



**COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO (VICENZA)**

## **Criteria per la stima del beneficio pubblico**

art.6 L.R. 11/2004

artt.14 e 16, comma 4 lettera D Ter DPR 380/01

**LUGLIO 2017**



**Archistudio** di marisa fantin e irene pangrazi architetti associati  
contrà Valmerlara 23 36100 vicenza tel. 0444-240760-fax 532588

CF.-P.I. 02028850242 e-mail [archistudio@archistudio.eu](mailto:archistudio@archistudio.eu)

## Sommario

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO.....	8
MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO .....	13
ESEMPI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO.....	14
BOZZA: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO.....	17

Considerato che:

- negli strumenti urbanistici formati secondo principi perequativi, i beneficiari dell'incremento di valore dei propri beni sono chiamati a condividere i vantaggi con la collettività che ha reso possibili le scelte urbanistiche, partecipando in misura efficace alla costruzione della città pubblica attraverso l'utilizzo di parte del plusvalore, per la realizzazione delle dotazioni territoriali o per l'attuazione di interventi d'interesse generale;
- l'art. 88 delle Norme Tecniche Operative del PAT "Indirizzi e criteri per la perequazione urbanistica", prevede tra l'altro che:
  - la perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori, riconosciuti dalla pianificazione urbanistica, e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali;
  - il Piano degli Interventi (P.I.), i piani urbanistici attuativi (P.U.A.), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree...>;
- l'art. 16, comma 4, lett. d) ter, del D.P.R. 380/2001, così come modificato dalla L.164/2014, testualmente recita:

*4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:*

*d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.*

*(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)*

Precisato che la Regione non ha ancora fornito le tabelle parametriche di riferimento.

Si prende atto che attraverso la modifica apportata all'**art. 16 del D.P.R. 380/2001** con la L.164/2014, il legislatore nazionale ha fissato nel 50% del plusvalore determinato dalla variante urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione a titolo di contributo straordinario.

Tale ripartizione rispecchia peraltro le modalità di accordo impiegate nell'ambito delle principali esperienze realizzate sul territorio nazionale. La legge nazionale chiarisce, inoltre, le modalità di corresponsione del contributo straordinario. Tale contributo, infatti, può essere corrisposto all'Amministrazione in forma di

versamento finanziario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento; mediante cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità; sotto forma di opere pubbliche.

### 1. LE CONDIZIONI URBANISTICHE

Il contributo straordinario non influisce sulle scelte urbanistiche, **resta salva la discrezionalità del provvedimento finale di accoglimento/rigetto delle richieste provenienti dai privati ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione**, in quanto la valutazione complessiva dell'intervento verrà effettuata alla luce del quadro degli obiettivi perseguiti con la programmazione di carattere territoriale.

L'Amministrazione deciderà se accogliere o meno le istanze sulla base di:

1. Valutazione tecnica sulla compatibilità urbanistica rispetto alle normative e agli strumenti urbanistici vigenti;
2. Valutazione politica sulla rispondenza della proposta agli obiettivi e al disegno di territorio dell'Amministrazione;
3. Valutazione urbanistica sulla bontà della proposta, sulle soluzioni prospettate e verifica delle ipotesi possibili;
4. Valutazione dell'entità della trasformazione in termini di incidenza sulle strutture esistenti e in prospettiva sull'assetto futuro.

Solo una volta acquisita la compatibilità della trasformazione si passa alla quantificazione del contributo.

### 2. IN CHE COSA CONSISTE

Il calcolo del contributo straordinario di urbanizzazione (contributo perequativo) si configura come extraonere, ed è finalizzato a definire, con misura quantificata monetaria ma con finalità di reperimento di risorse da utilizzare a fini di interesse pubblico, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione nel contesto della predisposizione del PI. E' dunque da intendersi che **tale contributo deve essere versato dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione.**

Nel caso di monetizzazione il Comune dovrà vincolare l'introito all'utilizzo a fini di interesse pubblico in opere pubbliche di urbanizzazione o di dotazioni urbanistiche primarie o secondarie, o finalizzarle al mantenimento delle stesse. In caso di monetizzazione, in alternativa alla realizzazione delle opere pubbliche e/o cessione delle aree, o corrispondenti potenzialità edificatorie, i relativi importi saranno da inserire in appositi capitoli di bilancio **vincolati alla realizzazione di opere pubbliche** programmate o inserite nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche come previsto dall'art. 17, comma 1 della L.R. n. 11/2004.

### 3. QUANDO SI APPLICA

Il contributo straordinario si applica nei casi in cui il Piano degli Interventi introduce trasformazioni che valorizzano un'area o un immobile.

