

COMUNE DI S. ZENONE DEGLI EZZELINI
Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

G

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI N. 2

Criteria applicativi perequazione urbanistica



Il Sindaco:
Fabio Marin

Assessore Urbanistica
Filippo Tombolato

Il Segretario Comunale:
Giorgio Zen

Progettista
arch. Roberto Sartor

Ufficio del PATI e del PI
geom. Emilio Furlan (coordinatore)

DATA aprile 2021

INDICE

INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Caratteri della perequazione urbanistica	pag. 4
3. Calcolo della perequazione urbanistica	pag. 5
4. Corresponsione del contributo integrativo	pag. 9
5. Calcolo del plusvalore economico	pag. 10
6. Correttivi territoriali	pag. 12
7. Correttivi prestazionali	pag. 12
8. Quota perequativa	pag. 12

1. PREMESSA

1. PREMESSA

La legge regionale 11/2004 all'articolo 35 introduce lo strumento della perequazione urbanistica.

Il Piano degli Interventi in attuazione del PATI all'articolo 55 delle Norme Tecniche Operative dispone "Tutti gli interventi che determinano trasformazione urbanistica sono soggetti a perequazione urbanistica secondo quanto contenuto all'articolo 35 della L.R. n. 11/2004".

Al fine di integrare quanto definito agli articoli 55 e 56 delle NTO, con il presente documento si provvede a individuare criteri applicativi della perequazione urbanistica omogenei secondo classi di potenzialità edificatoria sulla base della situazione di fatto e di diritto delle aree oggetto di trasformazione urbanistica o edilizia.

Con il D.P.R. 380/2001 e s.m.i. all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter) è stato introdotto il contributo straordinario, ovvero la corresponsione a favore del Comune di un valore economico non inferiore al 50% del "*maggior valore generato da interventi su aree e immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione urbanistica*". Esso può essere realizzato con "*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*".

Tale contributo va applicato nel caso il Comune non abbia definito forme perequative nel perseguimento dell'interesse pubblico e in ogni caso applicato solo per l'eventuale differenza positive da corrispondere al Comune.

Le opere perequative, qualora individuate, sono da intendersi aggiuntive alle dotazioni territoriali obbligatorie previste dalla legislazione vigente.

2. CARATTERI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

2. CARATTERI DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione tra i proprietari dei diritti edificatori e va valutata sullo stato di fatto e di diritto delle aree rapportandola ai benefici che il privato viene ad ottenere.

Si introduce quindi il principio in base al quale il privato è chiamato a contribuire alla costruzione della "città pubblica", al potenziamento dei servizi e delle infrastrutture, al miglioramento ambientale ed ecologico.

2.1 OBIETTIVI E FINALITÀ DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

2.1 Obiettivi e finalità della perequazione urbanistica

Obiettivi principali della perequazione urbanistica sono:

- eliminazione delle diseguaglianze originate dalla pianificazione urbanistica nella zonizzazione del territorio;
- agevolazione dell'azione di Piano grazie all'indifferenziazione delle proprietà rispetto alla localizzazione degli interventi;
- realizzazione attraverso il concorso ed il contributo dell'iniziativa privata alla costruzione della "città pubblica".

La perequazione, generalmente, si configura nella cessione gratuita di aree al Comune, o realizzazione di opere di interesse pubblico e/o nel versamento di somme a favore del Comune.

Le aree oggetto di cessione perequativa possono essere utilizzate dal Comune per:

- realizzazione opere pubbliche o ERP;
- trasferimento di diritti edificatori per interventi di compensazione e/o credito edilizio;
- potenziamento della rete ecologica e/o interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- immissione nel mercato per ricavo risorse economiche da destinare ad opere pubbliche.

La cessione di aree potrà, a giudizio del Comune, essere sostituita dalla realizzazione di opere anche in ambiti esterni a quelli di intervento, individuati dall'Amministrazione Comunale e/o da contributo finanziario, purché queste forme alternative configurino un valore economico non inferiore a quello derivato dall'acquisizione delle aree di cessione al demanio pubblico.



