

“Modalità di valutazione del beneficio pubblico”

La determinazione del maggior valore conseguente ad accordi di pianificazione (art. 6 L.R. 11/04), interventi in deroga o in variante allo Strumento Urbanistico (art 16 comma 4 lett. d-ter DPR 380/01), ecc. è di norma effettuata avvalendosi dei parametri relativi al Valore Convenzionale dei Crediti Edilizi, così come definito dal Regolamento per la gestione dei Crediti edilizi.

Il Valore Convenzionale dei Crediti Edilizi è determinato in conformità alla successiva Tabella partendo dai valori economici ufficiali di cui alla banca dati dell’Agenzia del Territorio (OMI – Osservatorio Mercato Immobiliari).

- I valori OMI di partenza sono i minimi relativi alle civili abitazioni (destinazione residenziale), per ciascuna zona individuata nella successiva planimetria.

Zone OMI	Valore OMI medio abitazioni civili	Incidenza del valore dell'area sul valore OMI	Valore Area mq	Valore Convenzionale del Credito Edilizio = 50% Valore Area a mq	Valore Area a mc = Valore Area a mq/3	Valore Convenzionale del Credito Edilizio = 50% Valore Area a mc	Coefficiente di riduzione del credito edilizio
1	2	3	4	5	6	7	8
B3 - Centrale/Centro Storico	€ 1.400,00	20,00%	€ 280,00	€ 140,00	€ 93,33	€ 46,67	78,57%
B1 - Centrale/Capoluogo	€ 1.400,00	20,00%	€ 280,00	€ 140,00	€ 93,33	€ 46,67	78,57%
D1 - Periferica/Zona Industriale Via Iseo	€ 1.400,00	20,00%	€ 280,00	€ 140,00	€ 93,33	€ 46,67	78,57%
D2 - Periferica/Zona Industriale Via Trezza	€ 1.400,00	20,00%	€ 280,00	€ 140,00	€ 93,33	€ 46,67	78,57%
R1 - Extraurbana/Zona Rurale	€ 1.100,00	20,00%	€ 220,00	€ 110,00	€ 73,33	€ 36,67	100,00%

(Tabella 1)

ASSEGNAZIONE DI NUOVA CAPACITÀ EDIFICATORIA O AUMENTO DELLE CAPACITÀ EDIFICATORIA PREESISTENTE (ES: NUOVI LOTTI, AMPLIAMENTI, ECC.);

- Per le destinazioni diverse dalla residenza il Valore Convenzionale del credito è determinato nel seguente modo:
 - Destinazione Terziaria e Commerciale V.C.C.E. (res.) x 1,1
 - Destinazione Turistico ricettiva V.C.C.E. (res.) x 1
 - Destinazione Produttiva (artigianale e industriale) V.C.C.E (res.) x 0,7

Pertanto:

	AREA URBANA B3-B1-D1-D2	EXTRAURBANA/ ZONA RURALE R1
Destinazione residenziale / Turistico ricettiva	€ 140	€ 110
Destinazione Terziaria e Commerciale	€ 154	€ 121
Destinazione Produttiva (artigianale e industriale)	€ 98	€ 77

Il valore del contributo straordinario, per la destinazione Residenziale nelle ZTO B1, B2, C1 e C2, e Turistico ricettiva, per perseguire obiettivi di qualità energetica ed ambientale negli edifici, è ridotto del:

- a) **40%** qualora il soggetto attuatore si impegni, con atto unilaterale d'obbligo, a realizzare in classe energetica A4 gli edifici oggetto di ampliamento, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione
- b) **10%** qualora il soggetto attuatore si impegni, con atto unilaterale d'obbligo, a realizzare nel lotto di pertinenza idonei interventi che assicurino l'invarianza idraulica anche mediante tetto verde, nelle modalità descritte in una specifica relazione idraulica o Valutazione di Compatibilità Idraulica, se prescritta, redatta considerando un tempo di ritorno incrementato del 20% rispetto a quello definito dalle disposizioni del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale in conformità all'Allegato A alla D.G.R. n. 1322 del 10/05/2006 e ss.mm.ii.

Tali riduzioni si applicano se gli interventi migliorativi vanno a riguardare l'intero edificio considerato.

Il valore del contributo straordinario, per la destinazione Terziaria/Commerciale e Artigianale/Industriale, al fine di perseguire obiettivi di qualità energetica ed ambientale negli edifici oggetto di nuova costruzione, ampliamento o demolizione con ricostruzione, è ridotto del:

- a) **30%** qualora il soggetto attuatore si impegni, con atto unilaterale d'obbligo, a realizzare interventi edilizi prevedenti coperture piane orizzontali o sub-orizzontali a verde, corredate da impianto di irrigazione, per una quota non inferiore all'80% delle coperture stesse (tetti verdi).

Tali riduzioni si applicano se gli interventi migliorativi vanno a riguardare l'intero edificio considerato.

INTERVENTI LOCALIZZATI FUORI DAGLI “AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA”, O RIGUARDANTI LA COSTRUZIONE O L'AMPLIAMENTO DI FABBRICATI IN ZONA IMPROPRIA

Qualora l'intervento oggetto di accordo, o in deroga o in variante comporti consumo di suolo, essendo localizzato fuori dagli “ambiti di urbanizzazione consolidata”, o riguardi la costruzione o l'ampliamento di fabbricati in zona impropria, il Valore convenzionale, come sopra determinato, è moltiplicato x 1,2

INTERVENTI COMPORTANTI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

Qualora l'intervento oggetto di accordo, o in deroga o in variante consista nel cambio di destinazione d'uso dell'immobile, il Valore convenzionale, come sopra determinato, è moltiplicato x 0,5

ALTRE TIPOLOGIE DI INTERVENTI

Qualora l'intervento oggetto di accordo, o in deroga o in variante sia relativo ad interventi non quantificabili in termini di superficie e/o volume quali ad esempio :

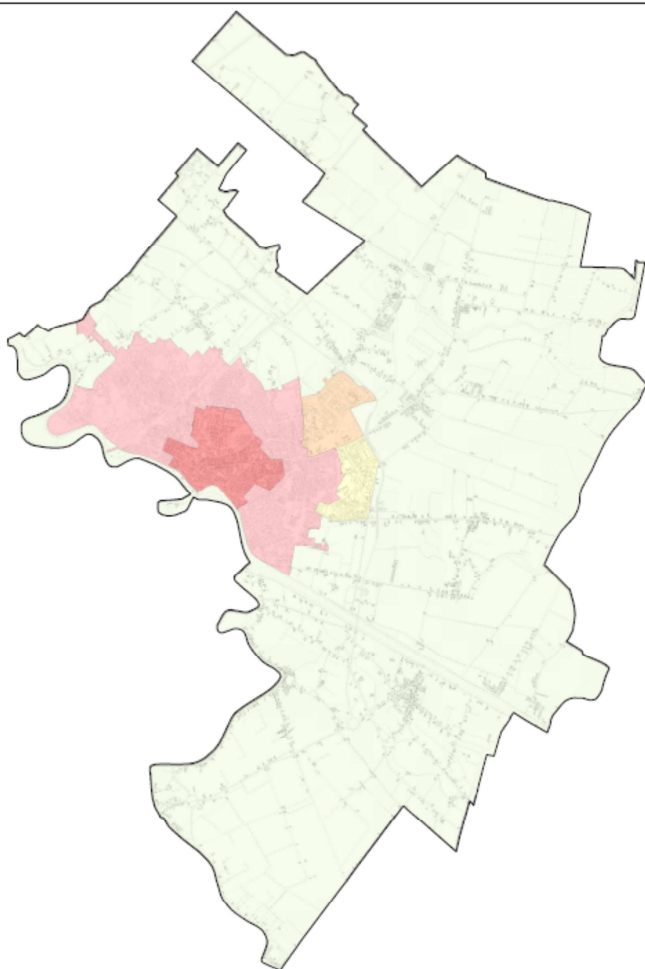
- a) deroghe a norme regolamentari o alle Norme Tecniche Operative allegate al Piano degli Interventi, che non siano attuazione di Leggi di carattere superiore

- b) modifica di parametri stereometrici puntuali, quali superficie coperta o altezza massima (se non in contrasto con il D.M. 1444/68), che non comportano aumento di superfici edificabili o volumetrie

il contributo straordinario è quantificato, per ciascun intervento in deroga, in un importo pari a € 1.000,00

MODALITÀ DI VERSAMENTO

Il contributo straordinario da corrispondere al Comune è aggiuntivo rispetto al Contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., e va versato al Comune contestualmente al pagamento del contributo di costruzione, prima del rilascio del Titolo Edilizio, con possibilità di rateizzazione secondo le modalità previste per gli oneri di urbanizzazione.



Progetto:
RC 01
Scala:
1:25.000

Mapa del Valore Immobiliare

Legenda

	Zone TM1 R1
	Zone TM1 R2
	Zone TM1 R3
	Zone TM1 R4
	Zone TM1 R5

Regione Veneto
Città Metropolitana di Venezia
Comune di San Donà di Piave

P.I.
Piano degli Interventi

RC 01
Scala: 1:25.000

MAPPA DEL VALORE IMMOBILIARE

Progettato da: **Architettura Pavesi**
Arch. Valter Scardone

Disegnato da: **Arch. Scardone**

Ufficio Tecnico
Arch. Andrea Scardone

Adattato da:

Approvato da:

Approvato da:

PROTECO PROTECO engineering s.r.l. - Via Lazzaro Spallanzani 4, 30137 San Donà di Piave (VE)
Aut. Min. del Terr. e del Mare n. 1040/2015 del 10/05/2015 - 10/05/2015 - 10/05/2015 - 10/05/2015 - 10/05/2015