La valorizzazione è da intendersi calcolata a partire dallo stato di fatto e di diritto della pianificazione vigente.

Alle Amministrazioni spetta il compito di valutare le modalità con le quali quantificare il contributo e

garantirne l'acquisizione.

L'Amministrazione Comunale di Torri di Quartesolo ha ritenuto di dotarsi di criteri di valutazione in modo da garantire una equa applicazione e consentire al Consiglio Comunale di esprimersi su tale modalità in modo che sia il più possibile condivisa.

#### **4. COME SI APPLICA IL PRESENTE DOCUMENTO**

Il presente documento ha l'obiettivo di quantificare il valore del contributo straordinario che potrà essere applicato ai casi che hanno caratteristiche di omogeneità e di ripetibilità.

Allo stesso tempo questi valori costituiscono un orizzonte di riferimento per i casi più complessi, spesso oggetto di accordo pubblico/privato. In queste situazioni si ritiene che non sia possibile determinare per astratto tali valori, ma che si debba tenere conto dell'aspetto negoziale che è implicitamente contenuto nel meccanismo dell'accordo.

Ciò in forza della constatazione che le diverse casistiche non sono ripetibili, ma ciascuna presenta problematiche, condizioni e ripercussioni diverse. Per contro il quadro di riferimento consente, pure nella specificità di ogni accordo, di garantire una equità di trattamento.

In sintesi i presenti criteri si applicano in due diverse modalità:

##### **a. Si utilizzano i valori e le modalità calcolo come più avanti definite nel caso di:**

- interventi di modifica della destinazione d'uso degli immobili non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli;
- interventi di nuova costruzione o ampliamento all'interno del tessuto consolidato realizzabili tramite IED;
- interventi di nuova costruzione o ampliamento all'esterno del tessuto consolidato (con le modifiche di perimetrazione consentite dal PAT) realizzabili tramite IED;
- interventi di nuova costruzione o ampliamento all'interno di lotti liberi in ambiti di edificazione diffusa realizzabili tramite IED;
- cambi di destinazione d'uso di immobili diversi da quanto già ammesso nella zona di appartenenza.

##### **b. Si utilizzano come orizzonte di riferimento nel caso di:**

- interventi che sono soggetti a procedura di accordo o a convenzione urbanistica (per esempio aree soggette a PUA) in quanto sarà l'atto stesso a contenere tutte le valutazioni specifiche del caso. E' infatti fatta salva la possibilità di concordare con il Comune, in sede negoziale, valori economici diversi definiti attraverso una stima analitica dei valori di mercato e dei costi di trasformazione in presenza di specifiche situazioni non rientranti nella casistica generale, anche alla luce di specifiche necessità progettuali richieste dalle singole proposte: la determinazione del plusvalore è quantificata in rapporto ai valori economici di seguito indicati riferiti alla data di sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 o, in loro assenza, alla data di approvazione dell'intervento in trasformazione.
- Interventi che riguardano attività economiche (zone produttive, commerciali, direzionali) in quanto il beneficio pubblico di tali attività deve essere valutato utilizzando meccanismi più complessi che tengano conto, per esempio, dell'incremento dell'offerta lavorativa. Per contro anche gli effetti negativi possono essere molto variabili sulla base dell'entità, del tipo

di lavorazione e della collocazione.

## 5. QUANDO NON SI APPLICA IL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

Non sono soggetti all'applicazione del contributo straordinario gli interventi edilizi, senza cambio della destinazione d'uso, considerati di modesta entità che non modificano il volume esistente oppure che comportano un ampliamento massimo di 300 mc da considerarsi come adeguamento dei fabbricati, miglioramento funzionale tale da non alterare in modo significativo i valori immobiliari. Ciò anche per favorire il recupero dei volumi esistenti, contrastando l'occupazione di suolo agricolo e migliorando le attuali zone edificate senza che siano necessari interventi infrastrutturali a carico dell'amministrazione pubblica. Sulla scorta di queste considerazioni gli interventi esonerati sono i seguenti:

- **ampliamenti di fabbricati destinati alla residenza fino alla cubatura in ampliamento di mc 300;**
- **cambi d'uso di edifici non funzionali al fondo fino a una cubatura pari a mc 400;**
- **interventi di demolizione e ricostruzione con il medesimo volume;**
- **interventi di demolizione, ricostruzione ed ampliamento fino a mc 300.**

## 6. COME SI QUANTIFICA

Va precisato che la quantificazione del contributo straordinario ai fini urbanistici non è una stima sui valori di vendita e commercializzazione dei beni. Il D. Lgs 380 è chiaro su questo punto e non parla di valore di mercato ma di "maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso."