2.2 AMBITI OGGETTO DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

2.2 Ambiti oggetto di perequazione urbanistica

Sono oggetto di perequazione urbanistica tutti gli interventi che a seguito di variante al Piano degli Interventi generano un aumento di valore su aree e immobili quali ad esempio:

- le aree che beneficiano di nuove possibilità edificatorie;
- le aree oggetto di decadenza (bianche) interessate da riclassificazione;
- le modifiche ai parametri stereometrici.

2.3 MODALITA' ATTUATIVE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

2.3 Modalità attuative della perequazione urbanistica

L'attuazione degli interventi negli ambiti soggetti a perequazione urbanistica avviene mediante:

- PUA comprendenti ambiti unitari, oppure distinti ma tra loro dotati di collegamento funzionale;

- PUA comprendenti diversi ambiti di intervento, ovvero di aree autonome e distinte da considerare unitariamente ai fini perequativi; sono individuati dal PI, ma possono essere proposti da parte dei privati;
- Comparti urbanistici all'interno delle aree di perequazione;
- Accordi di cui all'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- Programmi Complessi previsti dal PATI e dal PI;
- Schede normative;
- Progettazioni Unitarie convenzionate nel caso di ambiti di ridotta dimensione e privi di rilevanti problematiche ambientali;
- Permessi di Costruire convenzionati;
- Intervento edilizio diretto salvo i casi previsti dal PI.

3. CALCOLO DELLA PERQUAZIONE URBANISTICA

3. CALCOLO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

La perequazione urbanistica è determinata dal Comune sulla base di considerazioni relative dello stato di fatto e di diritto delle aree.

Essa è definita sulla base dell'incremento di valore, o plusvalore, degli immobili ottenibili da soggetti privati, dalle previsioni degli strumenti urbanistici comunali secondo la seguente tabella:

Valore iniziale immobili (volumi, aree, ecc.)	V_i
Valore aree dopo la trasformazione	V_a
Plusvalore ottenuto	$V_t = V_a - V_i$
Quota perequativa	$V_p = \% V_t$
Valore perequazione (cessione aree urbanizzate, verde, park, viabilità, miglioramenti ambientale/ecologico, monetizzazione ecc.)	$V_s > V_p$

In caso di varianti che generano plusvalore non inquadrabili nei criteri applicativi successivamente illustrati per perequazione urbanistica sono sempre consentite diverse ipotesi perequative proposte dalla parte privata da sottoporre ad esame della Giunta Comunale. Esse dovranno essere corredate da perizia di stima eseguita da tecnico abilitato; onorario e oneri della perizia saranno a carico della parte privata.

3.1 NUOVA EDIFICAZIONE IN ZONE DI ESPANSIONE O SOGGETTE A PUA DI RECUPERO

3.1 Nuova edificazione in zone di espansione o soggette a PUA di recupero

Comprendono interventi di trasformazione di terreni agricoli, aree a verde privato o comunque non edificabili da destinare all'edificazione, previsti dal PI, soggette a PUA, accordi pubblico-privato ex articolo 6 della L.R. 11/2004, Progettazione Unitaria o Permesso di Costruire convenzionato, interventi edilizi diretti.

3.1.1 AREE
RESIDENZIALI DI
ESPANSIONE (C2)

3.1.1 Aree residenziali di espansione (C2)

Nel caso di aree residenziali di espansione la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 40% del beneficio generato (Vt), ovvero dall'incremento di valore degli immobili derivato dalle nuove previsioni del PI, rispetto al valore degli stessi precedentemente al PI.

Il PI attraverso l'apposito repertorio di cui al comma precedente, provvede inoltre a individuare i seguenti ambiti di perequazione in:

- area di concentrazione volumetrica (Cv), corrispondente alla superficie destinata ad accogliere l'edificazione privata, con relativi viabilità e standard primari;
- area di cessione a titolo gratuito (Sp), ovvero la superficie da cedere al Comune da destinare agli interventi di edilizia pubblica ed a crediti edilizi, nonché alla realizzazione di servizi ed opere di interesse collettivo;
- verde ecologico (Ve), cioè la superficie minima da realizzare anche in aree private, in funzione della sostenibilità degli interventi.

