	1.700	2.400	2.050	15%
C2	1.950	2.950	2.450	-2%
D1	nd			
D2	1.400	2.100	1.750	27%
D3	1.450	1.950	1.700	29%
D4	1.400	1.900	1.650	31%
R1	nd			
R2	nd			
R3	1.600	2.400	2.000	17%
R4	1.350	1.950	1.650	31%
R5	nd			

È interessante l'approfondimento sugli scostamenti di valore connessi alle due tipologie (residenza ordinaria e residenza di pregio), dal quale emerge come la localizzazione sia elemento molto significativo rispetto al valore immobiliare per la residenza ordinaria mentre la residenza di maggiore pregio appare meno sensibile alle mutazioni di localizzazione.

Tabella 46 Analisi scostamenti delle quotazioni

	Abitazioni civili	Ville e villini
	Scostamento rispetto a B1	Scostamenti rispetto a B2
B1		
B2	21%	0%
C1	28%	15%
C2	16%	-2%
D1	45%	
D2	38%	27%
D3	42%	29%
D4	47%	31%
R1	53%	
R2	54%	
R3	54%	17%
R4	52%	31%
R5	53%	

La seconda fonte è il Borsino immobiliare di Vicenza, dal quale sono stati estratti i valori riferiti alle abitazioni nuove o ristrutturati al nuovo. La tabella seguente riporta le quotazioni e lo scostamento dei valori in relazione alla localizzazione.

Tabella 47 Quotazioni Borsino immobiliare

Zona	Zona	Valore mercato (€/sq)			
		Min	Max	Media	Scostamento
1	Centro	2.275	3.400	2.838	0%
3	Centro Sud e viale X Giugno	1.825	3.025	2.425	15%
2	Centro versante Ovest	1.800	2.700	2.250	21%
4	Centro Nord-Est	1.700	2.575	2.138	25%
5	Piscine e quartiere Italia	1.650	2.125	1.888	33%
6	San Bortolo, zona Laghi, Monte Berico (escluso viale X Giugno), Stadio e S.Andrea	1.475	1.975	1.725	39%
7	Viale Trento, Cattane, Monte Crocetta, Biron	1.350	1.850	1.600	44%
8	Casale, S. Pio X, Ca' Balbi, Villaggio dei Fiori, Saviabona, Marosticana, Ponte Marchese, S. Lazzaro, Ferrovieri, lato nord di Via Fusinato, S. Agostino	1.250	1.550	1.400	51%
10	S. Felice e lato sud viale S. Lazzaro	1.050	1.375	1.213	57%
9	Villaggio del Sole, Pomari, Capitello	950	1.325	1.138	60%

La terza fonte è Scenari Immobiliari che articola i valori riferiti alla residenza nelle 9 zone omogenee riportate nella tabella seguente.

Tabella 48 Scenari immobiliari

Zona	Min	Max	Vmf	Scostamento rispetto al CS
Centro storico	2.650	5.000	3.700	0%
Borghi	2.200	4.150	3.350	9%
Borgo Berga-Stadio	1.250	2.550	1.850	50%
Laghetto	1.000	2.350	1.700	54%
Stanga	1.050	1.900	1.550	58%
Borgo S. Felice-Viale Verona	950	2.250	1.500	59%
S. Agostino	800	1.700	1.400	62%
S. Lazzaro-Cattane	800	1.950	1.300	65%
Periferia Sud	750	1.600	1.100	70%

L'ultima fonte indiretta è rappresentata da Nomisma che, rispetto a quelle riportate in precedenza propone un'articolazione territoriale tripartita e semplificata, come si evince dalla tabella successiva.

Tabella 49 - Le quotazioni per le funzioni residenziali di Nomisma

Zona	Min	Medio	Max	Scostamento rispetto alla quotazione media del centro
Abitazioni Signorili				
Centro	2.241	2.709	3.177	
Semicentro	1.935	2.352	2.770	13%

Periferia	1.541	1.765	1.989	35%
Abitazioni Civili				
Centro	2.046	2.474	2.902	
Semicentro	1.812	2.167	2.521	12%
Periferia	1.451	1.658	1.866	33%
Abitazioni Popolari				
Centro	1.832	2.110	2.387	
Semicentro	1.577	1.945	2.312	8%
Periferia	1.322	1.493	1.664	29%

8.3.2 Le quotazioni per il segmento direzionale

Il mercato degli uffici nuovi è indagato secondo le fonti di seguito riportate. Si evidenzia che tutti i dati sono riferiti al primo semestre 2021.

La prima fonte è **Agenzia delle Entrate** fornisce i valori e gli scostamenti in ragione della diversa localizzazione riportati nella tabella seguente.

Tabella 50 Quotazioni desunte dall'OMI di Agenzia delle Entrate

Codice Zona	Min	Max	media	Scostamento
C2	2.050	3.100	2.575	0%
B1	1.900	3.000	2.450	5%
B2	2.000	2.900	2.450	5%
C1	1.700	2.300	2.000	22%
D2	1.400	1.800	1.600	38%
D1	1.300	1.700	1.500	42%
D3	1.250	1.700	1.475	43%
D4	1.300	1.650	1.475	43%

La seconda fonte è l'Osservatorio elaborato da **Nomisma** di cui sono riportati i dati nella tabella seguente.

Tabella 51 Quotazioni desunte da Nomisma

Zona	Min	Medio	Max	Scostamento rispetto al centro
Centro	1.791	2.171	2.551	0%
Semicentro	1.391	1.715	2.038	21%
Periferia	1.198	1.402	1.605	35%

Infine, si è fatto riferimento alle indicazioni desunte dal data base prodotto da **Scenari Immobiliari**, come riportato nella tabella seguente.

Tabella 52 Quotazioni fornite da Scenari Immobiliari

Zona	Min	Max	Vmf	Scostamento
Borghi	1.900	3.150	2.800	0%
Centro storico	1.950	3.050	2.650	5%
Borgo Berga-Stadio	800	2.050	1.700	39%
Borgo S. Felice-Viale Verona	650	1.800	1.100	61%
Stanga	750	1.400	1.050	63%
Laghetto	600	1.100	850	70%
S. Lazzaro-Cattane	550	1.150	850	70%
S. Agostino	650	1.300	800	71%
Periferia Sud	500	900	700	75%

8.3.3 Le quotazioni per il segmento commerciale

L'analisi relativa al segmento commerciale si concentra sui diversi segmenti di mercato che possano caratterizzare l'offerta:

- gli spazi destinati ai negozi tradizionali, ovvero di vicinato, con superfici comprese entro 500 mq di superficie di vendita, che rappresentano il riferimento di una molteplicità di fonti indirette;
- i negozi caratterizzati da superfici di vendita superiori, ovvero le superfici di vendita medio-grandi, le cui uniche indicazioni di valore sono fornite da Scenari immobiliari.

La prima fonte indagata è **Agenzia delle Entrate**, le cui quotazioni sono riportate nella tabella seguente. La tabella riporta gli scostamenti tanto per i negozi assimilabili al nuovo (in ottimo stato) quanto per i negozi in stato normale, allo scopo di verificare l'andamento degli scostamenti associati alla localizzazione rispetto alle due condizioni manutentive.

Tabella 53 Le quotazioni OMI Agenzia delle Entrate per il segmento commerciale

Codice Zona	Min	Max	Media	Scostamenti rispetto a B1
Negozi in condizioni ottime				
B1	2.400	4.000	3.200	0%
B2	2.350	3.700	3.025	5%
C2	1.500	3.000	2.250	30%
C1	1.500	2.800	2.150	33%
Negozi in condizioni normali				
B1	1.550	2.300	1.925	0%
B2	1.450	2.300	1.875	3%
C1	1.100	1.450	1.275	34%
C2	950	1.600	1.275	34%
D2	1.100	1.400	1.250	35%
D4	1.050	1.300	1.175	39%
D1 - D3	1.000	1.250	1.125	42%

R1	1.000	1.200	1.100	43%
----	-------	-------	-------	-----

Le quotazioni fornite da Nomisma forniscono un'indicazione di valore riferita alla tradizionale ripartizione centro, semicentro e periferia. La tabella seguente riporta le quotazioni e lo scostamento dei valori medi in relazione alla localizzazione.

Tabella 54 Le quotazioni Nomisma per il segmento commerciale

Zona	Min	Medio	Max	Scostamenti del valore medio rispetto al centro
Centro	2.097	2.655	3.232	0%
Semicentro	1.306	1.777	2.248	33%
Periferia	1.056	1.241	1.426	53%

Infine, Scenari Immobiliari fornisce un maggiore approfondimento riportando i valori sia per il segmento dei negozi tradizionali che per il segmento commerciale di taglia medio grande, come si evince dalle tabelle seguenti. Anche in questo caso è stato calcolato lo scostamento riconducibile alla diversa localizzazione degli immobili.

Tabella 55 Le quotazioni per il segmento commerciale (Scenari Immobiliari)

Zona	Min	Max	Vmf	Scostamento rispetto al CS
Negozi				
Centro storico	3.150	6.100	4.200	0%
Borghi	2.650	4.250	3.500	5%
Borgo Berga-Stadio	1.750	2.850	2.450	34%
Borgo S. Felice-Viale Verona	1.550	2.850	1.950	47%
Stanga	850	2.250	1.550	58%
Laghetto	900	1.550	1.200	68%
S. Agostino	750	1.400	1.050	72%
S. Lazzaro-Cattane	750	1.300	1.000	73%
Periferia Sud	700	1.150	850	77%
GDO 400-1500				
Centro storico	2.700	5.650	3.850	0%
Borghi	2.350	4.600	3.200	17%
Borgo Berga-Stadio	1.450	3.450	3.000	22%
Borgo S. Felice-Viale Verona	1.750	3.150	2.450	36%
Stanga	750	2.400	1.650	57%
Laghetto	800	1.700	1.400	64%
S. Agostino	750	1.400	1.250	68%
S. Lazzaro-Cattane	650	1.350	1.200	69%
Periferia Sud	650	1.500	1.100	71%
GDO 1501-5000				
Borgo Berga-Stadio	1.200	3.100	2.500	0%
Borgo S. Felice-Viale Verona	1.450	2.700	2.000	20%

Stanga	650	2.200	1.500	40%
Laghetto	650	1.350	1.100	56%
S. Agostino	550	1.100	950	62%
S. Lazzaro-Cattane	450	1.100	900	64%
Periferia Sud	450	1.000	800	68%

8.3.4 Le quotazioni per il segmento produttivo e logistico

L'ultimo segmento indagato riguarda il mercato dei capannoni e degli immobili industriali nella duplice funzione produttiva e logistica. Analogamente al mercato commerciale, le fonti ufficiali che forniscono indicazioni di valore sono le medesime e sono di seguito riportate.

La prima fonte è **Agenzia delle Entrate**, della quale sono riportate le indicazioni di valore di seguito.

Tabella 56

Codice Zona	Stato conservatorio	Min	Max	media	Scostamento
Laboratori					
B1	Ottimo	1.200	1.700	1.450	
B2	Ottimo	1.250	1.700	1.475	
C1	Normale	750	1.100	925	0%
D2	Normale	800	1.050	925	0%
D1	Normale	700	850	775	16%
D4 R2 R3 R4	Normale	650	750	700	24%
R1	Normale	650	700	675	27%
D3	Normale	550	700	625	32%
R5	Normale	550	650	600	35%
Capannoni industriali					
R5	Normale	420	650	535	0%
D2 D3 D4	Normale	450	600	525	2%
R3 R4	Normale	400	510	455	15%
D1 R1 R2	Normale	400	500	450	16%

Le quotazioni di **Nomisma** si riferiscono allo stato conservativo pari al nuovo e sono rappresentate nella tabella seguente.

Tabella 57 Il segmento produttivo. Quotazioni Nomisma

Zona	Tipologia	Min	Medio	Max	Scostamento
Centro	Laboratori	1.386	1.782	2.178	0%
Semicentro	Laboratori	870	1.187	1.503	33%
Periferia	Laboratori	707	824	942	54%
Centro	Magazzini	1.054	1.352	1.651	0%

Semicentro	Magazzini	678	901	1.124	33%
Periferia	Magazzini	538	617	695	54%
Centro					
Centro	Capannoni	467	548	629	0%
Semicentro	Capannoni	467	548	629	0%
Periferia	Capannoni	429	526	623	4%

Infine **Scenari Immobiliari** fornisce i valori sia per la tipologia produttiva che per quella logistica, entrambe riportate nella tabella seguente.

Tabella 58 Il segmento produttivo. Quotazioni Scenari Immobiliari

	Min	Max	Vmf	Scostamento
Logistica				
Borgo Berga-Stadio	500	830	700	0%
Stanga	460	810	670	4%
Laghetto	450	770	640	9%
S. Agostino	450	770	620	11%
S. Lazzaro-Cattane	410	720	560	20%
Immobili Industriali				
Borgo Berga-Stadio	420	780	560	0%
Borgo S. Felice-Viale Verona	300	560	490	13%
Stanga	300	650	490	13%
Laghetto	410	650	470	16%
Periferia Sud	380	620	460	18%
S. Lazzaro-Cattane	300	620	460	18%
S. Agostino	300	660	460	18%

8.4 L'analisi delle fonti dirette

All'analisi delle fonti ufficiali, o indirette, si è affiancato un secondo ordine di indagine il cui scopo è stato quello di raccogliere le evidenze del mercato rispetto all'offerta di immobili nuovi a destinazione residenziale nel territorio comunale di Vicenza.

A tale scopo, si è proceduto alla raccolta di casi comparativi con particolare riferimento alle informazioni relative a:

- ubicazione;
- descrizione, superficie commerciale;
- prezzo di offerta.

Il prezzo di offerta è successivamente stato raggugliato allo scopo di depurarlo della componente negoziale tipica della fase di commercializzazione immobiliare. Pertanto, al prezzo di offerta reperito sul mercato è stato applicato il coefficiente che esprime il divario medio tra prezzo richiesto e prezzo effettivo di compravendita rilevato da Nomisma, pari al 7,6% (dato marzo 2021 e riferito allo scambio di abitazioni nuove nelle 13 città intermedie monitorate da Nomisma).

Di seguito, la tabella riporta in sintesi le caratteristiche dei comparabili raccolti.

Tabella 59 I casi comparabili raccolti

Tipo di immobile	Localizzazione	Superficie	Prezzo di offerta (euro)	Prezzo offerta unitario (euro/mq)	Prezzo raggugliato (euro)
Appartamento	corso Palladio 148	183	550.000	3.005	2.777
Appartamento	corso Palladio 149	138	570.000	4.130	3.817
Appartamento	Piazzetta Santo Stefano 5	145	550.000	3.793	3.505
Appartamento	Piazza delle Erbe	91	340.000	3.736	3.452
	Corso Palladio 70	115	320.000	2.783	2.571
Appartamento	Adiacenze centro pedonale	103	345.000	3.350	3.095
Appartamento	Giardino Salvi	106	265.000	2.778	2.567
Appartamento	Contra' Mure San Rocco	115	280.000	2.435	2.250
Appartamento	Contra' Mure San Rocco	156	455.000	2.917	2.695
Appartamento	San Rocco	247,5	570.000	2.843	2.627
Appartamento	Riviera Berica	206	615.000	2.985	2.759
Appartamento	Riviera Berica	190	580.000	3.053	2.821
Appartamento	Borgo Berga	201	690.000	3.433	3.172
Appartamento	Monte Berico	145	490.000	3.379	3.122
Appartamento	Contra' del Borghetto	132	400.000	3.030	2.800
Appartamento	Ponte degli angeli	165	479.000	2.903	2.682
Unifamiliare	Contra' San Marco	250	540.000	2.160	1.996
Appartamento	San Biagio	130	380.000	2.923	2.701

Appartamento	V.ze Ponte Angeli	165	479.000	2.903	2.682
Appartamento	Viale Trieste	217	565.000	2.604	2.406
Appartamento	Sant'Andrea Laghetto	134,804	390.000	2.893	2.673
Villa unifam.	Laghetto	330	585.000	1.773	1.638
Villa unifam.	Laghetto	258	650.000	2.519	2.328
Appartamento	Via Manzoni	211	515.000	2.441	2.255
Appartamento	Via Capitano	136	325.000	2.390	2.208
Appartamento	Via Capitano	126	305.000	2.421	2.237
Appartamento	Sant'Andrea	133,75	380.000	2.841	2.625
Appartamento	Sant'Andrea	168	390.000	2.321	2.145
Appartamento	San Bortolo	125	285.000	2.280	2.107
Appartamento	Stadio	100	250.000	2.500	2.310
Appartamento	Stadio	100	240.000	2.400	2.218
Appartamento	Contra' Santa Caterina	240	410.000	1.708	1.579
Villa unifam.	Gogna	300	680.000	2.267	2.094
Villa unifamiliare	Strada Casale vicino al centro	270	545.000	2.019	1.865
Appartamento	Borgo Berga	203	600.000	2.956	2.731
Appartamento	Cittadella degli Studi	125	285.000	2.280	2.107
Appartamento	Viale GG Trissino	153	330.000	2.157	1.993
Villa unifamiliare	Strada dei Pizzolati	277	570.000	2.058	1.901
Appartamento	Santa Bertilla	100	215.000	2.150	1.987
Appartamento	Via Legione Antonini	149	290.000	1.946	1.798
Appartamento	Via Legione Antonini	121	225.000	1.860	1.718
Appartamento	Via Framarin	178	389.000	2.185	2.019
Appartamento	Via Goffredo Mameli 86	130	206.500	1.588	1.468
Appartamento	Via Battaglione Framarin	131	285.000	2.176	2.010
Appartamento	Via Carlo Cattaneo 69	138	245.000	1.775	1.640
Appartamento	Via Carlo Cattaneo 70	102	240.000	2.353	2.174
Appartamento	viale delle Fornaci	94	200.000	2.128	1.966
Appartamento	Anconetta	141	259.000	1.837	1.697
Villa a schiera	Anconetta	155	259.000	1.671	1.544
Appartamento	Anconetta	110	200.000	1.818	1.680
Appartamento	Anconetta	80	160.000	2.000	1.848
Villa plurifam.	Ca' Balbi	311	480.000	1.543	1.426
Vila a schiera	Strada Ca' Balbi	210	315.000	1.500	1.386
Vila a schiera	Strada Ca' Balbi	186	315.000	1.694	1.565
Appartamento	San Pio X Via della Pace	150	250.000	1.667	1.540
Appartamento	San Pio X Via Corbetta	120	195.000	1.625	1.502
Appartamento	San Pio X Via Corbetta	111	165.000	1.486	1.374
Appartamento	San Pio X - Via Bassani	120	200.000	1.667	1.540
Appartamento	Ferrovieri_ via Rossi	98	125.000	1.594	1.473
Appartamento	Ferrovieri_ via Rossi	71	107.000	1.884	1.741
Appartamento	via Boito (San Lazzaro)	187	390.000	2.086	1.927
Appartamento	via Boito (San Lazzaro)	132	283.000	2.144	1.981
Appartamento	Via Boito 47	226	373.333	1.652	1.526
appartamento	San Lazzaro	138	255.000	1.848	1.707

Appartamento	San Lazzaro Via Rossini 34	162	250.000	1.543	1.426
Appartamento	San Lazzaro via Rossini	187	391.000	2.091	1.932
Appartamento	Via Tartini San Lazzaro	110	252.000	2.291	2.117
Appartamento	Via Tartini San Lazzaro	138	292.000	2.116	1.955
Appartamento	San Felice	137	290.000	2.117	1.956
Porzione bifam.	Pomari	208	395.000	1.899	1.755
Appartamento	Strada del Pasubio Maddalene	81,25	160.000	1.969	1.820
Appartamento	Via Saviabona	136	279.000	2.051	1.896
Villa a schiera	Santa Croce Bigolina	170	248.000	1.459	1.348
Appartamento	Strada del Pasubio	122	170.000	1.393	1.288
Appartamento	Strada della Pelosa	206	290.000	1.408	1.301
Porzione plurifamiliare	Via Europa Cavazzale	64	88.500	1.383	1.278

Gli esiti dell'analisi dei comparabili sono stati impiegati nelle elaborazioni finalizzate alla stima dei valori unitari dei diritti edificatori.

9. Allegato - Strategie di rigenerazione urbana attraverso i diritti edificatori

Obiettivo della sezione è analizzare alcune esperienze di pianificazione che hanno introdotto i diritti edificatori, ovvero i crediti edilizi come strumento di governo della capacità edificatoria allo scopo di promuovere politiche di rigenerazione urbana e di miglioramento delle condizioni ecologiche dei contesti urbani e degli insediamenti.

9.1 Le strategie di pianificazione finalizzate all'impiego dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione

La disamina dei contenuti normativi e una analisi dei piani e delle esperienze che nel corso dell'ultimo decennio consente di individuare i principali temi su cui si fondano le politiche di sviluppo e rigenerazione urbana che hanno fatto ricorso ai diritti edificatori ovvero ai crediti edilizi:

- **azioni finalizzate alla rarefazione urbana, al diradamento urbano**, allo scopo di diminuire il carico urbanistico degli ambiti a favore del potenziamento delle dotazioni territoriali e della permeabilità dei suoli;
- **azioni finalizzate a promuovere azioni di forestazione urbana e mantenere suoli ineditati**;
- **demolizione dei fabbricati incongrui**;
- **incrementare la qualità dei progetti**.

9.1.1 Azioni finalizzate alla rarefazione urbana, al diradamento urbano

Il diradamento del tessuto urbano rappresenta uno degli obiettivi a cui tendere con l'utilizzo dei diritti edificatori. Il diradamento urbano consiste nella diminuzione della copertura di un lotto ovvero nell'introduzione di una maggiore permeabilità e naturalità volta a migliorare le condizioni ambientali, climatiche ed ecologiche del contesto.

Le regole nel PGT di Milano

Il Comune di Milano con il nuovo strumento di pianificazione territoriale (il Piano di Governo del Territorio per Milano 2030), ha dato ampio spazio ai concetti di "rigenerazione" e "recupero" per coniugare lo sviluppo della città con il miglioramento delle condizioni ambientali, della qualità della vita e dell'offerta di verde anche attraverso l'impiego dei diritti edificatori, le cui caratteristiche li rendono assimilabili ai crediti edilizi.

La disciplina perequativa applicata nel Documento di Piano del PGT di Milano, con il relativo trasferimento del diritto edificatorio, può essere finalizzata alla rigenerazione ambientale del tessuto urbano mediante operazioni di diradamento e contestuale densificazione in luoghi di elevata accessibilità.

Il trasferimento del diritto edificatorio non configura necessariamente l'acquisizione del suolo al patrimonio pubblico ma prevede il miglioramento delle performance ambientali ed ecologiche delle aree oggetto d'intervento.

Qualora non si proceda al contestuale utilizzo dei diritti edificatori, generati dalle aree a pertinenza diretta ricadenti negli ambiti di rigenerazione ambientale, per la densificazione in luoghi di elevata accessibilità, è consentito annotare i diritti edificatori propri delle aree oggetto di diradamento nel Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori.

Il diradamento del tessuto edilizio esistente finalizzato alla riduzione dell'impatto climatico si basa sul cosiddetto "indice di "riduzione impatto climatico"" che rappresenta il rapporto tra superfici verdi e superficie territoriale dell'intervento, secondo quanto definito all'articolo 10 'Sostenibilità ambientale e resilienza urbana' delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT che detta disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale e resilienza urbana mediante l'introduzione di nuovi standard che hanno effetto sull'utilizzo della superficie degli ambiti oggetto di trasformazione.

L'obiettivo della norma è quello di ridurre e minimizzare delle emissioni di carbonio, di migliorare il drenaggio e microclima urbano, di realizzare infrastrutture verdi con l'obiettivo di ridurre l'immissione di acque meteoriche nel sistema fognario, di mitigare le isole di calore e di innalzare gli standard abitativi grazie all'aumento della presenza di verde urbano.

A tale scopo vengono fissati i valori di soglia dell'indice di riduzione impatto climatico come di seguito riportato (cfr. Piano delle Regole, art. 10 delle NTA):

- I. per interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, che incidano sulle superfici esterne degli edifici (coperture, terrazze, pavimentazioni, facciate), è obbligatorio il raggiungimento di un indice di "riduzione impatto climatico" superiore rispetto l'esistente e comunque non inferiore a 0,1;
- II. per interventi di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione è obbligatorio il raggiungimento di un indice di "riduzione impatto climatico" superiore rispetto l'esistente e comunque non inferiore a 0,2;
- III. per gli interventi di nuova costruzione è obbligatorio il raggiungimento di un indice di "riduzione impatto climatico" superiore a 0,2;
- IV. all'interno degli ambiti di Rigenerazione Ambientale, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione, è obbligatorio il raggiungimento di un indice di "riduzione impatto climatico" superiore a 0,3.

Le prestazioni potranno essere raggiunte attraverso l'utilizzo, in forma alternativa o composta, delle seguenti tipologie di superfici verdi (non possono essere computate le dotazioni territoriali esistenti):

- superfici permeabili a terra, da computare al 100% della loro estensione;
- superfici semipermeabili a terra inverdite, da computare al 50%;
- superfici semipermeabili a terra pavimentate, da computare al 30%;

- tetti verdi architettonicamente integrati negli edifici e dotati di strato drenante, da computare al 70%;
- coperture verdi di manufatti interrati dotate di strato drenante, da computare al 50%;
- pareti verdi architettonicamente integrate negli edifici, da computare al 30%.

Il calcolo dell'indice è supportato da un foglio di calcolo che supporta nella quantificazione dell'indice (cfr. figura seguente).

Figura 15 –Foglio di calcolo che supporta nella quantificazione dell'indice

Documento tecnico per l'attuazione della disciplina di cui all'Art. 10 "Sostenibilità ambientale e resilienza urbana" delle norme d'attuazione del Piano delle regole, contenente la metodologia di calcolo per la minimizzazione delle emissioni di carbonio e per il raggiungimento dell'indice di riduzione di impatto climatico - RIC			
Allegato B Foglio di calcolo per il raggiungimento di un Indice di riduzione impatto climatico - RIC approvato con determina n°797/2020 in data 05/02/2020			
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO			
TIPOLOGIA DI INTERVENTI	RIC MINIMO	Selezionare la tipologia di intervento in oggetto	
interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che interessino per intero le superfici costituenti l'involucro edilizio	Superiore all'esistente e comunque > 0.1	<input type="checkbox"/>	
interventi di ristrutturazione edilizia con totale demolizione e ricostruzione	Superiore all'esistente e comunque > 0.2	<input type="checkbox"/>	
interventi di nuova costruzione	> 0,2	<input checked="" type="checkbox"/>	
superficie territoriale dell'intervento (mq) (come da paragrafo 4.1 del documento tecnico)			
CALCOLO DEL RIC - INDICE DI RIDUZIONE IMPATTO CLIMATICO			
TIPOLOGIE DI SUPERFICI VERDI	SUPERFICIE (mq)	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE	SUPERFICI CALCOLATE (ma)
Superfici permeabili a terra		1	0
Superfici permeabili a terra invedite		0,5	0
Superfici permeabili pavimentate a terra		0,3	0
Tetti verdi architettonicamente integrati negli edifici e dotati di strato drenante		0,7	0
Coperture verdi di manufatti interrati dotate di strato drenante		0,5	0
Pareti verdi architettonicamente integrate negli edifici		0,3	0
TOTALE			0
RIC			#DIV/0!

9.1.2 Mantenere i suoli ineditificati

L'impiego di diritti edificatori e di capacità edificatoria destinata al trasferimento rappresenta una modalità di attuazione di progetti che prevedono il mantenimento di ambiti ineditificati sia a scopi ecologico ed ambientali sia allo scopo di promuovere aree destinate a servizi.

Regole ed esperienze nel PRG di San Donà di Piave (VE)

Un noto esempio di impiego dei crediti edilizi in questo senso è il Prg di San Donà di Piave che, tra il 2007 e il 2010, aveva introdotto l'obiettivo della formazione di un "parco campagna" intorno al centro urbano, un vasto patrimonio di aree inedificate da acquisire attraverso il riconoscimento alla proprietà di crediti edilizi.

Il credito edilizio rappresenta quindi la capacità edificatoria riconosciuta dal piano per la cessione dell'area opportunamente sistemata e piantumata (ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto produce un credito edilizio di 625 mq di superficie netta di pavimento) e destinata ad essere trasferita nelle aree del centro urbano (gli ambiti dei progetti norma nonché delle zone B e C1). Rispetto al dibattito in corso, l'esperienza di San Donà si avvicina a quella milanese nella misura in cui la regola introdotta è semplice poiché il riconoscimento del credito si basa su un principio urbanistico e non su un'equivalenza economica, riprendendo, per altro la logica sottesa all'attuazione dei comparti perequativi composti da aree non contigue che hanno caratterizzato molti piani del paese. Pertanto, i proprietari delle aree del parco campagna attraverso la vendita dei crediti possono sfruttare la valorizzazione consentita dal piano, mentre gli operatori li acquistano ad un valore inferiore rispetto a quello successivo al trasferimento nelle aree centrali, internalizzando il plusvalore generato dallo spostamento della cubatura.

Le regole e le suggestioni nel PRG di Prato

Il Piano di Prato approvato nel 2019 pone grande attenzione a tutti i temi ambientali e della sostenibilità dello sviluppo urbano.

Nel contesto del presente studio i temi sui quali portare l'attenzione sono i seguenti:

l'Action plan della forestazione urbana ha come obiettivo l'incremento delle superfici boscate della città in particolare nelle aree ad alto tasso di urbanizzazione, al fine di restituire spazi e corridoi di vita, attraverso processi di ri-naturalizzazione urbana. A tale scopo è stato sviluppato uno strumento di compensazione ambientale che troverà nel partenariato tra pubblico e privato attivato dai meccanismi perequativi le regole di attuazione. Le tipologie di forestazione individuate nel Piano di Prato sono le foreste peri-urbane e boschi, parchi cittadini, con superficie maggiore di 5.000 mq e i piccoli parchi, con superficie inferiore a 5.000 mq, infine i edifici verdi (tetti e facciate verdi o uso di materiali a bassa emissività).

Tra le strategie di attuazione dell'Action plan alcune meritano attenzione, quali

- Il verde di mitigazione delle infrastrutture con filari alberati e fasce di mitigazione delle infrastrutture stradali e ferroviarie;
- il verde capillare, rappresentato da piccole aree verdi interstiziali e la micro-regolazione nell'ambiente urbano;
- la cosiddetta demineralizzazione urbana, ovvero la riduzione delle aree impermeabili e della decontaminazione urbana attraverso processi di demineralizzazione e di rinaturalizzazione;
- infine il potenziamento dell'agricoltura urbana nel Parco agricolo di cintura con la valorizzazione delle produzioni e delle filiere locali.

9.1.3 Demolire i fabbricati incongrui

La demolizione dei fabbricati incongrui rappresenta l'elemento sul quale si è fondata l'istituzione dei crediti edilizi nel 2004 e che, più recentemente, ma motivato l'introduzione della fattispecie dei crediti edilizi da rinaturalizzazione con il preciso scopo di associare alla demolizione dei fabbricati anche la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo per la sua rinaturalizzazione e permeabilizzazione per un periodo di tempo non inferiore a 10 anni.

Tuttavia, la demolizione dei fabbricati incongrui può essere sistematizzata entro un più ampio insieme di interventi che vanno dalla riqualificazione urbanistica dell'area con un cambio d'uso fino alla traslazione dei carichi urbanistici in ambiti più adatti.

Di seguito si riportano alcuni casi benchmark sul tema.

Le regole nel PGT di Milano

Il PGT per Milano 2030 affronta anche il tema degli edifici abbandonati e degradati, individuati in apposita cartografia (cfr. Tav. R.10). Ai proprietari di tali edifici è data facoltà (purché il lavoro iniziino entro 18 mesi dalla loro prima individuazione) di presentare una proposta di piano attuativo (o altro idoneo titolo abilitativo) finalizzato al recupero dell'immobile.

In alternativa è fatto obbligo di procedere con la demolizione del manufatto:

- in caso di demolizione dell'edificio esistente su iniziativa della proprietà è riconosciuta integralmente la SL esistente. I diritti edificatori saranno annotati nel Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori, con possibilità di utilizzo in loco o in altre pertinenze dirette per mezzo di perequazione;
- in caso di mancata demolizione dell'edificio esistente da parte della proprietà, fatto salvo l'esercizio dei poteri sostitutivi da parte del comune finalizzati alla demolizione, è riconosciuto l'Indice di edificabilità Territoriale unico pari a 0,35 mq/mq.

Le relative spese sostenute da parte dell'Amministrazione dovranno essere rimborsate dalla proprietà o dai titolari di diritti su tali beni. Se non rimborsate tali spese saranno rimosse coattivamente.

9.1.4 Migliorare il sistema dei servizi collettivi

Entro questa categoria di obiettivi rientrano numerose esperienze che, di fatto, hanno declinato il principio perequativo che prevede l'uso del c.d. comparto discontinuo, fino alle esperienze più evolute che fanno riferimento ai diritti edificatori.

9.1.5 Densificare e favorire lo sviluppo delle aree fortemente infrastrutturate

Le regole nel PGT di Milano

Il PGT Milano 2030 governa le trasformazioni edilizie ed urbanistiche si basano sul riconoscimento due indici:

- Indice di edificabilità Territoriale unico, uguale in tutto il territorio comunale.

- Indice di edificabilità Territoriale massimo che si modifica in relative alle caratteristiche delle aree, raggiungendo il massimo nelle aree fortemente infrastrutturate e collocate in prossimità di nodi di intermodalità del trasporto pubblico.

Alle aree comprese negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e alle aree a pertinenza indiretta individuate nel Piano dei Servizi è attribuito un Indice di edificabilità Territoriale unico pari a 0,35 mq/mq applicato a tutte le aree in maniera indifferente alla destinazione funzionale dei suoli.

Detto indice genera diritti edificatori perequati che possono essere oggetto di trasferimenti in funzione delle regole introdotte.

Nelle aree comprese nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è consentito il raggiungimento di un Indice di edificabilità Territoriale massimo di 0,70 mq/mq mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità e quote di Edilizia Residenziale Sociale.

Entro gli ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico, identificati mediante apposita cartografia, il suddetto Indice di edificabilità Territoriale massimo è elevato a 1 mq/mq e la componente di edificabilità necessaria per raggiungere la massima edificabilità ammessa può essere reperita attraverso la superficie lorda esistente ovvero attivando i meccanismi perequativi, compensativi ovvero premiali.

9.2 Promuovere la qualità della progettazione urbana ed architettonica

Il PGT di Milano 2030 introduce una forma di premialità quantificata fino a un massimo del 7% della SL ammessa agli interventi che saranno oggetto di procedura concorsuale per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato del progetto. Le premialità si applicano a tutte le funzioni urbane negli interventi diretti, convenzionati e non, e a tutti i piani attuativi.

10. Allegato - Fac-simile richiesta di demolizione e rinaturalizzazione ai fini dell'iscrizione del CER nel RECRE

RICHIESTA DI ATTIVAZIONE DELL'INTERVENTO DEMOLITORIO DEL MANUFATTO INCOGRUO E DI REGISTRAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE AI SENSI DEL C. 3, ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 4 APRILE 2019, N. 14 "VENETO 2050"

Al Sindaco
del Comune di

OGGETTO: Richiesta di attivazione dell'intervento demolitorio del manufatto incongruo e di registrazione del credito edilizio da rinaturalizzazione ai sensi del c. 3, art. 4 della Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050"

Il sottoscritto (Cognome, Nome) _____, nato a _____ il _____ codice fiscale _____ residente a _____ in Via/P.zza _____ in qualità di (proprietario, _____), delle alle aree e dell'immobile/i censito/i al NCT / NCEU del Comune di _____, foglio n. _____ mappale/i n. _____

PREMESSO che:

- la Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ha introdotto la procedura per l'individuazione dei manufatti incongrui;
- la Giunta Regionale del Veneto, con propria deliberazione n. 263 del 02/03/2020, ai sensi del c. 1 art. 4 della L.R. 14/2019, ha approvato il provvedimento di cui alla lett. d), del c. 2, dell'articolo 4, della legge regionale 6 giugno 2017 n. 14, con il quale si specifica la disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
 - con DCC n. del..... il Comune di ha approvato la variante allo strumento urbanistico secondo i contenuti di cui alle lett. a) b) e c) c. 2 art. 4 della L.R. 14/2019, vigente dal
 - con suddetto atto di pianificazione il proprio immobile è stato individuato quale "manufatto incongruo" con il riconoscimento di un Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) pari a mc o mq a destinazione (valutare anche eventuali indicazioni o prescrizioni indicate nella Variante, es. localizzazione, ecc...)

CHIEDE

all'Amministrazione Comunale di poter attivare l'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione e la conseguente registrazione del CER (Credito Edilizio da Rinaturalizzazione) nel RECREC (Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi) Sezione Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione secondo quanto indicato nell'art. delle NTO della variante allo strumento urbanistico di cui c. 2, art. 4 della L.R. 14/2019.

A tale scopo viene contemporaneamente presentato il relativo titolo edilizio/richiesta (C.I.L.A, S.C.I.A o Permesso di Costruire) ai sensi del DPR 380/01, completo di tutti i pareri, nulla osta e autorizzazioni necessarie

E SI IMPEGNA

- a completare l'intervento di demolizione e rinaturalizzazione entro il con le modalità di cui all'art. delle NTO della variante allo strumento urbanistico;
- a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale l'avvenuta fine dei lavori di demolizione e rinaturalizzazione per l'attivazione delle verifiche d'ufficio previste dall'art. ... delle NTO della variante allo strumento urbanistico;
- ad inviare entro giorni dall'esito positivo della verifica di avvenuta demolizione e rinaturalizzazione dell'area l'atto di vincolo di inedificabilità registrato e trascritto come previsto al c. 3 art. 5 della L.R.

14/2017, di cui all'art. delle NTO della variante allo strumento urbanistico, per consentire all'Ufficio la registrazione del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione nel RECREC.

Distinti saluti.

_____, li _____ Il richiedente _____

In allegato (documentazione obbligatoria):

- estratto Variante al PI o PRG con individuazione /schedatura del manufatto incongruo
- titolo edilizio/istanza di titolo (C.I.L.A, S.C.I.A o Permesso di Costruire)

INFORMATIVA generale privacy
(Regolamento 2016/679/UE – GDPR)

Questa informativa è fornita, ai sensi del Regolamento 2016/679/UE (General Data Protection Regulation – GDPR), per i trattamenti di dati personali effettuati dalle strutture del Comune di, con modalità cartacea e/o informatizzata.

1. TITOLARE DEL TRATTAMENTO

Il Titolare del trattamento dei dati, relativi a persone fisiche identificate o identificabili, è

2. DELEGATI AL TRATTAMENTO

.....

3. DATA PROTECTION OFFICER – Responsabile della protezione dei dati personali

.....

4. FINALITA' DEI TRATTAMENTI DEI DATI

Indicare la finalità perseguite relative a singoli trattamenti

5. MODALITA' DEL TRATTAMENTO E DURATA DELLA CONSERVAZIONE

I dati personali sono trattati con modalità cartacee ed informatizzate e saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa e comunque per il tempo necessario a raggiungere le finalità istituzionali, ivi comprese quelle di archiviazione nel pubblico interesse, ricerca scientifica o storica o a fini statistici.

6. AMBITO DI CONOSCIBILITA' DEI DATI, COMUNICAZIONE E/O DIFFUSIONE

I dati saranno trattati esclusivamente dal personale del Comune di.....

7. DIRITTI DEGLI INTERESSATI

8. RECLAMO AL GARANTE PRIVACY

(allegare copia di un documento di identità)

11. Limitazioni all'uso, alla distribuzione o alla pubblicazione

Il lavoro svolto da Smart Land srl è di proprietà intellettuale della Società e contiene informazioni riservate. Conseguentemente, la relativa utilizzazione disciplinata dalle regole che seguono.

1. Il lavoro è regolamentato dall'incarico concordato dal Cliente e Smart Land srl e lo stesso è stato svolto esclusivamente per uso e beneficio del Cliente.
2. Il presente documento è per esclusivo uso del Cliente e non potrà essere riprodotto, ridistribuito, direttamente o indirettamente, a terzi o pubblicato, in tutto o in parte, per qualsiasi motivo, senza il preventivo espresso consenso per iscritto da parte di Smart Land srl.
3. Ogni diritto di proprietà intellettuale su informazioni, opinioni e valutazioni in esso contenuti è di esclusiva pertinenza di Smart Land srl. Pertanto, il presente documento non potrà essere oggetto di ulteriore distribuzione ovvero riproduzione, in qualsiasi forma e secondo qualsiasi tecnica ed anche parzialmente

SMART
LAND



SMART LAND SRL
CALLE DEL SALE, 33
30175 MESTRE, VENEZIA

T. +39 041 987758
INFO@SMARTLAND.IT
WWW.SMARTLAND.IT