Non si tratta di stabilire il valore di vendita di un'area o di un edificio che comporta una stima dei beni, dello stato di conservazione, dei costi di funzionalizzazione ecc. Soprattutto comporta una valutazione nel momento stesso in cui viene messo sul mercato per la vendita. Invece si tratta di stabilire una valorizzazione urbanistica del bene che è cosa ben diversa dai valori di vendita immobiliari che non sono corrispondenti alla sola valorizzazione urbanistica perché dipendono dal momento in cui il bene va sul mercato, dalla situazione di concorrenza che si può stabilire a seconda dell'offerta e sulla base degli eventuali interventi di valorizzazione del bene realizzati. Questo è ulteriormente confermato dalla natura del contributo che la legge stessa assimila agli oneri di urbanizzazione, anche in questo caso la quota non è calcolata sul valore di mercato, ma sulla valorizzazione del bene. Analogamente la stessa IMU non è il valore di mercato, ma l'onere dovuto per poter disporre di un'area edificabile.

## 7. COME VIENE CORRISPOSTO

Il Contributo perequativo sarà da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione. Sarà l'Amministrazione a indicare quale debba essere utilizzata:

- la **realizzazione diretta di opere pubbliche**, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PAT, proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico.

- la cessione diretta al Comune di **aree a standard aggiuntive** rispetto a quanto dovuto per l'intervento e che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale.
- la cessione diretta al Comune di **aree con potenzialità edificatoria** per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/04 e s.m.i..
- la **monetizzazione** diretta del valore contributivo calcolato.

## DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

Il contributo perequativo è la metà della differenza tra valore dell'area o dell'edificio prima della trasformazione e il valore dell'area o dell'edificio dopo la trasformazione. Si dovrà tenere conto che non sempre la trasformazione è da area agricola in area edificabile, ma possono esserci casi di trasformazioni di aree, ad esempio, da produttive a residenziali. Quindi i valori devono essere commisurati allo stato di fatto e di diritto delle aree e dei fabbricati. La formula di base è la seguente:

$$CS = (V2 - V1) * 50\%$$

Dove:

CS = contributo straordinario

V1 = valore dell'area prima della trasformazione

V2 = valore dell'area dopo la trasformazione

### A. VALORE AREA AGRICOLA (Va)

Per quanto riguarda il valore dell'area prima della trasformazione, esso va determinato tenendo conto dello stato di fatto e di diritto delle diverse situazioni.

Si ipotizza di prendere come valore di riferimento per l'area ante trasformazione il valore dell'area agricola desunto dalle tabelle provinciali di Vicenza riferite al VAM (valore agricolo medio), riferito alla regione agraria n. 8 alla quale appartiene il Comune di Torri di Quartesolo.

**Il valore medio (Vam) è pari a 8,55 €/mq.**

Coltura	Unità di misura	8
Seminativo <sup>(1) (6) (8)</sup>	euro / ha	84.500,00
Seminativo irriguo <sup>(1) (6) (8)</sup>	euro / ha	95.900,00
Prato <sup>(1) (6) (8)</sup>	euro / ha	87.900,00
Prato irriguo <sup>(1) (6) (7)</sup>	euro / ha	114.100,00
Orto <sup>(1) (2) (5) (6)</sup>	euro / ha	131.000,00
Orto specializzato <sup>(1) (2) (6)</sup> (asparago)	euro / ha	135.200,00
Vivaio <sup>(1) (2) (4) (6)</sup>	euro / ha	95.100,00
Vigneto <sup>(1) (2) (6)</sup>	euro / ha	118.300,00
Vigneto DOC <sup>(1) (2) (6)</sup>	euro / ha	171.000,00
Frutteto media intensività <sup>(1) (2) (6) (10)</sup>	euro / ha	111.200,00
Frutteto intensivo <sup>(1) (2) (6) (11)</sup>	euro / ha	148.500,00
Oliveto <sup>(1) (2) (4) (6)</sup>	euro / ha	95.500,00
Castagneto <sup>(1)</sup>	euro / ha	36.300,00
Risaia <sup>(1) (6)</sup>	euro / ha	103.100,00
Pascolo <sup>(1) (6)</sup>	euro / ha	38.100,00
Bosco Ceduo <sup>(1)</sup>	euro / ha	16.900,00
Bosco di alto fusto <sup>(1)</sup>	euro / ha	
Pioppeto e altre colture arboree da legno <sup>(1) (4) (9)</sup>	euro / ha	62.300,00
Canneto <sup>(1)</sup>	euro / ha	17.200,00
Incolto produttivo <sup>(1) (12) (13)</sup>	euro / ha	35.400,00
Incolto improduttivo <sup>(1) (12) (13)</sup>	euro / ha	13.500,00

## B. VALORE AREA EDIFICABILE (Vae)

Si assumono come valori di riferimento i **valori IMU** vigenti sulla base dell'ultima deliberazione. La tabella contiene la quantificazione articolata per tipo di zona e per localizzazione; nella pagina successiva è riportata la mappa con le micro zone censuarie alle quali fa riferimento la tabella.