In mancanza di tale individuazione di cui al comma precedente da parte del PI, essa potrà essere proposta e definita in sede di Piano Urbanistico Attuativo, con riferimento ai criteri di sostenibilità del PATI e della Valutazione Ambientale Strategica.

L'eventuale edificazione all'interno delle aree di cessione (Sp) sarà definita dal PI, sulla base delle necessità insediative e di considerazioni di carattere ambientale e sostenibilità degli interventi.

3.1.2 AREE
PRODUTTIVE DI
ESPANSIONE (D2)

3.1.2 Aree produttive di espansione (D2)

Nel caso di aree produttive di espansione la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 30% del beneficio generato (Vt), dall'incremento di valore degli immobili derivato dalle nuove previsioni del PI, rispetto al valore degli stessi precedentemente al PI.

Per queste aree rimane valido quanto definito al terzo comma e successivi del punto 3.1.1.

3.1.3 AREE DI
ESPANSIONE
TRASFORMATE
IN IED

3.1.3 Aree di espansione trasformate in IED

Nel caso di aree residenziali o produttive di espansione trasformate in aree a Intervento Edilizio Diretto, la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 50% del beneficio generato (Vt), dall'incremento di valore degli immobili derivato dalle nuove previsioni del PI, rispetto al valore degli stessi precedentemente al PI.

Per queste aree rimane valido quanto definito al terzo comma e successivi del punto 3.1.1.

Nel caso in cui si renda necessario prevedere la realizzazione di opere di urbanizzazione all'interno dell'ambito oggetto di intervento, la perequazione urbanistica sarà definita dalla Giunta comunale all'interno di uno specifico accordo pubblico-privato ai sensi dell'ex art. 6 della L.R. 11/2004 da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale.

3.1.4 AREE DI
RIQUALIFICA-
ZIONE URBANA
(RU)

3.1.4 Aree di riqualificazione urbana (RU)

Nel caso di aree finalizzate alla riqualificazione urbana la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 30% del beneficio generato (Vt) dall'incremento di valore degli immobili derivato dalle nuove previsioni del PI, rispetto al valore degli stessi precedentemente al PI.

Valori percentuali inferiori rispetto a quella predefinita (30%) possono essere applicati nei seguenti casi di edilizia produttiva:

- a) 20% nel caso di attività produttive che trasferiscono la propria attività a S. Zenone degli Ezzelini mantenendola per almeno 5 anni. In caso di variazione dell'attività dovrà essere corrisposta al Comune la quota perequativa piena;
- b) 10% nel caso di riconversione di edifici produttivi per l'utilizzo di spazi lavorativi condivisi (co-working e/o incubatori) o per le start-up con obbligo di non variare l'attività sulla base di quanto dichiarato nel progetto d'impresa ed eventualmente, a sottoporre all'approvazione preventiva dell'Amministrazione Comunale, previa idonea motivazione, qualunque variazione delle attività o dell'impresa o delle persone dei soci e/o titolari;
- c) 0% nel caso di trasferimento di attività produttive da zona impropria a zona propria con ripristino dello stato dei luoghi a suolo agricolo con contestuale modifica dei parametri stereometrici.

3.1.5 AREE DI
RIQUALIFICA-
ZIONE
AMBIENTALE E
SERVIZI (RV)

3.1.5 Aree di riqualificazione ambientale e servizi (RV)

Nel caso di aree finalizzate alla riqualificazione ambientale e ai servizi soggette a PUA, accordi pubblico-privato ex articolo 6 della L.R. 11/2004, Progettazione Unitaria o Permesso di Costruire convenzionato, la quota perequativa da corrispondere al Comune in termini di aree è stabilita nella misura del 65%.