Qualora il Piano introduca nuove zone i valori sono ricavabili per interpolazione a partire da quelli esposti.

Inoltre la classificazione in zone deve essere rapportata alle zone del PRG non a quelle del PI vigente perché la tabella fa riferimento alla zonizzazione del 2011.

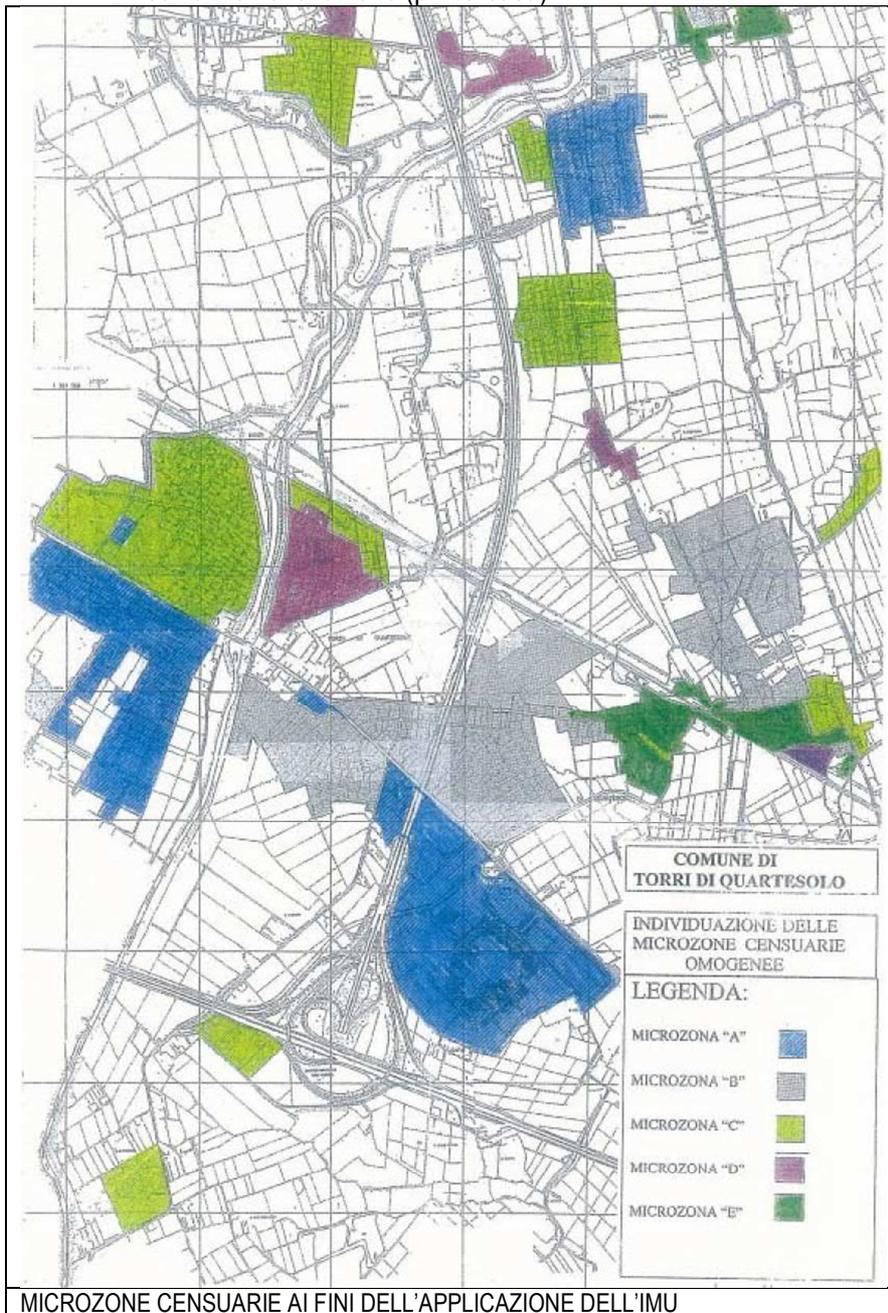
Poiché questi criteri sono calcolati per i casi descritti al punto 4, si fa riferimento alla colonna che riporta gli Interventi Edilizi Diretti.

AREE CON POSSIBILITA' DI UTILIZZO CON INTERVENTO DIRETTO O AREE FABBRICABILI CON CONCESSIONE EDILIZIA (RELATIVA AL PIANO) E CON LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL RELATIVO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO COLLAUDATE					
ZONA P.R.G.	MICROZONE CENSUARIE OMOGENEE (nel retro planimetria con individuazione delle microzone)				
↓ ↓ ↓ ↓ ↓	"A"	"B"	"C"	"D"	"E"
	valore espresso in Euro/metroquadro				
A	184,82				
A / 3	196,37				
B / 1	219,47	208,50	197,53	186,55	175,58
B / 2	213,70	203,30	192,33	181,93	170,96
C / 1	202,15	192,33	181,93	172,11	161,72
C / 2,1	213,70	203,30	192,33	181,93	170,96
C / 2,3	179,04	170,38	161,14	152,48	143,24
C / 2,4	196,37	186,55	176,73	166,92	157,10
C / 2,5	106,85	101,65	96,16	90,97	85,48
C / 3	184,82	175,58	166,34	157,10	147,86
D / 1	212,26	201,95	191,03	180,72	169,81
D / 2	230,45	218,93	207,41	195,88	184,36
D / 3	194,06	184,36	174,66	164,95	155,25
D / 4	230,45	218,93	207,41	195,88	184,36
D / 5	194,06	184,36	174,66	164,95	155,25
PP / 3	206,19				
SP / 1-2-5	60,64				
F / 1-2-3	60,64				
(A) / (B)	224,39				

Questi valori sono al lordo degli oneri finanziari e di altri fattori che vanno ad incidere sul beneficio finale del soggetto privato.

Tali elementi di detrazione vengono di seguito descritti:

- oneri fiscali
- rischio di mercato
- vincoli di non alienazione (prima casa)



Per tale motivo i valori ai fini IMU, vengono proporzionalmente ridotti in base ai fattori correttivi descritti al successivo paragrafo C.

## C. FATTORI CORRETTIVI

### a. ONERI FISCALI (V2.1)

Gli oneri finanziari ai quali è sottoposto il terreno edificabile e che rappresentano la tassazione delle aree, valori che a seguito della trasformazione non restano al privato ma vengono restituiti alla collettività costituiscono di fatto una riduzione del valore finale. In media l'incidenza degli oneri sul valore è quantificata nel **30%**. Pertanto il calcolo del valore dopo la trasformazione (V2.1) diventa il seguente:

$$V2.1 = Vae \times 0,70$$

Dove:

V2.1 = valore area trasformata al netto degli oneri fiscali

Vae = valore lordo area trasformata

### b. RISCHIO DI MERCATO (V2.2)

Poiché il valore è calcolato all'atto della vendita degli immobili, nel caso che l'intervento sia destinato alla vendita si deve tenere conto che il contributo straordinario viene addebitato a partire dalla trasformazione introdotta dal PI, ma l'effettivo plusvalore che arriverà al privato comporterà alcuni ulteriori oneri e fattori di rischio d'impresa che sono dovuti a: tempi di realizzazione, anticipazione dei costi, costi di agenzia per la pubblicizzazione della vendita, oneri di compravendita che abbiamo quantificato in una ulteriore riduzione del Valore dell'area edificabile (Vae) pari al **20%**.

Questo fattore correttivo, evidentemente, non si applica nel caso in cui la trasformazione sia vincolata alla realizzazione della prima casa.

Pertanto il calcolo del valore dopo la trasformazione (V2.2) diventa il seguente:

$$V2.2 = V2.1 \times 0,80$$

Dove:

V2.2 = valore area trasformata al netto della riduzione rischio di mercato

V2.1 = valore area trasformata al netto degli oneri fiscali

### c. PRIMA CASA (V2.3)

Nel caso di trasformazione finalizzata alla realizzazione della prima casa con le caratteristiche descritte successivamente e sottoscritte con atto come indicato nei presenti criteri, poiché si tratta di un bene vincolato che non può essere liberamente compravenduto, il valore di mercato è inferiore rispetto alle trasformazioni libere.

Si quantifica tale minor valore come riduzione del **75%** del Vae calcolato.

Questa riduzione non è cumulabile con il fattore "rischio di mercato" V2.2.

Pertanto il calcolo del valore dopo la trasformazione (V2.3) diventa il seguente:

$$V2.3 = V2.1 \times 0,25$$

Dove:

V2.2 = valore area trasformata al netto della riduzione vincolo prima casa

V2.1 = valore area trasformata al netto degli oneri fiscali

Per usufruire della riduzione come prima casa deve essere dimostrato il possesso dei requisiti che sono assimilabili a quanto previsto dalla legge "Piano casa" e cioè:

- per prima abitazione del proprietario o prima casa di abitazione si intendono le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo o i suoi familiari risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla;
- per familiari si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado in linea retta e collaterale e gli affini entro il secondo grado e altri aventi diritto;
- la residenza sia stabilita e mantenuta per un periodo non inferiore ai quarantadue mesi successivi al rilascio del certificato di agibilità" L'obbligo deve essere assunto con atto sottoscritto dall'avente titolo all'ampliamento o dal familiare che si impegna a stabilire e mantenere la residenza nell'edificio quale prima casa di abitazione .