3.2 NUOVA
EDIFICAZIONE
NEGLI AMBITI
DI URBANIZZA-
ZIONE
CONSOLIDATA

3.2 Nuova edificazione negli ambiti di urbanizzazione consolidata

Comprendono interventi di nuova edificazione negli ambiti di urbanizzazione consolidata di PATI e PI, lotti negli ambiti di edificazione diffusa di PATI e PI, incrementi degli indici fondiari previsti dal PI soggette a accordi pubblico-privato ex articolo 6 della L.R. 11/2004, Progettazione Unitaria, Permesso di Costruire convenzionato intervento edilizio diretto.

3.2.1 AREE
RESIDENZIALI
CONSOLIDATE E
DI
EDIFICAZIONE
DIFFUSA

3.2.1 Aree residenziali consolidate e di edificazione diffusa

Nei casi di nuova edificazione nelle aree di urbanizzazione consolidata, di edificazione diffusa, o di incremento degli indici edificatori previsti da PI, la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 50% del beneficio generato (Vt).

Valori percentuali inferiori rispetto a quelli sopra definiti (50%), possono essere applicati nei seguenti casi di edilizia residenziale non aventi le caratteristiche di lusso (classe XI art. 8 D.M. LL.PP. 1977):

- 40% nel caso il lotto sia in possesso del richiedente alla data di adozione della variante al PI che consente la trasformazione dell'area.

Nel caso di Accordo tra il Comune e il soggetto promotore che preveda:

- l'imposizione di un vincolo quindicennale, a partire dall'efficacia della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) del nuovo fabbricato, per la non variazione della destinazione d'uso e la non alienazione e non locazione del nuovo edificio a società, enti di qualsiasi genere a soggetti diversi dal coniuge e parenti di primo grado del richiedente, senza il consenso scritto dell'Amministrazione comunale e previa corresponsione di un importo pari al 50% del plusvalore derivante dalla trasformazione urbanistica dell'immobile;
- l'imposizione di vincolo ventennale previsto dagli artt. 17-18 del DPR 380/2001 e s.m.i. relativamente alla trascrizione del vincolo mediante stipula obbligatoria di convenzione;

vanno applicate le seguenti percentuali inferiori:

- a) 20% nel caso il lotto sia in possesso del richiedente alla data di adozione della variante al PI che consente la trasformazione dell'area;
- b) 10% nel caso il lotto sia in possesso del richiedente già residente a San Zenone degli Ezzelini alla data di adozione della variante al PI che consente la trasformazione dell'area;
- c) 10% nel caso di giovani coppie (nuclei familiari costituiti da almeno due anni, in cui almeno uno dei coniugi abbia età inferiore a 35 anni); genitori single con figli minori a carico; coppie giovani (di cui uno under 35, l'altro under 40) sposate o conviventi da almeno 2 anni; famiglie numerose con tre o più figli; famiglie con disabili in possesso di idonea certificazione;
- d) 0% nel caso di giovani coppie (nuclei familiari costituiti da almeno due anni, in cui almeno uno dei coniugi abbia età inferiore a 35 anni); genitori single con figli minori a carico; coppie giovani (di cui uno under 35, l'altro under 40) sposate o conviventi da almeno 2 anni; famiglie numerose con tre o più figli; famiglie con disabili in possesso di idonea certificazione. Almeno una delle persone di cui sopra deve essere residente a San Zenone degli Ezzelini alla data di adozione della variante al PI che ne consente la trasformazione dell'area.

3.3 ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

3.3 Attività produttive in zona impropria

Nel caso di riqualificazione con ampliamento di attività produttive localizzate in zona impropria, la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nel 50% del vantaggio economico generato. Tale valore va determinato fissando un indice di copertura fondiario convenzionale del 50% dell'area di trasformazione prima e post intervento, alla cui differenza va attribuito il valore delle aree produttive più prossime.

Nel perseguimento dell'obiettivo della riqualificazione edilizia ed ambientale percentuali inferiori rispetto al beneficio generato (50%), devono essere applicati nei seguenti casi:

- 20% qualora vengano adottate soluzioni di pareti e coperture verdi (almeno pari all'80% della copertura o delle pareti) e di ritenzione dell'acqua piovana;
- 20% per interventi di potenziamento e messa in sicurezza della viabilità comunale.

**3.4 CAMBIO D'USO
DI EDIFICI NON
PIU' FINZIONALI
ALLA
CONDUZIONE DEL
FONDO**

3.4 Cambio d'uso di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo

Nel caso di recupero di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo rustico individuati dal PI la quota perequativa da corrispondere al Comune è stabilita nella misura del 30% per destinazioni residenziali o assimilabili del vantaggio economico generato dalla nuova destinazione.

Quest'ultimo va determinato fissando un indice di edificabilità fondiaria convenzionale di 0,5 mc/mq; il valore finale va riferito all'area residenziale consolidata più prossima.

Valori percentuali inferiori rispetto a quella predefinita possono essere applicati nei seguenti casi:

- a) 40% nel caso l'edificio sia in possesso del richiedente alla data di adozione della variante al PI che ne consente il cambio di destinazione d'uso;
- b) 20% nel caso di Accordo tra il Comune e il soggetto promotore che preveda:
 - l'imposizione di un vincolo quindicennale, a partire dall'efficacia della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) del nuovo fabbricato, per la non variazione della destinazione d'uso e la non alienazione e non locazione del nuovo edificio a società, enti di qualsiasi genere a soggetti diversi dal coniuge e parenti di primo grado del richiedente senza il consenso scritto dell'Amministrazione comunale e previa corresponsione di un importo pari al 50% del plusvalore derivante dalla trasformazione urbanistica dell'immobile;
 - l'imposizione di vincolo ventennale previsto dagli artt. 17-18 del DPR 380/2001 e s.m.i., relativamente alla trascrizione del vincolo mediante stipula obbligatoria della convenzione;
- c) 0% nel caso l'edificio sia in possesso del richiedente già residente a San Zenone degli Ezzelini alla data di adozione della variante al PI che ne consente il cambio di destinazione d'uso e che venga istituito il vincolo quindicennale di cui alla precedente lettera b).

**3.5 ATTIVITA'
PRODUTTIVE IN
ZONA IMPROPRIA**

3.5 Ampliamento e recupero del patrimonio edilizio esistente

Nel caso di ampliamento di fabbricati residenziali esistenti derivati da varianti del PI, la quota perequativa è dovuta solo nel caso tali ampliamenti superino il 50% del volume esistente, nella misura del 30% del vantaggio economico generato dalla nuova destinazione.

Il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con demolizione e ricostruzione senza cambio d'uso, o in attuazione degli interventi previsti dai gradi di protezione di edifici oggetto di tutela non è soggetto a contributo perequativo.

**4.
CORRESPONSIONE
DEL CONTRIBUTO
PEREQUATIVO**

4. CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO

Il contributo perequativo dovrà essere corrisposto con le seguenti modalità:

- a) nel caso di cessione al demanio comunale di aree o beni, o realizzazione diretta di opere pubbliche, il cui valore dovrà essere stabilito da computo metrico estimativo sulla base del prezziario corrente della Regione Veneto, e per voci non comprese in quest'ultimo si farà riferimento ai prezzi di mercato; a seguito dell'adozione della variante al Piano degli Interventi e prima dell'approvazione,

dovrà essere sottoscritta atto unilaterale d'obbligo/convenzione registrata e trascritta contenente le opere da realizzare o cedere con la relativa fidejussione con istituto bancario o assicurativo, pari al 100% dell'importo perequativo;

- b) nel caso di corresponsione del contributo perequativo tramite monetizzazione il 25% dell'importo corrispondente dovrà essere corrisposto al Comune di San Zenone entro 60 gg. Dall'adozione della variante urbanistica e il rimanente 75% dell'importo perequativo, con 3 rate uguali semestrali.

Nel caso di inadempienza da parte del privato, in assenza di proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale in casi debitamente motivati, i provvedimenti autorizzativi saranno revocati, e qualora ciò non risultasse possibile, escussa la polizza fidejussoria.

Nel caso di soluzioni diverse rispetto a quelle oggetto di definizione del contributo perequativo, lo stesso sarà oggetto di ricalcolo.

Qualora il contributo perequativo risultasse superiore a quello inizialmente concordato, esso dovrà essere corrisposto prima dell'efficacia della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

Nessun rimborso sarà dovuto da parte del Comune nel caso di soluzioni comportanti contributi perequativi minori di quelli inizialmente dovuti.

5. CALCOLO DEL PLUSVALORE ECONOMICO

5. CALCOLO DEL PLUSVALORE ECONOMICO

Ai fini della determinazione del plusvalore ottenibile dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche nel territorio comunale, si definiscono i valori iniziali degli immobili (V_i) e quelli finali dovuti alle trasformazioni (V_t) sulla base dei valori IMU approvati dall'organo comunale competente. Qualora tali valori vengano modificati si adotteranno ai fini della determinazione del plusvalore i nuovi valori senza che ciò comporti variante urbanistica.

AREE RESIDENZIALI		
Urbanizzate	zto A	€/mq 65,00
	zto B	€/mq 90,00
	zto C1.1	€/mq 85,00
	zto C1.2	€/mq 60,00
	zto C1.3	€/mq 55,00
	zto C1.4	€/mq 75,00
	zto C2 (1,00 mc/mq)	€/mq 75,00
Non urbanizzate	zto C2 (0,80 mc/mq)	€/mq 60,00
	zto C2 (1,00 mc/mq)	€/mq 55,00
	zto C2 (0,80 mc/mq)	€/mq 45,00

AREE PRODUTTIVE, COMMERCIALI, DIREZIONALI		
Urbanizzate	zto D1	€/mq 55,00
	zto D1.1	€/mq 50,00
	zto D2	€/mq 55,00
	zto D3	€/mq 55,00
	zto D4	€/mq 67,00

Non urbanizzate	zto D2	€/mq 40,00
	zto D3	€/mq 40,00
	zto D4	€/mq 55,00

EDIFICAZIONE DIFFUSA		
	zto Ec lottolibero	€/mq 40,00

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE		
	zto Fa-Fb-Fc-Fd	Valore agricolo

Il valore dell'area prima della trasformazione (Vi), è quello determinato dallo stato di fatto e di diritto dell'area o dell'edificio. Ciò significa che non sempre ci si trova a dover calcolare la trasformazione da area agricola ad area edificabile, in quanto possono configurarsi ad esempio trasformazioni da produttive a residenziali.

Nei casi evidenziati precedentemente dove il valore iniziale è quello agricolo, si assume quello V.A.M. (Valore agricolo medio) determinato annualmente dalla Commissione provinciale di Treviso riferito alla regione agraria di S. Zenone degli Ezzelini.

COMMISSIONE PROVINCIALE DI TREVISO PER LA DETERMINAZIONE DELL'INDENNITA' DI ESPROPRIAZIONE
 Art.41 D.P.R. 08/06/2001 n° 327

Valori Agricoli Medi (€/ha) per tipo di coltura e per regione agraria validi per l'anno 2021*


TIPO DI COLTURA	Regioni Agrarie						
	1	2	3	4	5	6	7
Seminativo ⁽¹⁾	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Seminativo arborato	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000	80.000
Seminativo irriguo	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Seminativo arborato irriguo	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Prato ⁽¹⁾	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Prato arborato ⁽¹⁾	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000	65.000
Prato irriguo	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000		68.000
Prato arborato irriguo	68.000	68.000	68.000	68.000	68.000		
Orto	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	110.000	120.000
Vigneto	105.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Vigneto DOC	150.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000	140.000
Vigneto DOCG	175.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000	165.000
Frutteto	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Frutteto irriguo intensivo	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000
Pascolo ⁽²⁾	19.000	19.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Pascolo cespugliato ⁽¹⁾	19.000	19.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000
Pascolo arborato ⁽¹⁾	19.000	19.000	21.000	21.000			21.000
Bosco ceduo ^{(1) (2)}	27.000	27.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Bosco alto fusto ^{(1) (2)}	38.000	38.000		42.000		42.000	42.000
Bosco misto ^{(1) (2)}	30.000	30.000		33.000		33.000	33.000
Incolto produttivo ⁽¹⁾	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000	22.000
Castagneto ^{(1) (2)}	60.000	60.000		60.000			
Pioppeto (solo terreno)	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Vivaio (solo terreno)	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000	85.000
Uliveto ^{(1) (2)}	100.000	100.000					