Qualora l'immobile sia ceduto a terzi e tali requisiti non siano in possesso del nuovo proprietario questi dovrà corrispondere il contributo straordinario senza usufruire delle riduzioni.

#### **D. INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI**

Nel valutare l'entità del contributo straordinario, nel caso di interventi che interessano edifici esistenti (non compresi tra quelli esonerati) il valore deve tenere conto esiste già un edificio e quindi il plusvalore introdotto dal PI non corrisponde alla trasformazione di un'area da agricola a edificabile. Per questa ragione si ritiene che il valore base di partenza sia pari alla metà del valore stabilito per le aree (considerando l'indice medio di 1mc/mq) che viene valutato in 20 €/mc in caso di edilizia libera da ridurre del 75% in caso di prima casa.

Come più volte ribadito si tratta di valori di riferimento che hanno il senso di consentire una equità di trattamento nei diversi casi affrontati con il PI. Questi valori sono genericamente applicabili ai casi singoli di dimensioni contenute, mentre nel caso di situazioni più complesse per dimensioni, per localizzazione o per contenuti, tanto da richiedere uno specifico accordo, i valori di cui sopra costituiscono un riferimento, ma possono essere motivatamente rivisti.

## MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

Il soggetto interessato presenterà uno specifico Atto unilaterale d'obbligo che verrà recepito dopo l'adozione del Piano degli Interventi e prima dell'approvazione che conterrà i termini di attuazione degli eventuali interventi pubblici e l'impegno al versamento del contributo perequativo con le modalità di seguito riportate. Fatte salve diverse pattuizioni, i titoli abilitativi per gli interventi previsti dovranno essere richiesti entro i termini di validità del PI (5 anni). Alla scadenza dei termini previsti in caso di inadempienza da parte del soggetto promotore dell'intervento, salvo concessione di motivate proroghe, verrà revocata la specifica variante relativa all'intervento e verrà ripristinato lo strumento urbanistico previgente.

Il contributo perequativo, in accordo con l'Amministrazione, potrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:

- nel caso in cui le modalità di trasformazione urbanistica stabiliscano la corresponsione del Contributo perequativo legato alla **realizzazione o attuazione diretta di opere pubbliche o alla cessione al Comune di aree**, beni o potenzialità edificatoria, tali obblighi dovranno essere coperti da stima relativa al valore del bene oggetto di realizzazione/cessione e da garanzia fideiussoria bancaria.
- Nel caso in cui le modalità di trasformazione urbanistica comportino la corresponsione del Contributo perequativo **per un importo fino a 10.000 €, mediante monetizzazione diretta**, il pagamento dovrà avvenire all'atto del ritiro del titolo abilitativo.
- Qualora il Contributo perequativo sia superiore a 10.000 €, la corresponsione dei primi € 10.000 avrà le stesse modalità del caso precedente mentre sarà possibile la **rateizzazione** della parte eccedente tale importo. Sono ammesse un numero massimo di 4 rate di pari importo, da versarsi con cadenza trimestrale anticipata da calcolarsi a partire dal ritiro del titolo abilitativo.

## ESEMPI DI CALCOLO DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

### ESEMPIO N°1A

<b>CALCOLO CONTRIBUTO PEREQUATIVO: DA ZONA AGRICOLA A ZONA EDIFICABILE DI TIPO B/1</b>						
SUP. LOTTO	INDICE DI EDIF.	VOLUME EDIFICABILE	VOLUME ESONERATO	SUPERFICIE CONSIDERATA	LOCALIZZAZIONE	VALORE IMU (Vae)
mq	mc/mq	mc	mc	mq		
700,00	2,00	1.400,00	300,00	550,00	zona A	219,47
		RIDUZIONE	VALORE (V2.1)	VALORE (V2.2)	VALORE (V2.3)	
ONERI FISCALI	-30%	- 65,84	153,63			
RISCHIO DI MERCATO	-20%	- 30,73		122,90		
PRIMA CASA	-75%	- 115,22			38,41	
<b>CONTRIBUTO STRAORDINARIO IN CASO DI EDILIZIA LIBERA</b>						
SUPERFICIE CONSIDERATA	VALORE (V2.2)	VALORE ZONA AGRICOLA	DIFFERENZA	CONTRIBUTO al mq	CONTRIBUTO TOTALE	VALORE AL MC
mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mc
550,00	122,90	8,55	114,35	57,18	<b>31.447,13</b>	22,46
<b>CONTRIBUTO STRAORDINARIO IN CASO DI PRIMA CASA</b>						
SUPERFICIE CONSIDERATA	VALORE (V2.3)	VALORE ZONA AGRICOLA	DIFFERENZA	CONTRIBUTO al mq	CONTRIBUTO TOTALE	VALORE AL MC
mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mc
550,00	38,41	8,55	29,86	14,93	<b>8.210,74</b>	5,86

ESEMPIO 1B

<b>CALCOLO CONTRIBUTO PEREQUATIVO: DA ZONA AGRICOLA A ZONA EDIFICABILE DI TIPO B/1</b>						
SUP. LOTTO	INDICE DI EDIF.	VOLUME EDIFICABILE	VOLUME ESONERATO	SUPERFICIE CONSIDERATA	LOCALIZZAZIONE	VALORE IMU (Vae)
mq	mc/mq	mc	mc	mq		
700,00	2,00	1.400,00	300,00	550,00	zona E	175,58
		RIDUZIONE	VALORE (V2.1)	VALORE (V2.2)	VALORE (V2.3)	
ONERI FISCALI	-30%	- 52,67	122,91			
RISCHIO DI MERCATO	-20%	- 24,58		98,32		
PRIMA CASA	-75%	- 92,18			30,73	
<b>CONTRIBUTO STRAORDINARIO IN CASO DI EDILIZIA LIBERA</b>						
SUPERFICIE CONSIDERATA	VALORE (V2.2)	VALORE ZONA AGRICOLA	DIFFERENZA	CONTRIBUTO al mq	CONTRIBUTO TOTALE	VALORE AL MC
mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mc
550,00	98,32	8,55	89,77	44,89	24.688,07	17,63
<b>CONTRIBUTO STRAORDINARIO IN CASO DI PRIMA CASA</b>						
SUPERFICIE CONSIDERATA	VALORE (V2.3)	VALORE ZONA AGRICOLA	DIFFERENZA	CONTRIBUTO al mq	CONTRIBUTO TOTALE	VALORE AL MC
mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mc
550,00	30,73	8,55	22,18	11,09	6.098,54	4,36

Il lotto ha una superficie di mq 700 e un indice di 2,00 mc/mq perciò possono essere realizzati mc 1400. Poiché i primi 300 mc sono esonerati dal pagamento la superficie che deve essere considerata va ridotta di 150 mq (corrispondenti a 300 mc).

Il valore IMU (ipotizziamo che si trovi in un'area di tipo A) viene ridotto prima del 30%.

Successivamente nel caso si tratti di edilizia libera viene applicata l'ulteriore riduzione del 20%, mentre se è prima casa la riduzione è del 75%.

La differenza tra l'esempio 1A e l'esempio 1B è nella zona IMU di appartenenza: il primo è in zona A e il secondo in zona E.

## ESEMPIO N° 2

<b>CALCOLO CONTRIBUTO PEREQUATIVO: DA ZONA AGRICOLA A LOTTO LIBERO CON VOLUME ASSEGNATO</b>						
SUP. LOTTO	INDICE DI EDIF.	VOLUME EDIFICABILE	VOLUME ESONERATO	SUPERFICIE CONSIDERATA	LOCALIZZAZIONE	VALORE IMU (Vae)
mq	mc/mq	mc	mc	mq		
800,00	1,00	800,00	300,00	500,00	zona D	165,83
		RIDUZIONE	VALORE (V2.1)	VALORE (V2.2)	VALORE (V2.3)	
ONERI FISCALI	-30%	-49,75	116,08			
RISCHIO DI MERCATO	-20%	-23,22		92,86		
PRIMA CASA	-75%	-87,06			29,02	
<b>CONTRIBUTO STRAORDINARIO IN CASO DI EDILIZIA LIBERA</b>						
SUPERFICIE CONSIDERATA	VALORE (V2.2)	VALORE ZONA AGRICOLA	DIFFERENZA	CONTRIBUTO al mq	CONTRIBUTO TOTALE	VALORE AL MC
mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mc
500,00	92,86	8,55	84,31	42,16	<b>21.078,70</b>	26,35
<b>CONTRIBUTO STRAORDINARIO IN CASO DI PRIMA CASA</b>						
SUPERFICIE CONSIDERATA	VALORE (V2.3)	VALORE ZONA AGRICOLA	DIFFERENZA	CONTRIBUTO al mq	CONTRIBUTO TOTALE	VALORE AL MC
mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mc
500,00	29,02	8,55	20,47	10,24	<b>5.117,56</b>	6,40

Il lotto ha una superficie di mq 800 e un indice di 1,00 mc/mq perciò possono essere realizzati mc 800. Poiché i primi 300 mc sono esonerati dal pagamento la superficie che deve essere considerata va ridotta di 300 mq (corrispondenti a 300 mc).