* Si ricorda che la sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011 ha dichiarato l'incostituzionalità dei commi 2 e 3 dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 lasciando in essere il comma 4 dell'art. 40 (indennità aggiuntiva al proprietario coltivatore diretto o imprenditore agricolo in via principale), il comma 9 dell'art.37 (indennità aggiuntiva per il proprietario coltivatore diretto per area edificabile usata a scopi agricoli) e l'art. 42 (indennità aggiuntiva al fittavolo).

I valori tabellari saranno aumentati del 10% in caso di coltura biologica certificata ai sensi del Reg. CE n. 834/2007 (ex 2092/01) (indennità aggiuntiva al conduttore)

⁽¹⁾ I valori tabellari vanno diminuiti del 20% se i terreni si trovano in zona collinare (altitudine compresa tra i 301 ed i 500 metri s.l.m.) e diminuiti del 40% se i terreni si trovano in zona montana (altitudine superiore a 500 metri s.l.m.). Riferimento al punto più basso dell'appezzamento.

⁽²⁾ Il valore si riferisce al suolo comprensivo di legnatico.


 Il Presidente delegato

6. CORRETTIVI TERRITORIALI

6. CORRETTIVI TERRITORIALI

Ai fini della determinazione finale del plusvalore ottenibile dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche nel territorio comunale, si definiscono dei correttivi territoriali rapportati al pregio insediativo (centralità e perifericità urbana) e a quello paesaggistico ambientale.

AMBITO TERRITORIALE OMOGENEO	COEFFICIENTI
ATO 1 – Residenziale di Liedolo	1,40
ATO 2 – Residenziale di Sopracastello	1,40
ATO 3 – Rurale collinare di S. Zenone	1,10
ATO 4 – Produttivo est di S. Zenone	1,40
ATO 5 – Residenziale di S. Zenone	1,80
ATO 6 – Produttivo ovest di S. Zenone	1,40
ATO 7 – Rurale pianeggiante di S. Zenone	1,00
ATO 8 – Residenziale di Ca' Rainati	1,60
ATO 9 – Produttivo di Ca' Rainati	1,40

7. CORRETTIVI PRESTAZIONALI

7. CORRETTIVI PRESTAZIONALI

Ai fini della determinazione finale del plusvalore da riconoscere al Comune dalle trasformazioni edilizie ed urbanistiche nel territorio comunale, si definiscono dei correttivi finalizzati ad incentivare gli interventi che puntano al perseguimento di elevati standard di prestazione energetica:

- miglioramento di una classe energetica rispetto a quella risultante dai requisiti minimi da rispettare per legge: **0,90**
- miglioramento di due classi energetiche rispetto a quella risultante dai requisiti minimi da rispettare per legge: **0,85**
- miglioramento di tre classi energetiche rispetto a quella risultante dai requisiti minimi da rispettare per legge: **0,80**
- miglioramento di quattro classi energetiche rispetto a quella risultante dai requisiti minimi da rispettare per legge: **0,65**.

Per i soli interventi di riqualificazione urbana con destinazione produttiva (industriali, commerciali e direzionali), può essere aggiunto un coefficiente correttivo pari allo **0,8** nel caso vengano adottate soluzioni di coperture a tetto verde (almeno pari all'80% della copertura).

8. QUOTA PEREQUATIVA

8. QUOTA PEREQUATIVA

La quota perequativa finale (V_p) sarà data da:

$$V_p = \%V_t \times \text{correttivi prestazionali} \times \text{correttivi territoriali.}$$