Poiché nella tabella IMU non c'è il valore corrispondente all'indice 1,00 esso è stato ricavato per progressione:

se indice 3,00 = 175,58 e indice 2,00 = 170,96 tra uno e l'altro c'è una riduzione dello 0,97 che porta a un valore di 165,83 nel caso di indice 1,00

Il valore IMU (ipotizziamo che si trovi in un'area di tipo A) viene ridotto prima del 30%.

Successivamente nel caso si tratti di edilizia libera viene applicata l'ulteriore riduzione del 20%, mentre se è prima casa la riduzione è del 75%.

## BOZZA: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il Sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ – il \_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_ in qualità di \_\_\_\_\_,

### PREMESSO

- che la sopraindicata Ditta è proprietaria di un terreno situato in \_\_\_\_\_, censito al C.T. al foglio \_\_\_\_\_, mappale n. \_\_\_\_\_ di mq \_\_\_\_\_;
- che l'immobile di proprietà sopra descritto è classificato dal PI vigente :
  - ZTO \_\_\_\_\_;
  - \_\_\_\_\_;
- che in data \_\_\_\_\_ con prot. n. \_\_\_\_\_, la Ditta ha chiesto il cambio di destinazione d'uso dell'area di proprietà nell'ambito del Piano degli Interventi e che la nuova classificazione richiesta è:
  - ZTO \_\_\_\_\_;
  - \_\_\_\_\_;
- che lo scopo della richiesta è:
  - la realizzazione di un edificio ad uso residenziale della cubatura massima di mc.
  - il cambio di destinazione d'uso di un edificio non funzionale al fondo della cubatura di mc
  - altro \_\_\_\_\_  
(inserire se necessario ulteriori elementi a completamento della richiesta)

### PRESO ATTO CHE

- il Comune di Torri di Quartesolo ha adottato il Piano degli Interventi n° xx con Delibera di Consiglio Comunale n. xx del xxxxxx ;
- il Consiglio Comunale nella seduta del xxxxxx con deliberazione n. xx ha approvato i CRITERI PER LA STIMA DEL BENEFICIO PUBBLICO ai sensi dell'art.16 del DPR 380/2001 stabilendo i valori e le modalità di corresponsione del contributo e la bozza di atto unilaterale d'obbligo per varianti urbanistiche.

### TUTTO CIO' PREMESSO

Da considerarsi parte integrante del presente atto, il sottoscritto \_\_\_\_\_, con il presente atto, per sé e per i suoi aventi causa, a qualsiasi titolo,

Qualora tale richiesta sia confermata anche nell'approvazione del Piano degli Interventi

#### SI IMPEGNA

1. a versare il contributo straordinario di perequazione che sarà calcolato sulla base della effettiva trasformazione consentita nel rispetto dei criteri sopra citati e con le modalità di versamento stabilite nel Documento, oppure a realizzare le opere compensative nei tempi e con le modalità stabilite nel Documento;
2. ad accettare la decadenza della previsione urbanistica approvata dal PI n° 3 nel caso di mancata conferma del presente atto unilaterale d'obbligo entro i termini indicati.

#### INOLTRE SI OBBLIGA A

1. destinare l'edificio a prima casa per sé o per i suoi familiari.  
A tal fine si precisa che si intende per prima abitazione del proprietario o prima casa di abitazione le unità immobiliari in proprietà, usufrutto o altro diritto reale in cui l'avente titolo o i suoi familiari risiedano oppure si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla.  
Per familiari si intendono il coniuge, i parenti entro il terzo grado in linea retta e collaterale e gli affini entro il secondo grado e altri aventi diritto;
2. a non affittare o cedere a terzi alcun diritto reale di godimento del fabbricato per un periodo di 42 mesi dalla data di rilascio del certificato di agibilità del medesimo;
3. a mantenere la destinazione d'uso residenziale del fabbricato per almeno 42 mesi dalla data del rilascio del certificato di agibilità;
4. a presentare domanda di rilascio del permesso di costruire dell'edificio entro 5 anni dalla data di approvazione del Piano degli Interventi n.3;
5. a versare, in caso di mancato rispetto dei precedenti punti, il contributo perequativo non versato (pari al 75% dell'importo dovuto).

Il presente atto unilaterale d'obbligo perderà ogni efficacia nel caso in cui la variante urbanistica in parola non sia stata approvata entro i 90 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni.

Il proponente:

Allegati: