



# CITTA' di ARZIGNANO

## Provincia di Vicenza

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO - COMUNE DI ARZIGNANO

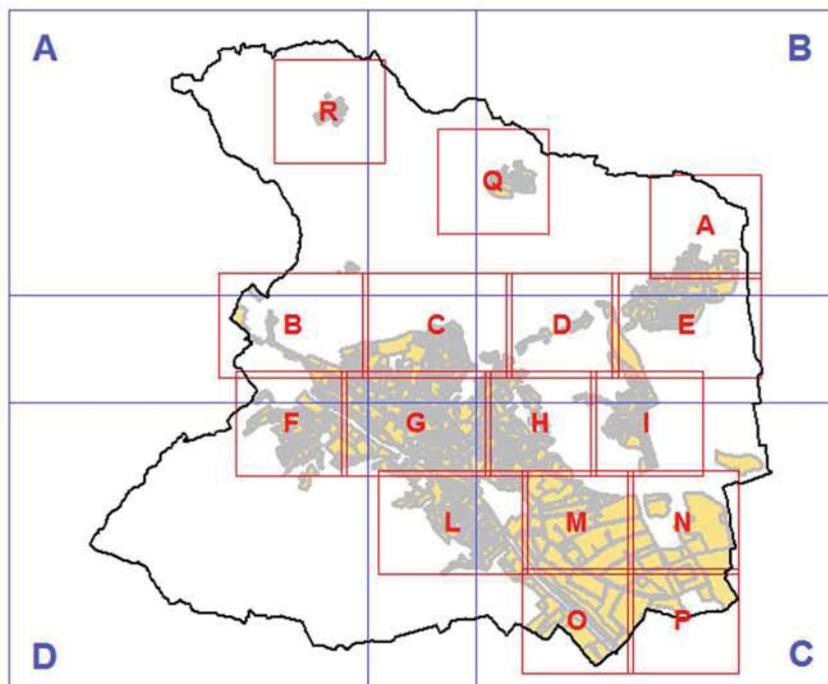
Piazza Libertà, 12 - 36071, Arzignano (VI)

www.comune.arzignano.vi.it - e-mail: urbanistica@comune.arzignano.vi.it

# Piano degli Interventi - Variante 1

Variante 1 al Primo Piano degli Interventi - PRG/PI  
**adottato** con Deliberazione di Consiglio  
Comunale n. 69 del 26/09/2011

Variante 1 al Primo Piano degli Interventi - PRG/PI  
**approvato** con Deliberazione di Consiglio  
Comunale n. 4 del 14/01/2012



#### Sindaco

Dr. Giorgio Gentilin

Assessore Urbanistica, Edilizia Privata  
P.I. Umberto Zanella

Progettista - Coordinatore e  
Responsabile del Procedimento  
Dirigente Settore Gestione del Territorio  
Arch. Alessandro Mascarello

Collaboratori interni alla progettazione:  
Dott. Matteo Baccara

Collaboratori esterni alla progettazione:  
**Consulenza in ambito estimativo**  
Prof. Arch. Stefano Stanghellini  
Arch. Valentina Cosmi

**Progettazione Ambiti di Edificazione Diffusa**

 Arch. Lorella Bressanello  
Arch. Franco Zanella

**Progettazione Geologica**

  
Geologia, Geotecnica, Territorio e Ambiente Dott. Claudia Centomo

**AMBITO ESTIMATIVO**  
Relazione programmatica



 **PIANO DEGLI INTERVENTI - AGOSTO 2011**

Premessa .....	3
1. Riferimenti alla LR 11/2004 e al PAT del Comune di Arzignano .....	4
Il Piano degli Interventi nella LR 11/2004.....	4
Perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio nella LR 11/2004 .....	5
Perequazione urbanistica, compensazioni e credito edilizio nel PAT di Arzignano .....	6
Metodologia seguita per dare attuazione alle NTdA del PAT .....	6
2. Indagini di mercato.....	9
Situazione del mercato immobiliare locale .....	9
Costi di costruzione e altre spese .....	14
Valore di mercato dei beni immobili .....	14
3. Analisi di casi di studio.....	16
Unità d’Intervento 1-2 e 11-12.....	17
Unità d’Intervento 14-15-16.....	21
Area di via Chiampo.....	25
Area di via Valle a San Bortolo.....	31
Area di via Galvani a Tezze .....	34
Area di via Basilio Meneghini, ex Conceria Carvi.....	37
Ex capannoni avicoli in via Fratta Alta 15 .....	40
4. Modalità applicative della perequazione urbanistica .....	44
Ambiti e dimensionamento del PAT.....	44
Perequazione di primo grado: classificazione dei suoli e attribuzione delle potenzialità edificatorie .....	46
Perequazione di secondo grado: ripartizione del vantaggio economico tra i soggetti privati e la città .....	50
Quadro economico delle opere pubbliche da realizzare in rapporto ai diritti edificatori riconosciuti dal PI .....	51

5. Crediti edilizi .....	52
Riconoscimento di crediti edilizi.....	52
Registro dei crediti edilizi .....	53
6. Revisione dei parametri estimativi inerenti l'edilizia residenziale pubblica .....	56
Introduzione .....	56
Riconoscimento sullo stato di attuazione del Piano per l'Edilizia Economica Popolare.....	57
Svincolo di parte delle aree già destinate a edilizia residenziale convenzionata.....	63
Dimensionamento residenziale del Piano degli Interventi e della Variante in corso di elaborazione.....	68
Dimensionamento dell'edilizia residenziale sociale nei nuovi interventi .....	72

## PREMESSA

Il Comune di Arzignano ha affidato allo scrivente, Prof. Arch. Stefano Stanghellini, l'incarico di "Consulenza per la redazione del Piano degli Interventi (P.I.) tematico in ambito estimativo del Comune di Arzignano (VI) ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04".

La presente Relazione Programmatica redatta dallo scrivente con la collaborazione del Dott. Arch. Valentina Cosmi, si compone di 6 capitoli.

Il primo ha carattere introduttivo. In primo luogo richiama i contenuti del Piano degli Interventi e del Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Arzignano evidenziandone i contenuti attinenti all'incarico ricevuto. In secondo luogo, espone la metodologia adottata per espletarlo.

Il secondo capitolo dà conto delle indagini di mercato svolte, sia quelle attinenti ai prezzi di compravendita espressi dal mercato immobiliare, che quelle inerenti i costi di costruzione, quale quadro di riferimento essenziale per una appropriata applicazione dei nuovi istituti della perequazione, della compensazione e del credito edilizio.

Il terzo capitolo riporta l'analisi di sette "casi studio". Si tratta di sette proposte avanzate da soggetti privati che l'Amministrazione è orientata a recepire nel Piano degli Interventi. Nel caso di cinque di esse, l'analisi ha lo scopo di verificare l'applicabilità ed il rispetto del principio perequativo e soprattutto di desumere elementi utili per delineare il sistema perequativo che, a conclusione del lavoro svolto, è stato disciplinato nelle Norme Tecniche Operative. Nel caso di due proposte, invece, l'analisi è finalizzata a verificare l'esistenza dei presupposti di natura estimativa per l'applicazione del credito edilizio.

Nel quarto capitolo sulla base degli esiti delle precedenti elaborazioni e delle indicazioni della letteratura tecnica, è delineato il sistema perequativo proposto per il Comune di Arzignano, articolato in "perequazione di primo grado" e "perequazione di secondo grado".

Il quinto capitolo si occupa dell'istituto dei "crediti edilizi", introdotto dalla L.R. 11/04, e ne discute le problematiche applicative in relazione alla ipotesi di impiego delineata dal PAT.

Nel sesto capitolo è affrontata la questione dell'edilizia residenziale sociale, e in particolare della necessità di impiegare in modo efficiente i suoli che la pianificazione pregressa ha destinato ad edilizia residenziale convenzionata.

In un volume allegato alla presente relazione sono riportati i seguenti elaborati, prodotti ad espletamento dell'incarico ricevuto e collegati al Piano degli Interventi:

- elaborati grafici (Mappa dei Valori Immobiliari e Tavola delle aree di trasformazione del PI);
- norme tecniche operative su perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio;
- modello di Registro dei crediti edilizi;
- bando per lo svincolo di parte delle aree già destinate ad edilizia residenziale convenzionata.

## 1. RIFERIMENTI ALLA LR 11/2004 E AL PAT DEL COMUNE DI ARZIGNANO

### Il Piano degli Interventi nella LR 11/2004

Il Piano degli Interventi è definito all'art. 17 della Legge Regionale 11/2004 come lo strumento urbanistico che *"in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:*

- a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);*
- b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;*
- c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14;*
- d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;*
- e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;*
- f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;*
- g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;*
- h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;*
- i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;*
- j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;*
- k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica".*

Nell'ambito della redazione del Piano degli Interventi, la Legge Regionale prevede che *"per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il comune può attivare procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli*

*standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6."*

L'art. 6, che si occupa degli accordi tra soggetti pubblici e privati, stabilisce che *"I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico."* Tali accordi *"sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato."*

Il Comune di Arzignano aveva approvato il primo Piano degli Interventi (PI) in recepimento della disciplina e delle norme del PRG previgente, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 28/04/2009.

#### **Perequazione urbanistica, compensazione e credito edilizio nella LR 11/2004**

La Legge Regionale 11/2004 del Veneto introduce all'art. 35 l'istituto della "perequazione urbanistica" che il Piano degli Interventi attua *"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'articolo che disciplina la perequazione urbanistica precisa inoltre che *"ai fini della realizzazione della volumetria complessiva derivante dall'indice di edificabilità attribuito, i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata, individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche"*.

All'art. 36 la LR 11/2004 attribuisce al PI il compito di disciplinare gli interventi di trasformazione da realizzare per il conseguimento degli *"obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare"*. A tal fine *"la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale [...] determinano un credito edilizio"*. Dove *"per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37. I crediti edilizi sono annotati nel registro di cui all'articolo 17, comma 5, lett. e) e sono liberamente commerciabili. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al comma 1 ovvero delle compensazioni di cui all'articolo 37."*

All'art. 37 la LR 11/2004 ammette le *"compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del*

*credito edilizio [...] su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo."*

### **Perequazione urbanistica, compensazioni e credito edilizio nel PAT di Arzignano**

Il Comune di Arzignano, in conformità a quanto previsto al comma 2 dell'art. 35 della Legge Regionale, in occasione della redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) ha stabilito i criteri e le modalità dell'applicazione della perequazione urbanistica.

L'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT stabilisce che *"perequazione urbanistica, credito edilizio e compensazione urbanistica sono determinate dal PI in applicazione dei seguenti principi:*

- a. il PI determina la quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica ammessa dallo stesso PI, comunque non inferiore al 40%, da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale, anche con compensazione tra le diverse ATO ma nel rispetto dei limiti di dimensionamento di ciascuna, attraverso le seguenti forme:*
  - *realizzazione e/o contributo per la realizzazione delle opere pubbliche programmate o per la cessione delle aree eccedenti i minimi di legge;*
  - *cessione al Comune di corrispondenti potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, 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. 11/2004;*
- b. omogeneità di applicazione: deve essere garantita l'applicazione di criteri di valutazione omogenei per tutte le operazioni di trasformazione previste dallo stesso PI in ambito comunale."*

### **Metodologia seguita per dare attuazione alle NTdA del PAT**

Il presente elaborato si occupa delle nuove modalità di pianificazione e gestione urbanistica introdotte dalla LR 11/2004 del Veneto e si prefigge di applicarle nel Comune di Arzignano in occasione della predisposizione del Piano degli Interventi che segue quello precedentemente approvato dall'Amministrazione come semplice recepimento del PRG previgente.

Il percorso metodologico definito per attuare le nuove modalità di pianificazione e gestione urbanistica è strettamente legato ai criteri perequativi indicati dalla Legge regionale (equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri fra tutti i proprietari delle aree interessate dall'intervento) e dal PAT (quota del vantaggio economico per la sostenibilità, omogeneità nella valutazione).

Le basi per l'applicazione omogenea dei criteri perequativi sul territorio comunale sono costituite dalla "Mappa dei Valori", ossia da una rappresentazione condivisa, tra Amministrazione e operatori privati, dei valori espressi dal mercato locale delle compravendite immobiliari e delle costruzioni. L'elaborato, prodotto in forma tabellare e cartografica, è frutto di indagini di mercato autonome, condotte utilizzando sia fonti

ufficiali (osservatori sui mercati immobiliari) che fonti dirette (prezzi di offerta di singoli immobili), e di incontri di approfondimento e di verifica svolti con i principali operatori nei mercati immobiliare e delle costruzioni locali. Esso consiste nella individuazione delle zone omogenee dal punto di vista delle quotazioni immobiliari e nell'individuazione dei valori unitari di riferimento per ciascuna di esse. La "Mappa di Valori" sarà il quadro di riferimento unitario per l'effettuazioni delle valutazioni economiche ed urbanistiche.

Per quanto riguarda le valutazioni di natura economica, la metodologia proposta attua il criterio estimativo del "valore di trasformazione", secondo il quale il valore del bene oggetto della trasformazione è ottenuto per via differenziale, sottraendo dal valore immobiliare finale tutti i costi necessari per produrlo. In relazione al livello di pianificazione / progettazione (Piano degli Interventi), il "valore di trasformazione" è stimato per via parametrica, cioè esprimendo i valori di mercato prodotti ed i costi della trasformazione in termini di euro/mq. Questa metodologia è proposta per conseguire la richiesta omogeneità di valutazione.

La "Mappa dei Valori", dunque, fornisce gli input per l'applicazione del criterio del "valore di trasformazione" per via parametrica. Il "valore di trasformazione" potrà essere calcolato per il progetto proposto dai soggetti privati. Dal confronto del valore individuato con il valore delle aree nella previgente situazione urbanistica emerge il "vantaggio economico", una cui quota di entità almeno pari al 40% deve essere convertita in opere pubbliche, secondo le opzioni indicate dal PAT.

Nel percorso metodologico così delineato si innesta l'analisi di alcuni "casi di studio" indicati dall'Amministrazione. Si tratta di progetti proposti da soggetti di privati. In relazione al loro contenuti, sarà possibile verificare:

- a) l'entità del vantaggio economica e quindi il rispetto della "quota di almeno il 40%" da convertire in opere pubbliche";
- b) il rispetto del principio perequativo con riferimento alla legge regionale (equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri fra i proprietari);
- c) i valori che assumono i parametri urbanistici ed economici sottesi alla quota di beneficio pubblico, ossia: % del costo delle opere pubbliche sul "vantaggio economico" totale, incidenza delle opere pubbliche (euro/mq) sulle potenzialità edificatorie private, % di aree cedute al Comune.

Oltre a fornire all'Amministrazioni delle indicazioni utili ai fini della esplicitazione dell'interesse pubblico riconoscibile nelle proposte presentate dai soggetti privati, e quindi funzionali alla definizione degli accordi di cui all'art. 6 della legge regionale, questi "casi di studio" consentono di impostare il dispositivo perequativo da utilizzare nei successivi Piani degli Interventi.

Al riguardo, merita anticipare che il dispositivo perequativo proposto si prefigge di articolare la perequazione su due livelli, ciascuno di essi connotato da propri specifici contenuti tecnico-economici, a loro volta espressi da appositi indicatori. Si tratta di:

- a) perequazione di primo grado, connotata dalla attribuzione di "diritti edificatori" identici ai proprietari di aree omogenee per condizioni di fatto e di diritto, e dalla identica partecipazione dei proprietari di tali aree alla realizzazione delle opere pubbliche in esse previste; ciò comporta la "classificazione dei suoli" in gruppi omogenei e l'assegnazione dello stesso indice di edificabilità territoriale ai suoli ricadenti nella stessa classe;

- b) perequazione di secondo grado, connotata dalla produzione di benefici a vantaggio della intera città, rappresentati dalla cessione di aree per opere pubbliche in misura superiore ai minimi di legge (standard urbanistici), dalla realizzazione di opere pubbliche aggiuntive ai minimi di legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria), dalla messa a disposizione di aree e di “diritti edificatori” per l’edilizia residenziale sociale.

## 2. INDAGINI DI MERCATO

### Situazione del mercato immobiliare locale

I valori espressi dal mercato immobiliare sono stati indagati dapprima consultando le fonti accreditate (osservatori immobiliari, riviste specializzate, ecc.) che pubblicano le quotazioni immobiliari nel comune di Arzignano.

Le fonti consultate sono:

- *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell’Agenzia del Territorio (primo semestre 2010);
- *Consulente Immobiliare* (primavera 2010);
- *Borsa Immobiliare* della C.C.I.A.A. di Vicenza (primo semestre 2010);
- *Osservatorio Immobiliare* del Gruppo Tecnocasa (2009).

Per quanto concerne le quotazioni riportate dall’ *Agenzia del Territorio* merita sottolineare che i valori immobiliari indicati sono riferiti ad un’ articolazione territoriale dettagliata, che individua aree interessate da un mercato omogeneo. I valori di ogni zona, in sintonia con l’ impostazione dell’ Osservatorio, si riferiscono “all’ ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea”.

Dall’ analisi effettuata con il servizio di navigazione territoriale GEOPOI, disponibile nel sito web dell’ Agenzia del Territorio, è emerso che il Comune di Arzignano è articolato in 5 zone omogenee: una zona centrale, una zona semicentrale, e tre zone periferiche che si distinguono in una zona di coronamento al centro urbano di Arzignano, una zona periferica esterna e una zona di carattere produttivo.

Le quotazioni si riferiscono a quattro differenti segmenti del mercato immobiliare: residenziale, commerciale, terziario e produttivo, a loro volta articolati in sottocategorie in relazione alla particolare tipologia edilizia.

La rivista specializzata *Consulente Immobiliare* pubblica le quotazioni di immobili residenziali e commerciali delle città capoluogo di Provincia e dei principali comuni non capoluogo di Provincia. Le quotazioni delle compravendite, espresse in unità di euro per mq, sono medie dei prezzi rilevati nel semestre e riguardano alloggi liberi in case nuove, alloggi liberi in case recenti (massimo 35 anni) e negozi liberi in case nuove. Nel caso in esame sono state utilizzate le sole quotazioni riferite ad immobili nuovi o ristrutturati.

La Commissione *Listino Prezzi*, organismo della Borsa Immobiliare istituita dalla Camera di Commercio Industria Agricoltura Artigianato di Vicenza, composta da rappresentanti del settore dei mediatori immobiliari, dei costruttori edili e del Collegio dei Geometri e delle associazioni dei consumatori, ha il compito di stilare una rilevazione dei valori degli immobili negoziati nella provincia di Vicenza sulla base di un proprio regolamento.

Per quanto concerne la rilevazione e l'elaborazione dei dati, la Commissione opera attenendosi ai seguenti parametri vincolanti:

- i prezzi sono relativi alle transazioni effettivamente avvenute nelle zone indicate e devono essere intesi come media dei valori minimi e massimi rilevati;
- dalla definizione dei prezzi sono esclusi i picchi massimi e minimi e le situazioni squilibrate o atipiche (es. immobili di particolare pregio o localizzati in ambiti particolarmente esclusivi);
- i prezzi si riferiscono ad immobili "liberi", da intendersi senza vincoli giuridici di natura reale o obbligatoria e sono relativi a singole unità abitative, non a complessi immobiliari;
- le villette uni-bifamiliari possono avere, in casi particolari, valori sensibilmente più elevati rispetto a quelli rilevati.

Nel listino sono stati indicati i valori degli immobili nuovi/ristrutturati a nuovo e di quelli integralmente da ristrutturare, senza interventi statici (costruiti indicativamente da 35-45 anni). Nel caso in esame è stata considerata solo la prima tipologia di immobili.

Il gruppo *Tecnocasa* pubblica annualmente i dati del proprio osservatorio immobiliare nel quale sono presenti le quotazioni di immobili a destinazione residenziale delle città capoluogo di Provincia. Le quotazioni medie in unità di euro si articolano in alloggi nuovi e alloggi usati di livello economico, medio e signorile.

La tabella 1 riassume le quotazioni rilevate presso le fonti accreditate con riferimento all'articolazione in mercati omogenei elaborata dall'OMI dell'Agenzia del Territorio.

Tabella 1\_Quotazioni immobiliari nel Comune di Arzignano

ZONA		SEGMENTO DI MERCATO		QUOTAZIONI									
Fascia	Denominazione	Destinazione	Tipologia	OMI Agenzia del Territorio (1)		Consulente immobiliare (2)	Borsa Immobiliare CCIAA VI (3)		Tecnocasa (4)				
				Normale		Nuovo	Nuovo		Usato	Nuovo			
				min	max	medio	min	max	medio	medio			
				euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq			
B1	Centrale	PIAZZA MARCONI, CORSO MAZZINI, CORSO MATTEOTTI	Residenziale	Abitazioni civili	1.600	1.750	2.400	1.550	2.150	1.200	1.450		
				Ville e villini	-	-	-	-	-	1.300	1.700		
				Abitazioni di tipo economico	1.000	1.300	-	-	-	1.000	1.250		
			Commerciale	Negozi	1.500	1.600	1.900	-	-	-	-	-	
				Magazzini	720	840	-	-	-	-	-	-	
			Terziaria	Uffici	1.100	1.500	-	-	-	-	-	-	
				Laboratori	1.000	1.150	-	-	-	-	-	-	
				Produttiva	Capannoni tipici	-	-	-	-	-	-	-	-
					Capannoni industriali	-	-	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-	-
C1	Semicentrale	VIA TRIESTE, VIA CALAVENA, VIA DIAZ	Residenziale	Abitazioni civili	1.300	1.500	1.800	1.200	1.350	-	-		
				Ville e villini	1.250	1.600	-	-	-	-	-		
				Abitazioni di tipo economico	1.000	1.300	-	-	-	-	-		
			Commerciale	Negozi	900	1.250	1.600	-	-	-	-	-	
				Magazzini	420	540	-	-	-	-	-	-	
			Terziaria	Uffici	950	1.200	-	-	-	-	-	-	
				Laboratori	600	720	-	-	-	-	-	-	
				Produttiva	Capannoni tipici	-	-	-	-	-	-	-	-
					Capannoni industriali	-	-	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	Periferica	VIA S.ZENO, VIA VALMORA, VIA PALLADIO	Residenziale	Abitazioni civili	1.300	1.500	1.400	1.200	1.350	1.000	1.200		
				Ville e villini	1.250	1.550	-	-	-	1.100	1.400		
				Abitazioni di tipo economico	1.000	1.300	-	-	-	900	1.100		
			Commerciale	Negozi	780	950	1.200	-	-	-	-	-	
				Magazzini	420	540	-	-	-	-	-	-	
			Terziaria	Uffici	660	950	-	-	-	-	-	-	
				Laboratori	540	600	-	-	-	-	-	-	
				Produttiva	Capannoni tipici	300	420	-	-	-	-	-	-
					Capannoni industriali	420	540	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-	-
D2	Periferica	PERIFERIA ESTERNA	Residenziale	Abitazioni civili	1.300	1.500	1.400	1.200	1.350	1.000	1.200		
				Ville e villini	1.250	1.550	-	-	-	1.100	1.400		
				Abitazioni di tipo economico	-	-	-	-	-	900	1.100		
			Commerciale	Negozi	-	-	-	-	-	-	-	-	
				Magazzini	-	-	-	-	-	-	-	-	
			Terziaria	Uffici	-	-	-	-	-	-	-	-	
				Laboratori	-	-	-	-	-	-	-	-	
				Produttiva	Capannoni tipici	-	-	-	-	-	-	-	-
					Capannoni industriali	-	-	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-	-
D3	Periferica	PERIFERIA SUD-EST AREA PRODUTTIVA	Residenziale	Abitazioni civili	-	-	-	-	-	-	-		
				Ville e villini	-	-	-	-	-	-	-		
				Abitazioni di tipo economico	-	-	-	-	-	-	-		
			Commerciale	Negozi	-	-	-	-	-	-	-	-	
				Magazzini	-	-	-	-	-	-	-	-	
			Terziaria	Uffici	-	-	-	-	-	-	-	-	
				Laboratori	-	-	-	-	-	-	-	-	
				Produttiva	Capannoni tipici	310	430	-	-	-	-	-	-
					Capannoni industriali	430	550	-	-	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) Primo semestre 2010

(3) 2009

(2) Primavera 2010

(4) Primo semestre 2010

Un successivo approfondimento è stato condotto mediante lo svolgimento di incontri con alcuni dei principali operatori locali del mercato immobiliare e delle costruzioni. Gli incontri si sono tenuti nel dicembre 2010. A seguire si riporta una sintesi delle informazioni reperite nell'ambito di tali incontri.

In primo luogo, si è reso necessario definire le unità di misura utilizzate nella quantificazione della consistenza degli immobili nel mercato immobiliare e in quello delle costruzioni. Per quanto riguarda la compravendita di immobili, l'unità di misura della consistenza che viene utilizzata è il mq commerciale così definito:

- a. superficie lorda alloggio: 100%;
- b. quota millesimale del vano scale al piano: 100%
- c. balconi, terrazzi, ecc. fino ad una profondità max di m. 1,50: 50%
- d. garage, cantine, ecc.: 50%
- e. quota millesimale di androni comuni coperti: 30%
- f. superfici scoperte, parcheggi, giardini:
  - per unità mono-bifamiliari o villette a schiera: 15%
  - per palazzine fino ad una massimo di 6 appartamenti (anche se ad uso condominiale): 10%
  - per complessi con oltre 6 appartamenti: 0%

Per quanto riguarda il mercato dei terreni edificabili, invece, il riferimento comune è costituito dal parametro urbanistico, ossia il volume del fabbricato espresso in mc vuoto per pieno.

La zona centrale di maggior pregio corrisponde al quadrante definito da: piazza Beltrame, scuole pubbliche Fogazzaro, largo Stazione e via Bonazzi. La zona, satura di edificato, non include aree libere edificabili ma immobili da ristrutturare e demolire/ricostruire. Il prezzo di acquisizione di tali immobili varia da un minimo di 250 ad un massimo di 350 euro/mc. Gli immobili restaurati con finiture di pregio (pavimenti alla veneziana, serramenti con triplo vetro, ecc) e soluzioni volte al risparmio energetico (almeno classe energetica B secondo Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici) hanno valori di mercato compresi tra 2.500 - 2.800 – 3.000 euro/mq.

La seconda fascia, caratterizzata da un valore inferiore alla zona centrale, è definita a sud dalla viabilità parallela al fiume Chiampo e ad est dalla via Colombo, a nord racchiude la zona residenziale ad est del polo ospedaliero, ad ovest è delimitata da via Fiume e via Mille. In questa zona semicentrale, i valori delle aree fabbricabili sono molto vicini a quelli definiti dal Comune come minimi per gli accertamenti a fini ICI, mentre il valore delle abitazioni nuove o ristrutturate è pari a circa 1.800 - 2.000 – 2.200 euro/mq.

La terza fascia, di carattere periferico, racchiude le zone residenziali a sud del fiume Chiampo (San Zeno, San Bortolo), ad est le zone residenziali limitrofe alla zona industriale, a nord-ovest le zone attestare sull'asse viario in direzione Chiampo. Nella terza fascia il valore delle aree edificabili è dell'ordine di 145 - 150 euro/mc nel caso di aree urbanizzate, 80-90 euro/mc nel caso di aree da urbanizzare. Il valore delle

residenze nuove o ristrutturate è dell'ordine di 1.300 - 1.500 euro/mq, fino ad un massimo di 1.800 euro/mq.

Valori di mercato inferiori si registrano nei borghi periferici dove, in assenza di un mercato immobiliare vivace, il valore unitario di un'abitazione nuova o ristrutturata è mediamente di 1.400 euro/mq e può raggiungere valori massimi di 1.600 euro/mq. Un'area edificabile urbanizzata ha un valore di 120-125 euro/mc che scende a 70 euro/mc se non urbanizzata.

La Mappa dei Valori Immobiliari è riprodotta tra gli elaborati collegati al PI, allegati alla presente relazione.

Passando ad analizzare i valori di mercato dell'edilizia residenziale convenzionata, gli operatori concordano nel rilevare un sostanziale allineamento con i valori immobiliari della residenza libera. La fittizia discrepanza di valore può essere determinata dalla differente modalità di misurazione della consistenza che, nel caso dell'edilizia residenziale convenzionata, è legata al parametro della superficie complessiva (superficie utile residenziale più il 60% della superficie non residenziale). Tuttavia, qualora si parametrizzi anche il prezzo dell'edilizia convenzionata al metro quadro di superficie commerciale vendibile, si rileva la contenuta differenza dei prezzi immobiliari, giustificata dalla corrispondenza delle tecniche costruttive, della qualità delle finiture e delle prestazioni energetiche negli edifici realizzati per le due differenti tipologie di mercato.

Ampliando il raggio di osservazione ad altri segmenti di mercato, gli operatori intervistati hanno fornito le seguenti indicazioni:

- produttivo: deve essere effettuata una distinzione tra il capannone industriale con quotazione di circa 650 euro/mq e la palazzina ad uffici con valore di mercato pari a circa 1.300 euro/mq; valutazione a parte richiedono i fabbricati produttivi che hanno la possibilità di allacciamento alla rete per lo scarico di reflui industriali legati al settore della concia;
- commerciale: le quotazioni di piccoli esercizi commerciali (fino a 100 mq) sono comprese tra 1.500 e 1.700 euro/mq. In relazione all'impossibilità di insediare determinate attività commerciali, a causa delle limitazioni imposte dalle Norme Tecniche vigenti, non esiste un mercato attivo relativo alle medie-grandi superfici di vendita;
- terziario: allineato alle quotazioni della destinazione commerciale, ma si rileva una scarsa domanda di uffici.

Il mercato distingue le aree periurbane che ricadono all'interno dei "limiti fisici alla trasformazione urbanistica" previsti dal PAT all'art. 30 delle NTdA, che sono individuate dalle "linee preferenziali di sviluppo insediativo" (art. 35), dalle aree agricole che poste al di fuori dei limiti. Tali aree sono quelle lungo le quali potrà essere indirizzato lo sviluppo urbanistico di Arzignano in caso di espansione, e pertanto potenzialmente potranno diventare oggetto di nuova edificazione. Con l'approvazione del PAT, queste aree hanno raggiunto un primo stadio di avanzamento nell'iter conformativo del diritto edificatorio, e hanno quindi acquisito un valore superiore a quello dei terreni agricoli ma ancora inferiore a quello delle aree fabbricabili. Tale valore può essere stimato nell'ordine di 30-45 euro/mq.

### **Costi di costruzione e altre spese**

Per quanto riguarda il mercato della costruzioni, dagli incontri con gli operatori locali sono emerse indicazioni che confermano i dati già noti con riferimento all'Italia settentrionale ed in particolare al Veneto. Per quanto riguarda i costi di costruzione, da intendersi comprensivi dell'utile dell'imprenditore-costruttore, i lavori indicati sono:

- 1.350 – 1.400 euro/mq per edifici in classe energetica A<sup>1</sup>;
- 1.200 – 1.300 euro/mq per edifici in classe energetica B<sup>1</sup>;
- 1.050 - 1.100 euro/mq per edifici in classe energetica C<sup>1</sup>.

Nel mercato locale operano imprese di costruzione che si occupano anche della promozione immobiliare dell'intervento realizzato. In questo caso, il profitto dell'imprenditore-promotore, che compete al soggetto imprenditoriale che si occupa dello sviluppo immobiliare, si somma al precedente. Ciò consente alle imprese di comprimere il secondo, così da rendere l'operazione immobiliare complessivamente compatibile con i due vincoli di mercati rappresentati dal prezzo di vendita e dal costo di costruzione. Il profitto dell'imprenditore-promotore, comprensivo delle spese di commercializzazione, è quindi estremamente variabile, poiché è legato alla natura dei soggetti privati coinvolti e alle modalità di gestione del progetto. Mediamente, pare ragionevole commisurare questa voce al 10% dei ricavi.

Le spese tecniche, comprensive di procedure di accatastamento, collaudi e piani per la sicurezza, sono dell'ordine dell'8 – 10%.

L'accesso al credito avviene di norma con una delle due seguenti forme:

- mutuo fondiario;
- conto corrente ipotecario.

Mentre fino a pochi anni fa, gli istituti bancari potevano arrivare a finanziare il 100% dell'investimento, attualmente la quota di capitale concessa dagli istituti di credito non supera il 70%. E' quindi richiesto l'impiego di capitale proprio in misura superiore al 30% dell'investimento.

### **Valore di mercato dei beni immobili**

In relazione agli esiti delle indagini condotte presso le fonti accreditate e gli operatori locali, per effettuare le valutazioni necessarie all'applicazione degli istituti della perequazione, della compensazione e dei crediti edilizi, si assumono i valori unitari di riferimento riportati in tabella 2.

---

<sup>1</sup> Secondo Linee Guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

Tabella 2\_Valori unitari di riferimento

Valori di mercato	Valore unitario	
	euro/mq	euro/mc
<b>Residenziale nuovo o ristrutturato</b>		
Zona centrale	2.800	
Zona semicentrale	2.200 - 2.000	
Zona periferica	1.650 - 1.600	
Borghi periferici	1.400	
<b>Commerciale</b>		
Negozi	1.600	
<b>Direzionale</b>		
Uffici	1.600	
<b>Produttivo</b>		
Capannoni industriali	650	
Palazzina per uffici	1.300	
<b>Terreni edificabili</b>		
<b>Zona centrale</b>		
_immobili da ristrutturare		300
<b>Zona semicentrale</b>		
_urbanizzati		180
_non urbanizzati		120
<b>Zona periferica</b>		
_urbanizzati		150
_non urbanizzati		90
<b>Borghi periferici</b>		
_urbanizzati		125
_non urbanizzati		70
<b>Terreni periurbani</b>		45

Sul versante dei costi, i valori unitari assunti ai fini applicativi sono riportati in tabella 3.

Tabella 3\_Costi unitari di riferimento

Costi di costruzione	Valore unitario	
	euro/mq	%
<b>Nuova costruzione - ristrutturazione</b>		
Classe energetica A	1.400	
Classe energetica B	1.250	
Classe energetica C	1.050	
<b>Spese tecniche</b>		8%

### 3. ANALISI DI CASI DI STUDIO

Nella fase di sviluppo del modello perequativo sono state prese in esame le sette proposte progettuali presentate dai soggetti interessati all'inserimento della propria proposta nella Variante 1 al Piano degli Interventi, in corso di elaborazione.

L'analisi di cinque proposte presentate all'Amministrazione da alcuni soggetti privati è volta a verificare la loro rispondenza al principio perequativo ed a trarre elementi di riflessione utili al fine della concreta applicazione della perequazione urbanistica nel Piano degli Interventi.

Con richiamo all'art. 43 delle NTdA del PAT, l'analisi intende verificare:

- a) che la quota parte del vantaggio economico generato dalla trasformazione urbanistica da destinarsi alla sostenibilità economica del complesso delle trasformazioni previste a scala comunale non sia inferiore al 40%;
- b) che siano applicati criteri di valutazione omogenei per tutte le trasformazioni urbanistiche previste.

Per quanto concerne la "quota parte del vantaggio economico" da destinare alla sostenibilità complessiva delle trasformazioni di cui al precedente punto a), questa, sempre secondo le NTdA del PAT, deve essere misurata come:

- realizzazione diretta e/o contributo per la realizzazione di opere pubbliche programmate;
- cessione di aree eccedenti le quantità minime di legge, ossia eccedenti gli standard urbanistici (dalla lettura delle NTdA, pare evincersi che questa sia una modalità alternativa della precedente, ma nell'analisi dei casi essa sarà considerata aggiuntiva poiché essa non dà origine ad alcuna erosione del vantaggio economico privato);
- cessione di potenzialità edificatoria e/o di crediti edilizia da utilizzare in sede di compensazione urbanistica per l'edilizia residenziale sociale (cioè pubblica e/o privata convenzionata).

Nelle pagine che seguono sono presentati gli esiti delle elaborazioni effettuate sui cinque casi studio: due interventi in aree di urbanizzazione consolidata a ridosso del Centro Storico, un nuovo complesso a destinazione artigianale/commerciale, due richieste di variazione di indice all'interno del tessuto consolidato per l'ampliamento di attività produttive.

Negli ultimi due casi, invece, la valutazione di carattere estimativo è finalizzata ad individuare le modalità di quantificazione dei crediti edilizi. Un primo caso riguarda un progetto di trasformazione con cambio di destinazione urbanistica in una zona del centro storico, un secondo caso la demolizione di capannoni avicoli e la realizzazione di nuove strutture ricettive.

La Tavola con indicazione delle aree di trasformazione incluse nella Variante 1 è riprodotta tra gli elaborati collegati al PI, allegati alla presente relazione.

### Unità d'Intervento 1-2 e 11-12

Le Unità d'Intervento 1-2 e 11-12 si trovano in una zona a ridosso della zona centrale del Capoluogo, all'incrocio delle vie Cisalpina, Volpato, G. Zanella e Castellana. L'ambito è suddiviso in due porzioni: nella prima insistono le Unità d'Intervento 1 e 2 costituite da 2 edifici residenziali, rispettivamente di 2 e 3 piani fuoriterra, in cattivo stato di conservazione; la seconda porzione è occupata da un capannone artigianale (UI 12) e da un edificio residenziale con le caratteristiche rurali tipiche della zona (UI 11), entrambi i manufatti edilizi si trovano in condizioni fatiscenti.

Figura 1 Unità d'Intervento 1 e 2



Il PAT classifica l'ambito delle UI 1-2 e 11-12 all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata. L'ambito si trova, inoltre, al limite dell'area del Centro Storico, a ridosso del perimetro che la definisce. Poiché il PAT articola l'area del Centro Storico in 3 differenti tipologie di contesto, l'ambito in esame rientra nel contesto urbano 2, così definito all'art. 13 delle NTA: "comprende le aree di prima espansione urbana [...] nonché l'area convergente su piazza Beltrame (via Cazzavillan, via Dal Molin, ecc.) caratterizzata da diffuse condizioni di degrado: l'obiettivo primario è rivolto alla riqualificazione degli spazi pubblici e del patrimonio edilizio esistente anche con interventi di ristrutturazione edilizia".

Tra le due porzioni dell'ambito passa il tracciato della Valle Riotorto che il PAT classifica tra le invariati di natura storico monumentale di tipologia lineare "corsi d'acqua". Le direttive del PAT prevedono che vada "favorito il recupero del sistema storico delle rogge con la conservazione delle opere idrauliche originarie (chiusure, prese in pietra, salti d'acqua, muri in pietra) e favorendone la riconoscibilità anche all'interno degli ambiti di ristrutturazione, ripristinando i tracciati e i tratti tombinati, rinaturalizzazione delle sponde ove possibile".

Figura 2 Unità d'Intervento 11 e 12



Nella prima porzione (UI 1 e 2) il privato propone la demolizione di entrambi i fabbricati e la realizzazione di un nuovo edificio di maggiore volumetria. Il nuovo edificio di 3 piani fuoriterza ospita al piano terra unità immobiliari a destinazione commerciale o direzionale e, ai piani superiori, unità immobiliari a destinazione residenziale e direzionale. Nella porzione occupata dalla UI 1 e 2 la richiesta del privato prevede un incremento della SLP di circa 286 mq.

Nella seconda porzione dell'ambito (UI 11 e 12) il soggetto attuatore prevede la riconfigurazione dei manufatti esistenti e la sopraelevazione di 1 piano; in questa seconda porzione è prevista la sola destinazione residenziale. La richiesta del privato prevede un incremento di SLP da 193 mq a 395 mq.

Come contropartita, il privato attuatore si rende disponibile a realizzare le seguenti opere pubbliche, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria: asfaltatura della strada comunale, realizzazione del marciapiede e del sistema di illuminazione pubblica, sistemazione dell'incrocio stradale. Tali opere richiedono un allargamento della sede stradale con la conseguente cessione al Comune di una superficie di 43 mq.

Le simulazioni effettuate operano in primo luogo il confronto tra il valore delle trasformazioni che il proprietario, fin da subito, è legittimato a fare e il valore generato dalla trasformazione richiesta dal privato.

La prima componente del confronto è stimata con il procedimento di stima del "valore di trasformazione". In questo caso si assume che il proprietario possa recuperare le volumetrie esistenti a destinazione residenziale, prevedendo un cambio di destinazione d'uso laddove la destinazione attuale sia di tipo artigianale/produttivo. Al valore post-trasformazione, calcolato applicando alle consistenze attuali i valori immobiliari della destinazione residenziale, sono detratti i costi di trasformazione: costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione, spese tecniche ed oneri finanziari. Nel caso di interventi ubicati nel centro storico, o nelle immediate vicinanze, si assumono:

- costi di demolizione pari a 60 euro/mq (conversione del costo unitario di demolizione normalmente espresso in euro/mc) nel caso in cui sia prevista la rimozione di manufatti esistenti;

- costi di costruzione incrementati del 15% per i maggiori oneri del cantiere (difficoltà di accesso, occupazioni di suolo, ponteggi, ecc);
- maggiori spese tecniche (12% sui costi di costruzione) per la necessità di svolgere rilievi e particolari indagini di natura storico-architettonica, archeologica, ecc.

Nella stima del valore attuale delle Unità d'Intervento 11 e 12, infine, si è considerato che la SLP prodotta sia superiore a quella attualmente esistente in relazione alla possibilità di creare soppalchi o solai intermedi all'interno dei manufatti originariamente destinati a funzioni produttive.

Dalla stima del valore delle trasformazioni attualmente legittimate, il valore di mercato dell'area e dei fabbricati esistenti risulta essere pari a circa 396.610 euro, al netto delle profitti imprenditoriali e delle spese di commercializzazione, di cui 177.745 euro per le Unità Immobiliari 1 e 2, e 218.866 euro per le Unità Immobiliari 11 e 12.

La seconda parte il valore di trasformazione è finalizzato ad individuare il valore che l'immobile raggiungerebbe per effetto del progetto del privato attuatore. Nella proposta del privato nelle Unità d'Intervento 1 e 2 è previsto un mix funzionale – residenziale, direzionale, commerciale – mentre nelle Unità d'Intervento 11 e 12 è prevista la sola destinazione residenziale. Gli input estimativi sopra illustrati sono, in questo secondo caso, applicati alle consistenze di progetto. Ne deriva un valore dell'area e dei manufatti edilizi esistenti di 611.507 euro, di cui 359.374 euro per le Unità Immobiliari 1 e 2, e 252.133 euro per le Unità Immobiliari 11 e 12.

Dalla simulazione emerge che:

- la superficie che il privato cede per l'allargamento della sede stradale corrisponde al 9% della superficie fondiaria e pertanto assai lontana dalla quota di cessione prevista dal meccanismo perequativo assunto in misura pari al 50%;
- il costo delle opere pubbliche (82.000 euro) che il privato intende realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, incide per il 38% del vantaggio economico generato dalla trasformazione;
- in relazione alla quantità edificatoria richiesta dal privato (962 mq di SLP), il costo unitario delle opere pubbliche è pari a 85 euro/mq.

Pur non essendo lontani dal raggiungimento degli obiettivi minimi richiesti dal modello perequativo - cessione del 40% del vantaggio economico – è necessario che il privato attuatore apporti un leggero incremento alla realizzazione di dotazioni pubbliche.

Tabella 4 – Unità d'Intervento 1-2 e 11-12

A - STATO ATTUALE						
Edificio	Destinazione di progetto	Superficie fondiaria	Indice fondiario	Volume	SLP	Superficie commerciale (+20% SLP)
		m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup> /m <sup>q</sup>	mc	m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>
Unità d'Intervento 1	Residenziale	224		960	140	168
Unità d'Intervento 2	Residenziale				141	169
<b>Totale UI 1-2</b>		<b>224</b>	<b>1,25</b>	<b>960</b>	<b>281</b>	<b>337</b>
Unità d'Intervento 11	Residenziale (da artigianale) Residenziale	247		1.040	347	416
<b>Totale UI 11-12</b>		<b>247</b>	<b>1,78</b>	<b>1.040</b>	<b>441</b>	<b>529</b>
<b>Totale generale</b>		<b>471</b>		<b>2.000</b>	<b>722</b>	<b>866</b>

B - PROPOSTA DEL PRIVATO						
Edificio	Destinazione di progetto	Superficie fondiaria	Indice fondiario	Volume	SLP	Superficie commerciale (+20% SLP)
		m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup> /m <sup>q</sup>	mc	m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>
Unità d'Intervento 1-2	Residenziale - direzionale Commerciale - direzionale	224		1.683	378	454
					189	227
<b>Totale UI 1-2</b>		<b>224</b>	<b>2,53</b>	<b>1.683</b>	<b>567</b>	<b>680</b>
Unità d'Intervento 11-12	Residenziale	247		1.190	395	474
<b>Totale UI 11-12</b>		<b>247</b>	<b>1,60</b>	<b>1.190</b>	<b>395</b>	<b>474</b>
<b>Totale generale</b>		<b>471</b>		<b>2.873</b>	<b>962</b>	<b>1.154</b>

Standard urbanistici ed extraoneri	N	Aree cedute dal privato		
		Totale	Quota standard (2)	Quota extra standard
		m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>	m <sup>q</sup>
<b>ABITANTI INSEDIABILI</b>	<b>18</b>			
_Verde		0	108	
_Parcheggi		0	63	
_Piste ciclabili		0	18	
_Strade (ampliamenti)		43		43
_Opere da eseguirsi a carico del soggetto attuatore (1)				
<b>Totale</b>		<b>43</b>	<b>189</b>	<b>43</b>

(1) Asfaltatura strada comunale, realizzazione marciapiede, illuminazione pubblica, sistemazione incrocio, cessione area per allargamento sede stradale.

**CONFRONTO A-B | VERIFICA DEI PARAMETRI PEREQUATIVI****1 - Cessione gratuita di aree all'AC**Superficie fondiaria 471 m<sup>q</sup>Aree cedute gratuitamente all'AC 43 m<sup>q</sup>**INCIDENZA DELLE AREE CEDUTE DAL PRIVATO SULLA SUP. FONDIARIA 9%****2 - Contribuzione alla realizzazione di opere pubbliche****UI 1-2**

Valore dell'area A - Previsioni del PRG 177.745 euro

Valore dell'area B - Proposta del privato 359.374 euro

Vantaggio economico dalla trasformazione (B-A) 181.630 euro

**UI 11-12**

Valore dell'area A - Previsioni del PRG 218.866 euro

Valore dell'area B - Proposta del privato 252.133 euro

Vantaggio economico dalla trasformazione (B-A) 33.267 euro

**Vantaggio economico complessivo 214.897 euro**

Valore delle contribuzioni extraoneri proposte dal privato 82.000 euro

**INCIDENZA DEGLI EXTRAONERI PROPOSTI DAL PRIVATO SUL VANTAGGIO ECONOMICO 38%****INCIDENZA DEGLI EXTRAONERI PROPOSTI DAL PRIVATO SUL MQ DI SLP 85 euro/mq**

Valore post-trasformazione		Costi della trasformazione							Valore dell'area		
Valore unitario	Valore totale	Costo di demolizione	Costo di costruzione	Oneri U1	Oneri U2	Contributo sul Cc	Spese tecniche (12% Cc U1)	Oneri finanziari (5% di tutti i costi)	Costi totali	Profitto e commercializzazione	Valore dell'area
euro/mq	euro	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro	euro	euro
2.200	369.600		1.350	6	12	4	163	77	225.604	55.440	
2.200	372.240		1.350	6	12	4	163	77	227.215	55.836	
	<b>741.840</b>								<b>452.819</b>	<b>111.276</b>	<b>177.745</b>
2.200	915.200	60	1.300	6	12	4	157	74	559.054	137.280	
	<b>915.200</b>								<b>559.054</b>	<b>137.280</b>	<b>218.866</b>
	<b>1.657.040</b>								<b>1.011.874</b>	<b>248.556</b>	<b>396.610</b>

Valore post-trasformazione		Costi della trasformazione							Valore dell'area		
Valore unitario	Valore totale	Costo di demolizione	Costo di costruzione	Oneri U1	Oneri U2	Contributo sul Cc	Spese tecniche (12% Cc U1)	Oneri finanziari (5% di tutti i costi)	Costi totali	Profitto e commercializzazione	Valore dell'area
euro/mq	euro	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro	euro	euro
2.200	997.920	60	1.300		17	21	156	75	615.428	149.688	
2.100	476.280	60	1.150		19	38	138	67	278.268	71.442	
	<b>1.474.200</b>								<b>893.696</b>	<b>221.130</b>	<b>359.374</b>
2.200	1.042.800	60	1.300		12	4	156	74	634.247	156.420	
	<b>1.042.800</b>								<b>634.247</b>	<b>156.420</b>	<b>252.133</b>
	<b>2.517.000</b>								<b>1.527.943</b>	<b>377.550</b>	<b>611.507</b>

Valore delle contribuzioni extraoneri			
Valore unitario	Costo unitario	Spese tecniche (8% Cc)	Costo totale
euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro
			82.000
			<b>82.000</b>

Per raggiungere la quota del 40% del vantaggio economico generato dalla trasformazione, il privato attuatore dovrà realizzare direttamente opere pubbliche o contribuire monetariamente alla loro realizzazione, fino al valore complessivo di circa 86.000 euro, corrispondenti al costo unitario di 89 euro/mq di SLP. Tale contribuzione afferisce per 72.652 euro ai proprietari delle UI 1 e 2, e per 13.307 euro ai proprietari delle UI 11 e 12. Tale contribuzione è comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria realizzate a scomputo e della monetizzazione degli standard urbanistici residenziali. Saranno computati a parte gli oneri per la monetizzazione dello standard a parcheggi per la quota di edilizia commerciale.

Tabella 5 – Richieste da modello perequativo alle UI 1-2 e 11-12

CONFRONTO A-B   RICHIESTE DA PARAMETRI PEREQUATIVI				
<b>1 - Cessione gratuita di aree all'AC</b>	Quota cessione	Superficie fondiaria	Costo monetizzazione	
	%	mq	euro/mq	euro
Superficie fondiaria		471		
Aree da cedere gratuitamente all'AC	50%	236		
Aree cedute gratuitamente all'AC		43		
<b>Monetizzazione delle aree non cedute</b>		<b>193</b>	<b>30</b>	<b>5.775</b>
<b>2 - Contribuzione alla realizzazione di opere pubbliche</b>	Vantaggio economico	Quota contribuzione	Contribuzione unitaria	
	euro	%	euro	euro/mq
UI 1-2	181.630	40%	72.652	128
UI 11-12	33.267	40%	13.307	34
<b>Totale</b>	<b>214.897</b>		<b>85.959</b>	
<b>Media</b>				<b>89</b>

#### Unità d'Intervento 14-15-16

Le Unità d'Intervento 14-15-16 si trovano in una zona a ridosso della zona centrale del Capoluogo, all'angolo delle vie Padre Giuliani e Castellana. Nell'area insistono tre fabbricati: le Unità d'Intervento 14 e 15 sono costituite da edifici dismessi, originariamente a destinazione residenziale, mentre l'Unità d'Intervento 16 è costituita da 2 fabbricati addossati: il corpo principale ha destinazione commerciale al piano terra e artigianale/produttiva al piano primo, il secondo manufatto, addossato al lato corto di quello principale, anch'esso di 2 piani fuori terra, è interamente destinato a deposito e autorimessa.

Figura 3 - Unità d'Intervento 14 – 15: accesso da via Castellana



**Figura 4 - Unità d'Intervento 16: accesso da via Castellana e vista su via Padre Giuliani**

Il PAT classifica l'intero ambito delle UI 14-15-16 all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata. L'ambito si trova, inoltre, al limite dell'area del Centro Storico, a ridosso del perimetro che la definisce. Poiché il PAT articola l'area del Centro Storico in 3 differenti tipologie di contesto, l'ambito in esame rientra nel contesto urbano 2, così definito all'art. 13 delle NTA: "comprende le aree di prima espansione urbana [...] nonché l'area convergente su piazza Beltrame (via Cazzavillan, via Dal Molin, ecc.) caratterizzata da diffuse condizioni di degrado: l'obiettivo primario è rivolto alla riqualificazione degli spazi pubblici e del patrimonio edilizio esistente anche con interventi di ristrutturazione edilizia".

La proposta presentata dal privato attuatore prevede il recupero delle volumetrie esistenti nelle Unità Immobiliari 14 e 15. Per l'Unità Immobiliare 16 è previsto l'incremento della volumetria esistente con la realizzazione di attività commerciali (affacciate su una galleria pubblica) e una parte a destinazione residenziale.

Complessivamente, l'incremento di volumetria comporta una variazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria da 0,95 mq/mq a 1,48 mq/mq di SLP sulla superficie fondiaria, corrispondente ad un incremento di SLP di 531 mq, limitatamente alla Unità d'Intervento 16.

Come contropartita, il privato attuatore si rende disponibile a realizzare le seguenti opere pubbliche, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria: asfaltatura della strada comunale, realizzazione del marciapiede e del sistema di illuminazione pubblica, sistemazione dell'incrocio stradale. Tali opere richiedono un allargamento della sede stradale con la conseguente cessione al Comune di una superficie di 58 mq.

Le simulazioni effettuate operano in primo luogo il confronto tra il valore delle trasformazioni che il proprietario, fin da subito, è legittimato a fare e il valore generato dalla trasformazione richiesta dal privato.

La prima componente del confronto è stimata con il procedimento di stima del "valore di trasformazione". In questo caso si assume che il proprietario possa recuperare le volumetrie esistenti a destinazione residenziale, prevedendo un cambio di destinazione d'uso laddove la destinazione attuale sia di tipo artigianale/produttivo. La superficie commerciale al piano terra dell'Unità d'Intervento 16 si assume sia

recuperata mantenendo la medesima destinazione d'uso. Al valore post-trasformazione, calcolato applicando alle consistenze attuali i valori immobiliari della destinazioni previste, sono detratti i costi di trasformazione: costo di costruzione, oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione, spese tecniche ed oneri finanziari. Nel caso di interventi ubicati nel centro storico, o nelle immediate vicinanze, si assumono:

- costi di demolizione pari a 60 euro/mc (conversione del costo unitario di demolizione normalmente espresso in euro/mq) nel caso in cui sia prevista la rimozione di manufatti esistenti;
- costi di costruzione incrementati del 15% per i maggiori oneri del cantiere (difficoltà di accesso, occupazioni di suolo, ponteggi, ecc);
- maggiori spese tecniche (12% sui costi di costruzione) per la necessità di svolgere rilievi e particolari indagini di natura storico-architettonica, archeologica, ecc.

Dalla stima del valore delle trasformazioni attualmente legittimate, il valore di mercato dell'area e dei fabbricati esistenti risulta essere pari a circa 603.316 euro, al netto delle profitti imprenditoriale e delle spese di commercializzazione.

Nella seconda componente, il valore di trasformazione è finalizzato ad individuare il valore che l'immobile raggiungerebbe per effetto del progetto proposto dal privato attuatore. La proposta di trasformazione presentata dal privato si differenzia dalla prima per un incremento della superficie residenziale nell'Unità d'Intervento n. 16. Gli input estimativi sopra illustrati sono, in questo secondo caso, applicati alle consistenze di progetto. Ne deriva un valore dell'area e dei manufatti edilizi esistenti di 944.152 euro.

Dalla simulazione emerge che:

- la superficie che il privato cede per l'allargamento della sede stradale corrisponde al 6% della superficie fondiaria e pertanto assai lontana dalla quota di cessione prevista dal meccanismo perequativo assunto in misura del 50%;
- il costo delle opere pubbliche (93.000 euro circa) che il privato intende realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, incide per il 27% del vantaggio economico generato dalla trasformazione;
- in relazione alla quantità edificatoria richiesta dal privato (1.485 mq di SLP), il costo unitario delle opere pubbliche è pari a 63 euro/mq.

Poiché il costo delle dotazioni pubbliche che il privato propone di realizzare non corrisponde al 40% del vantaggio economico generato dalla trasformazione, come richiesto dal modello perequativo proposto, al privato attuatore è richiesta un'integrazione in termini di opere pubbliche o di contributo alla loro realizzazione.

Tabella 6 – Unità d'Intervento 14-15-16

A - STATO ATTUALE						
Edificio	Destinazione di progetto	Superficie fondiaria	Indice fondiario	Volume	SLP	Superficie commerciale (+20% SLP)
		mq	mq/mq	mc	mq	mq
Unità d'Intervento 14	Residenziale			848	254	305
Unità d'Intervento 15	Residenziale			180	58	70
Unità d'Intervento 16	Residenziale				57	68
	Commerciale			2.780	213	256
	Residenziale (da artigianale)				372	446
		<b>1.006</b>	<b>0,95</b>	<b>3.808</b>	<b>954</b>	<b>1.145</b>

B - PROPOSTA DEL PRIVATO						
Edificio	Destinazione di progetto	Superficie fondiaria	Indice fondiario	Volume	SLP	Superficie commerciale (+20% SLP)
		mq	mq/mq	mc	mq	mq
Unità d'Intervento 14	Residenziale			848	254	305
Unità d'Intervento 15	Residenziale			180	58	70
Unità d'Intervento 16	Residenziale			3.900	960	1.152
	Commerciale				213	256
<b>Totale</b>		<b>1.006</b>	<b>1,48</b>	<b>4.928</b>	<b>1.485</b>	<b>1.782</b>

Standard urbanistici ed extraoneri	N	Aree cedute dal privato		
		Totale	Quota standard (2)	Quota extra standard
		mq	mq	mq
<b>ABITANTI INSEDIABILI</b>	<b>30</b>			
_Verde		0	180	
_Parcheggi		0	105	
_Piste ciclabili		0	30	
_Strade (ampliamenti)		58		58
_Opere da eseguirsi a carico del soggetto attuatore (1)				
<b>Totale</b>		<b>58</b>	<b>315</b>	<b>58</b>

(1) Asfaltatura strada comunale, realizzazione marciapiede, illuminazione pubblica, sopraelevazione incrocio, cessione area per allargamento sede stradale.

**CONFRONTO A-B | VERIFICA DEI PARAMETRI PEREQUATIVI****1 - Cessione gratuita di aree all'AC**

Superficie fondiaria	1.006 mq
Aree cedute gratuitamente all'AC	58 mq

**INCIDENZA DELLE AREE CEDUTE DAL PRIVATO SULLA SUP. FONDIARIA****6%****2 - Contribuzione alla realizzazione di opere pubbliche**

Valore dell'area A - Previsioni del PRG	603.316 euro
Valore dell'area B - Proposta del privato	944.152 euro
Vantaggio economico dalla trasformazione (B-A)	340.835 euro
Valore delle contribuzioni extraoneri proposte dal privato	93.099 euro

**INCIDENZA DEGLI EXTRAONERI PROPOSTI DAL PRIVATO SUL VANTAGGIO ECONOMICO****27%****INCIDENZA DEGLI EXTRAONERI PROPOSTI DAL PRIVATO SUL MQ DI SLP****63 euro/mq**

Valore post-trasformazione		Costi della trasformazione								Valore dell'area	
Valore unitario	Valore totale	Costo di demolizione	Costo di costruzione	Oneri U1	Oneri U2	Contributo sul Cc	Spese tecniche (12% Cc U1)	Oneri finanziari (5% di tutti i costi)	Costi totali	Profitto e commercializzazione	Valore dell'area
euro/mq	euro	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro	euro	euro
2.200	670.560		1.350	8	12	4	163	77	410.062	100.584	
2.200	153.120	60	1.300	8	12	4	157	74	93.706	22.968	
2.200	150.480		1.350	8	12	4	163	77	92.022	22.572	
2.100	536.760		1.200	26	17	38	147	71	319.381	80.514	
2.200	982.080		1.350	8	12	4	163	77	600.563	147.312	
	<b>2.493.000</b>								<b>1.515.734</b>	<b>373.950</b>	<b>603.316</b>

Valore post-trasformazione		Costi della trasformazione								Valore dell'area	
Valore unitario	Valore totale	Costo di demolizione	Costo di costruzione	Oneri di urbanizzazione primaria	Oneri di urbanizzazione secondaria	Contributo sul costo di costruzione	Spese tecniche (12% Cc U1)	Oneri finanziari (5% di tutti i costi)	Costi totali	Profitto e commercializzazione	Valore dell'area
euro/mq	euro	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro	euro	euro
2.200	670.560		1.350	0	12	4	162	76	407.540	100.584	
2.200	153.120	60	1.300	0	12	4	156	74	93.130	22.968	
2.200	2.534.400		1.350	0	12	4	162	76	1.540.309	380.160	
2.100	536.760		1.250	0	17	38	150	73	325.483	80.514	
	<b>3.894.840</b>								<b>2.366.462</b>	<b>584.226</b>	<b>944.152</b>

Valore delle contribuzioni extraoneri			
Valore unitario	Costo unitario	Spese tecniche (8% Cc)	Costo totale
euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro
			93.099
			<b>93.099</b>

Per raggiungere i requisiti minimi richiesti dal modello perequativo proposto, il privato attuatore dovrà realizzare direttamente opere pubbliche o contribuire monetariamente alla loro realizzazione, fino al valore complessivo di 136.334 euro, corrispondenti al costo unitario di 92 euro/mq di SLP. Tale contribuzione comprende l'importo di circa 16.000 euro di oneri di urbanizzazione primaria dovuti e l'importo corrispondente alla monetizzazione degli standard urbanistici residenziali non ceduti. Saranno computati a parte gli oneri per la monetizzazione dello standard a parcheggi relativi alle superfici commerciali previste dal progetto.

Tabella 7 – Richieste da modello perequativo alle UI 14-15-16

<b>CONFRONTO A-B   RICHIESTE DA PARAMETRI PEREQUATIVI</b>				
<b>1 - Cessione gratuita di aree all'AC</b>	Quota cessione	Superficie fondiaria	Costo monetizzazione	
	%	mq	euro/mq	euro
Superficie fondiaria		1.006		
Aree da cedere gratuitamente all'AC	50%	503		
Aree cedute gratuitamente all'AC		58		
<b>Monetizzazione delle aree non cedute</b>		<b>445</b>	<b>30</b>	<b>13.350</b>
<b>2 - Contribuzione alla realizzazione di opere pubbliche</b>	Vantaggio economico	Quota contribuzione	Contribuzione unitaria	
	euro	%	euro	euro/mq
<b>Totale</b>	<b>340.835</b>	<b>40%</b>	<b>136.334</b>	
<b>Media</b>				<b>92</b>

### Area di via Chiampo

L'area di via Chiampo è collocata a nord-ovest del capoluogo, all'incrocio tra la via Campagnola e la direttrice principale che conduce al comune di Chiampo.

Il perimetro dell'area comprende un comprensorio di oltre 35 mila mq di terreno nel quale insistono anche due fabbricati: uno di 2 piani fuori terra con un'attività commerciale al piano terra e un'abitazione al primo piano, l'altro dismesso a destinazione artigianale di 2 piani fuori terra più sottotetto.

L'area è stata oggetto di un PPE approvato dal Consiglio Comunale nel luglio 2005 e di una successiva Variante, approvata nel settembre 2007. La Variante, resa necessaria dalla modifica dell'assetto proprietario, ha comportato una differente suddivisione dei lotti e dell'assetto urbanistico.

Nell'ottobre 2008, l'area in esame è stata oggetto di una convenzione urbanistica che ha definito gli accordi tra l'Amministrazione Comunale e i privati proprietari per l'attuazione del Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica. Come precisato dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio del Comune di Arzignano, nelle zone a destinazione artigianale, con il PRG vigente nell'ottobre 2008, era possibile insediare attività commerciali "a grande fabbisogno di superficie" nei limiti imposti dalla L.R. 15/04. Nella convenzione la capacità edificatoria è quantificata in 13.141 mq di superficie coperta realizzabile rispetto ad un'estensione di 30.813 mq di superficie territoriale. All'art. 3 della convenzione, le opere di urbanizzazione che i privati proprietari dell'area sono tenuti a realizzare sono così descritte:

- a. opere viarie complete di segnaletica stradale, complessivi 3.425,57 mq, e marciapiedi strada interna, 386,72 mq;
- b. spazi di sosta e parcheggio, 957,55 mq;
- c. verde pubblico attrezzato e ciclopedonale, 2.622,47 mq;
- d. reti di servizio (idrica, elettrica, telefonica, gas, reti idranti antincendio, eccetera);
- e. rete fognaria per acque nere civili e acque meteoriche;
- f. pubblica illuminazione;
- g. cabina ENEL.

Il costo delle opere di urbanizzazione è quantificato in 1.234.568 euro; tale importo è definito come limite per lo scomputo degli oneri tabellari. L'art. 3 prevede inoltre che *"i soggetti privati si obbligano altresì a realizzare le opere viabilistiche sovra comunali, per la parte ricadente nel territorio comunale di Arzignano [...]. Tali opere, aventi ad oggetto apposita rotatoria e quanto connesso e di pertinenza, saranno realizzate secondo il progetto che è oggetto di accordo di programma tra i tre Enti Pubblici interessati, fin d'ora i soggetti privati assumendosi ogni obbligo relativo, di progettazione, realizzazione, collaudo e manutenzione fino al collaudo, per la parte ricadente nel territorio comunale di Arzignano"*.

Il primo PI classifica l'area in esame come zona D2 "artigianale di espansione". In base a quanto stabilito all'art. 26 delle NTA, nelle zone D2 sono ammesse le seguenti attività:

- a. attività artigianali appartenenti al settore manifatturiero;
- b. attività complementari quali magazzini e depositi senza vendita diretta al pubblico, spacci aziendali, commercio all'ingrosso, laboratori di ricerca, impianti di stoccaggio, logistica;
- c. attività di servizio quali uffici pubblici o di pubblico interesse, esercizi pubblici;
- d. attività commerciali non alimentari a grande fabbisogno di superficie.

Per l'isolato n. 2118, l'art. 26 precisa inoltre che *"sono consentiti gli esercizi commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 1000 mq, con esclusione del settore merceologico alimentare e della creazione di centri commerciali"*.

Nella tabella che segue è stimato il valore dell'area in esame sulla base delle previsioni urbanistiche del primo PI. La SLP di progetto è quantificata applicando alla superficie territoriale dell'area il rapporto di copertura territoriale del 60%, indicato nella scheda normativa del PI relativa all'isolato 2118 al pari di altre aree con analoga destinazione D2. Poiché l'altezza massima realizzabile è di 10 m, si ipotizza che una parte dei fabbricati sfrutteranno l'intera altezza su un unico piano, una seconda parte dei fabbricati, invece, saranno realizzati su due piani. Ne deriva una SLP complessiva pari a 28.657 mq così articolata: 3.000 mq a destinazione commerciale per la realizzazione di 3 medie strutture di vendita, la restante parte a destinazione artigianale. Il valore dell'area è stimato sinteticamente con il criterio estimativo del "valore di trasformazione" assumendo:

- valori di mercato di 1.600 euro/mq per la destinazione commerciale e di 650 euro/mq per la destinazione artigianale;
- costi di costruzione di 650 euro/mq per la destinazione commerciale (al netto dei costi funzionali alla personalizzazione delle attività) e di 350 euro/mq per quella artigianale;
- costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria stimati per via parametrica in ragione delle tipologie di opere;
- oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione per la parte commerciale;
- spese tecniche pari al 6,5% dei costi di costruzione in ragione della dimensione dell'intervento;
- oneri finanziari pari al 5% della somma dei costi sopra elencati;
- profitto imprenditoriale e spese di commercializzazione pari al 10% dei ricavi.

Il costo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, quantificato in circa 1,67 mln di euro, è dato dalla somma tra il costo di verde e parcheggi atti a soddisfare gli standard urbanistici richiesti e quelli per la viabilità interna alla lottizzazione, la rotatoria su strada provinciale e la viabilità di interesse generale. Il costo delle opere di interesse viabilistico sovra comunale è desunto dal computo metrico predisposto in occasione dell'elaborazione del PPE, aggiornato mediante Variazione dell'indice Istat sul costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

Il valore dell'area che ne deriva è pari a 5.172.697 euro, corrispondenti a 145 euro/mq di superficie territoriale.

Tabella 8 – Area di via Chiampo (prima parte)

PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI							Valore post-trasformazione con Primo PI								Costi della trasformazione		Valore dell'area
Destinazione	Superficie territoriale	Rapporto di copertura	Superficie coperta Max	Piani	Superficie Lorda di Pavimento di progetto		Valore unitario	Valore totale	Costo di costruzione	Costo di urbanizzazione primaria	Oneri di urbanizzazione secondaria	Contributo sul costo di costruzione	Spese tecniche (6,5% Cc U1)	Oneri finanziari (5% di tutti i costi)	Costi totali	Profitto e commercializzazione	
	mq	mq/mq	mq	n	mq		euro/mq	euro	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro	euro	euro
Zona D2 2118	31.841	0,60	19.105	1,5	28.657												
di cui:																	
_artigianale					25.657		650,00	16.676.985	350,00		4.114	-	22,75	18,84	10.152.620		
_commerciale					3.000		1.600,00	4.800.000	650,00	20.896		27,83	42,25	37,05	2.334.071		
<b>Superfici per opere pubbliche</b>																	
Strada di interesse generale	2.316																
Rotatoria su strada provinciale	1.444																
<b>Totale</b>	<b>35.601</b>				<b>28.657</b>			<b>21.476.985</b>		<b>1.669.897,82</b>					<b>12.486.691</b>	<b>2.147.699</b>	<b>5.172.697</b>

Standard urbanistici ed extraoneri	Aree cedute dal privato		
	Totale	Quota standard (2)	Quota extra standard
	mq	mq	mq
<b>Opere di urbanizzazione primaria</b>			
Parcheggi per commerciale	3.000	3.000	
Parcheggi per artigianale	10% Zona D2 3.184	3.184	
Verde per artigianale	10% Zona D2 3.184	3.184	
Strada di lottizzazione	1.899	1.899	
<b>Totale opere di urbanizzazione primaria</b>			
<b>Opere di interesse viabilistico sovracomunale</b>			
Strada di interesse generale	2.316		2.316
Rotatoria su strada provinciale	1.444		1.444
Opere illuminotecniche			
<b>Totale opere di interesse viabilistico</b>			
<b>Totale</b>	<b>15.027</b>	<b>11.267</b>	<b>3.760</b>

Valore delle contribuzioni				
Costo unitario	Spese tecniche	Costo totale	Variazione Istat	Costo totale aggiornato
euro/mq	euro/mq	euro	%	euro
60	5	194.400	0,0%	194.400
60	5	206.330	0,0%	206.330
10	1	34.388	0,0%	34.388
135	11	276.874	0,0%	276.874
		<b>711.992</b>		<b>711.992</b>
432.295	34.584	466.878	7,9%	503.762
353.788	25.000	378.788	2,8%	389.394
55.564	4.445	60.009	7,9%	64.750
		<b>905.675</b>		<b>957.906</b>
		<b>1.617.668</b>		<b>1.669.898</b>

I nuovi proprietari dell'area chiedono di poter insediare attività commerciali fino alla grande struttura di vendita per tutti i settori merceologici e di accorpate in un unico lotto le possibilità edificatorie dei lotti A e B del PPE predisposto negli anni 2005-07.

La Variante 1 modifica l'isolato originario D2 2118 in due nuovi isolati: il primo, di maggiore estensione (circa 22.500 mq), mantiene la denominazione originaria ed è attuabile mediante PUA, il secondo è identificato come isolato 8014 ed è attuabile con intervento diretto. Tra le due parti è prevista una nuova viabilità interna, direttamente collegata a via Campagnola, esclusa dalla superficie territoriale dei due isolati.

Sulla base delle nuove schede normative redatte in occasione della Variante 1 il rapporto di copertura è ridotto dal 60% al 40% della superficie territoriale. Per quanto riguarda le attività insediabili, oltre a quelle già previste all'art. 26 delle NTA, la Variante 1 introduce la possibilità di insediare attività commerciali con i seguenti limiti:

- la somma di tutte le superfici di vendita delle attività insediate non può superare i 5.000 mq [nell'isolato 2118] e i 1.500 mq [nell'isolato 8014] (nel computo dovranno essere ricompresi gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita);
- sono ammessi esercizi di vicinato e medie strutture appartenenti a tutti i settori merceologici;
- non sono ammessi centri commerciali, parchi commerciali e grandi strutture di vendita.

Nella tabella che segue è determinato il valore dell'area in esame sulla base delle previsioni urbanistiche della Variante 1 al PI. La SLP di progetto è quantificata applicando alla superficie territoriale dei due isolati il rapporto di copertura del 40%. Nel primo isolato si assume che la superficie coperta sia così articolata: 5.000 mq per la realizzazione di una struttura commerciale ad un solo piano fuori terra; la restante quota di superficie coperta per attività artigianali su 2 piani fuori terra. Nel secondo isolato, 1.500 mq della superficie coperta è destinata ad attività commerciali distribuite su un solo piano fuori terra, mentre la restante quota è destinata ad attività artigianali su 2 piani. Ne deriva una SLP complessiva pari a 17.593 mq; rispetto alla situazione del PI vigente la SLP è ridotta di circa 11.000 mq (-39%). Il valore dell'area è stimato sinteticamente col criterio estimativo del "valore di trasformazione" assumendo i medesimi input estimativi dello scenario precedentemente analizzato.

Il costo totale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione è modificato in relazione agli standard urbanistici richiesti dalle quantità e tipologie di attività insediabili. Il costo delle opere risulta leggermente incrementato, da 1,67 mln di euro a 1,77 mln di euro (+6%).

Il valore dell'area sulla base delle previsioni urbanistiche della Variante 1 risulta di 4.626.722 euro, corrispondenti a 132 euro/mq di superficie territoriale. Tale valore risulta allineato al prezzo unitario pattuito nell'atto di compravendita fra le proprietà interessate.

Ne deriva che, rispetto alle previsioni del PI vigente, la Variante 1 non produce una valorizzazione immobiliare dell'area: la valorizzazione fondiaria prodotta dalla più pregiata destinazione urbanistica è infatti più che compensata dalla riduzione della capacità edificatoria complessiva (da 28.657 mq di SLP a 17.593 mq, - 39%). Pertanto i criteri perequativi di cui all'art. 43 del PAT non sono applicabili alla Variante 1 del PI per il caso in esame.

Tabella 9 – Area di via Chiampo (seconda parte)

VARIANTE 1 AL PI							Valore post-trasformazione Variante										Valore dell'area
Destinazione	Superficie territoriale	Indice di edificabilità	Superficie edific. Max	Piani	Superficie Lorda di Pavimento	1 al PI	Valore unitario	Valore totale	Costo di costruzione	Costo di urbanizzazione primaria	Oneri di urbanizzazione secondaria	Contributo sul costo di costruzione	Spese tecniche (6,5% Cc U1)	Oneri finanziari (5% di tutti i costi)	Costi totali	Profitto e commercializzazione	euro
Area Artigianale e Terziario - D2.1 2118 - Tosano	22.521	0,40	9.008		13.017												
di cui:																	
_artigianale					8.017	2	650,00	5.210.920	350,00		4.114	-	22,75	18,84	3.172.305		
_commerciale					5.000	1	1.600,00	8.000.000	650,00		20,896	27,83	42,25	37,05	3.890.119		
Area Artigianale e Terziario - D2.1 8014 - Dal Maso	7.595	0,40	3.038		4.576												
di cui:																	
_artigianale					3.076	2	650,00	1.999.400	350,00		4.114	-	22,75	18,84	1.217.195		
_commerciale					1.500	1	1.600,00	2.400.000	650,00		20,896	27,83	42,25	37,05	1.167.036		
Strada interna di urbanizzazione	1.160																
Strada di interesse Generale	2.266																
Rotatoria su strada Provinciale	1.444																
<b>Totale</b>	<b>34.986</b>		<b>12.046</b>		<b>17.593</b>		<b>17.610.320</b>		<b>1.775.910,62</b>						<b>9.446.655</b>	<b>1.761.032</b>	<b>4.626.722</b>

Standard urbanistici ed extraoneri	Aree cedute dal privato		
	Totale	Quota standard (2)	Quota extra standard
	mq	mq	mq
<b>Opere di urbanizzazione primaria</b>			
Parcheggi per commerciale	6.500	6.500	
Parcheggi per artigianale	10% Zona D2 3.012	3.012	
Verde per artigianale	10% Zona D2 3.012	3.012	
Strada di lottizzazione	1.160	1.160	
<b>Totale opere di urbanizzazione primaria</b>			
<b>Opere di interesse viabilistico sovracomunale</b>			
Strada di interesse generale	2.266		2.266
Rotatoria su strada provinciale	1.444		1.444
Opere illuminotecniche			
<b>Totale opere di interesse viabilistico</b>			
<b>Totale</b>	<b>17.393</b>	<b>13.683</b>	<b>3.710</b>

Valore delle contribuzioni				
Costo unitario	Spese tecniche	Costo totale	Variazione Istat	Costo totale aggiornato
euro/mq	euro/mq	euro	%	euro
60	5	421.200	0,0%	421.200
60	5	195.152	0,0%	195.152
10	1	32.525	0,0%	32.525
135	11	169.128	0,0%	169.128
		<b>818.005</b>		<b>818.005</b>
432.295	34.584	466.878	7,9%	503.762
353.788	25.000	378.788	2,8%	389.394
55.564	4.445	60.009	7,9%	64.750
		<b>905.675</b>		<b>957.906</b>
		<b>1.723.680</b>		<b>1.775.911</b>

### Area di via Valle a San Bortolo

Il caso di via Valle è costituito da un lotto edificato situato in zona San Bartolo. L'area è occupata dalla sede di un'azienda di prodotti chimici.

Il PI vigente classifica il lotto in esame in zona C1, ovvero in zone di espansione in aree parzialmente edificate. La scheda normativa dell'area prevede un indice di edificabilità fondiario pari a 2 mc/mq e un rapporto di copertura territoriale pari al 30%. Il lotto in esame, che ha superficie fondiaria pari a 2.610 mq, risulta avere pressoché esaurito la sua capacità edificatoria.

La ditta proprietaria dell'immobile ha chiesto un incremento degli indici vigenti sulla base dei seguenti parametri:

- superficie coperta realizzabile dal 30% al 36% della superficie fondiaria;
- volume massimo realizzabile da 5.220 a 5.600 mc.

L'incremento degli indici è finalizzato alla realizzazione di un locale per uffici di circa 50 mq, realizzato in adiacenza al fabbricato esistente, e di una tettoia per il carico/scarico merci.

Figura 5 – Sede dell'azienda in via Valle a San Bortolo



La Variante 1 prevede la realizzazione di un nuovo isolato, denominato 8017, che identifica il lotto in esame. Gli indici urbanistici stabiliti per l'isolato 8017 sono:

- rapporto di copertura fondiaria: 36%;
- indice di edificabilità territoriale: 2,15 mc/mq.

Nella tabella che segue è quantificato il vantaggio economico generato dalla trasformazione richiesta dal privato assunto pari alla differenza tra il valore immobiliare dei manufatti edilizi realizzati e i costi da sostenere per la loro realizzazione.

I valori unitari sono assunti pari a:

- 1.600 euro/mq per la superficie ad uffici;
- 325 euro/mq per gli annessi funzionali all'attività produttiva (tettoia).

I costi stimati per la realizzazione dell'intervento sono i seguenti:

- costi di costruzione pari a 1.000 euro/mq per gli uffici e 100 euro/mq per la tettoia;
- contributo di costruzione;
- spese tecniche (6,5% dei costi di costruzione).

Il profitto del promotore non è previsto poiché l'intervento è realizzato per l'utilizzo dell'edificio da parte dello stesso proprietario.

Il vantaggio economico che ne deriva è pari a circa 45.300 euro. La quota del 40% del vantaggio economico ammonta a 18.000 euro circa. L'Amministrazione ha concordato con il privato un contributo perequativo di 21.000 euro.

Tabella 10 – Area di via Valle a San Bortolo

PROPOSTA DEL PRIVATO						
Destinazione	Superficie fondiaria	Rapporto di Copertura	Superficie coperta realizzabile	Indice di edificabilità fondiaria	Volume realizzabile	
	mq	mq/mq	mq	mc/mq	mc	
Richiesta con Variante 1 al PI		0,36	939,60	2,15	5.600	
Vigente da PRG/PI	2.610	0,30	783,00	2,00	5.220	
<b>Variazione di cui:</b>		<b>0,06</b>	<b>156,60</b>	<b>0,15</b>	<b>380,00</b>	
_terziario			54,10			
_annesso attività produttiva (tettoia)			102,50			
<b>Totale</b>	<b>2.610</b>					

**CONFRONTO A-B | VERIFICA DEI PARAMETRI PEREQUATIVI****1 - Cessione gratuita di aree all'AC**

Superficie territoriale	2.610 mq
Aree cedute gratuitamente all'AC	0 mq

**INCIDENZA DELLE AREE CEDUTE DAL PRIVATO SULLA SUP. FONDIARIA 0%****2 - Contribuzione alla realizzazione di opere pubbliche**

Valore dell'area A - PRG/PI	0 euro
Valore dell'area B - PROPOSTA DEL PRIVATO	45.315 euro
Vantaggio economico dalla trasformazione (B-A)	45.315 euro
Perequazione > 40 % del Vantaggio economico	18.126 euro

**CONTRIBUTO PEREQUATIVO OFFERTO DAL PRIVATO 21.000****INCIDENZA DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO SUL VANTAGGIO ECONOMICO 46%****INCIDENZA DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO SUL MQ DI SLP 134 euro/mq**

Valore post-trasformazione		Costi della trasformazione						Costi totali		Profitto e commercializzazione	Valore dell'area
Valore unitario	Valore totale	Costo di costruzione	Costo di urbanizzazione primaria	Oneri di urbanizzazione secondaria	Contributo sul costo di costruzione	Spese tecniche (8% Cc U1)	Oneri finanziari (5% di tutti i costi)	Costi totali	Profitto e commercializzazione	Valore dell'area	
euro/mq	euro	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro	euro	euro	
1.600,00	86.560	1.000,00	28,21	19,16	22,74	82,26		62.343			
325,00	33.313	100,00	7,68	2,88		8,61		12.215			
	<b>119.873</b>							<b>74.558</b>	<b>0</b>	<b>45.315</b>	

**Area di via Galvani a Tezze**

Il caso di via Galvani è costituito da un lotto edificato di 10.674 mq, situato nella frazione di Tezze. L'area è occupata dalla sede di un'azienda meccanica.

Il PI vigente classifica il lotto in esame in zona D1.2, ovvero in zone produttive di completamento per le quali l'art. 25 delle NTA prevede un rapporto di copertura pari al 60% del lotto e un'altezza massima degli edifici pari a 10 m.

La ditta proprietaria dell'immobile chiede di poter ampliare e ristrutturare la propria azienda sulla base dei seguenti parametri:

- superficie coperta realizzabile dal 60% al 63,5% della superficie fondiaria;
- volume massimo realizzabile da 64.044 mc a 81.250 mc;
- distanza minima dalla strada da 10 m a 7,5 m.

La variazione dei parametri urbanistici sopra indicati consentirebbe di:

- sopraelevare una porzione del fabbricato pari a circa 1.911 mq fino all'altezza di 15 m;
- realizzare una nuova porzione del fabbricato di 372 mq fino all'altezza di 15 m;
- sopraelevare una porzione pari a circa 414 mq fino all'altezza di 20 m per l'altezza della sala prove.

**Figura 6 – Sede dell'azienda in via Galvani a Tezze**



La Variante 1 prevede la realizzazione di un nuovo isolato, denominato 8016, che identifica il lotto in esame. Gli indici urbanistici stabiliti per l'isolato 8016 sono:

- rapporto di copertura fondiaria: 63,5%;
- altezza massima degli edifici: 15 m (fino a 20 m per gli impianti tecnologici).

Nella tabella che segue è quantificato il vantaggio economico generato dalla trasformazione richiesta dal privato assunto pari alla differenza tra il valore immobiliare dei manufatti edilizi realizzati e i costi da sostenere per la loro realizzazione.

Nel caso in esame si assume che il valore della nuova porzione sarà influenzato dal valore della parte esistente. Pertanto in relazione alla dimensione straordinaria del manufatto edilizio esistente e all'attuale stato di conservazione, il valore dell'edificazione è assunto pari a 500 euro/mq.

I costi stimati per la realizzazione dell'intervento sono i seguenti:

- costi di costruzione pari a 350 euro/mq;
- contributo di costruzione;
- spese tecniche (6,5% dei costi di costruzione);
- oneri finanziari (5% delle voci precedenti).

Il profitto del promotore non è applicato poiché l'intervento è attuato da parte dello stesso proprietario per soddisfare esigenze operative dell'azienda.

Il vantaggio economico che ne deriva è pari a circa 258.000 euro circa. La quota del 40% del vantaggio economico ammonta a 103.254 euro circa. L'Amministrazione comunale ha concordato con il privato un contributo perequativo di 104.000 euro.

Tabella 11 – Area di via Galvani a Tezze

PROPOSTA DEL PRIVATO						
Destinazione	Superficie fondiaria	Rapporto di Copertura	Superficie coperta realizzabile	Indice di edificabilità fondiaria	Volume realizzabile	
	mq	mq/mq	mq	mc/mq	mc	
Richiesta con Variante 1 al PI		0,635	6.777,99	7,61	81.250	
Vigente da PRG/PI	10.674	0,600	6.404,40	6,00	64.044	
Variazione di cui:		0,035	373,59	1,612	17.206	
<b>_ampliamento produttivo (h=15m)</b>			<b>373,59</b>			
<b>_sopraelevazione (+5m)</b>			<b>1.911,00</b>			
<b>_sopraelevazione (+10m)</b>			<b>414,00</b>			
<b>Totale</b>	<b>10.674</b>					

CONFRONTO A-B   VERIFICA DEI PARAMETRI PEREQUATIVI	
<b>1 - Cessione gratuita di aree all'AC</b>	
Superficie territoriale	10.674 mq
Aree cedute gratuitamente all'AC	0 mq
<b>INCIDENZA DELLE AREE CEDUTE DAL PRIVATO SULLA SUP. FONDIARIA</b>	<b>0%</b>
<b>2 - Contribuzione alla realizzazione di opere pubbliche</b>	
Valore dell'area A - PRG/PI	0 euro
Valore dell'area B - PROPOSTA DEL PRIVATO	258.135 euro
Vantaggio economico dalla trasformazione (B-A)	258.135 euro
Perequazione > 40 % del Vantaggio economico	103.254 euro
<b>CONTRIBUTO PEREQUATIVO OFFERTO DAL PRIVATO</b>	<b>104.000</b>
<b>INCIDENZA DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO SUL VANTAGGIO ECONOMICO</b>	<b>40%</b>
<b>INCIDENZA DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO SUL MQ DI SLP</b>	<b>39 euro/mq</b>

Valore post-trasformazione		Costi della trasformazione							Valore dell'area	
Valore unitario	Valore totale	Costo di costruzione	Oneri di urbanizzazione primaria	Oneri di urbanizzazione secondaria	Contributo sul costo di costruzione	Spese tecniche (6,5% Cc)	Oneri finanziari (5% di tutti i costi)	Costi totali	Profitto e commercializzazione	Valore dell'area
euro/mq	euro	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro	euro	euro
500,00	186.795	350,00	6,86	5,484	-	22,75	19,25	151.059		
500,00	955.500	350,00	6,86	5,484	-	22,75	19,25	772.702		
500,00	207.000	350,00	6,86	5,484	-	22,75	19,25	167.399		
	<b>1.349.295</b>							<b>1.091.160</b>	<b>0</b>	<b>258.135</b>

**Area di via Basilio Meneghini, ex Conceria Carvi**

L'area dell'ex Conceria Carvi è collocata all'interno del perimetro del Centro Storico che il PAT articola in 3 differenti contesti urbani. L'area in esame è classificata all'interno del "contesto urbano 3", così definito all'articolo 13 delle NTA: "aree già interessate da insediamenti produttivi per le quali l'obiettivo del piano si conferma nella riconversione e sostituzione del tessuto edilizio a carattere prevalentemente residenziale e l'adozione di tipologie insediative coerenti con il centro storico".

I manufatti edilizi presenti nell'area, ad eccezione dell'edificio con fronte su via Meneghini comunque escluso dal progetto di trasformazione, sono individuati dal PAT come invariati di natura storico-monumentale in qualità di elementi puntuali di archeologia industriale - ex filande di via Meneghini e di via Cavour - per i quali il PAT prevede un grado di tutela 2. Gli interventi ammessi dal grado di tutela 2 sono:

- restauro e ripristino dei parametri esterni con possibilità di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo;
- conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili;
- eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

Nella Tavola 13.4.a, relativa al Centro Storico di Arzignano, il Primo Piano degli Interventi indica la possibilità di eseguire con intervento diretto la ristrutturazione parziale del solo manufatto edilizio sul fronte strada di via Meneghini. Per i manufatti retrostanti, oggetto della proposta presentata dal privato attuatore, il Primo PI non specifica né il tipo di intervento, né la modalità attuativa.

La proposta presentata dal privato prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione nella medesima area di manufatti edilizi di minore volumetria e superficie lorda di pavimento, con la possibilità di realizzare altrove i diritti edificatori non utilizzati in situ. La simulazione è pertanto finalizzata ad individuare il rapporto volumetrico quali-quantitativo alla base del processo di riconversione del tessuto edilizio esistente, dalla originaria destinazione produttiva alla previsione con carattere prevalentemente residenziale.

L'individuazione del rapporto tra la volumetria esistente e la volumetria di progetto dovrà pertanto tener conto dei seguenti input estimativi:

- il valore immobiliare dei fabbricati esistenti;
- i costi che è necessario sostenere per l'idoneizzazione dell'area ai fini della trasformazione urbanistica;

- il valore immobiliare dei fabbricati dopo la trasformazione.

Figura 7 – ex Conceria Carvi



Nella tabella che segue è riportato il calcolo della volumetria residenziale che potrà essere realizzata nell'area dell'ex Conceria Carvi in sostituzione dei fabbricati esistenti.

Il valore attuale degli immobili è stimato con riferimento all'originaria destinazione artigianale/produttiva dei manufatti; il valore unitario di riferimento per edifici produttivi di nuova costruzione, pari a 650 euro/mq, è ridotto del 60% in ragione delle condizioni di degrado ed obsolescenza in cui si trovano i manufatti. Ne risulta un valore attuale pari a 424.622 euro circa.

Per quanto concerne i costi di idoneizzazione, sono state prese in considerazione le operazioni di demolizione e bonifica. Il costo per la demolizione dei fabbricati esistenti è quantificato applicando alla consistenza espressa in mc, il costo unitario "vuoto per pieno" della demolizione di fabbricati fuori terra con struttura portante in mattoni, solai in legno, ferro o voltini" desunto dal Prezzario regionale e quantificato in circa 10 euro/mc, incrementato di ulteriori 8 euro/mc per lo "sgombero e carico su automezzo con l'impiego di mezzi meccanici e trasporto alle pubbliche discariche dei materiali di risulta". Il costo per la bonifica è stato quantificato applicando alla superficie coperta dei fabbricati il costo unitario di 12 euro/mq generalmente indicato per la rimozione o lo smaltimento delle coperture in eternit. Ne risulta un costo di idoneizzazione di 112.561 euro, di cui 102.812 euro per la demolizione e 9.748 euro per la bonifica.

La somma del valore attuale e dei costi di idoneizzazione ammonta pertanto a circa 537.000 euro. Si assume che il valore dei fabbricati da ristrutturare nel centro storico, corrispondente al valore d'incidenza area nella aree edificabili semicentrali e periferiche, sia pari a 300 euro/mc. Ne consegue che la capacità edificatoria da riconoscere al privato, in termini di credito edilizio, per la realizzazione di nuove superficie a destinazione residenziale, è pari a 1.791 mc ed a 597 mq di SLP.

Tabella 12 – Simulazione area ex Conceria Carvi

A - STATO DI FATTO					Valore attuale			Costi di idoneizzazione				
Destinazione	Superficie coperta	Piani	SLP	Volume	Valore unitario dell'edificazione	Riduzione per degrado ed obsolescenza	Valore unitario ridotto	A Valore attuale	Costi di demolizione	B Totale costi di demolizione	Costi di bonifica	C Totale costi di bonifica
	mq	n.	mq	mc	euro/mq SLP	%	euro/mq SLP	euro	euro/mc	euro	euro/mq S. coperta	euro
1 - Fabbricato produttivo (demolito)	292	2	585	2.543	650,00	60%	260,00	151.970	18,00	45.766	12,00	3.507
2 - Fabbricato produttivo (demolito)	168	2	335	1.173	650,00	60%	260,00	87.100	18,00	21.105	12,00	2.010
3 - Fabbricato produttivo	353	2	714	1.997	650,00	60%	260,00	185.552	18,00	35.941	12,00	4.231
	<b>812</b>		<b>1.633</b>	<b>5.712</b>				<b>424.622</b>		<b>102.812</b>		<b>9.748</b>

RIEPILOGO	
A_Valore attuale	424.622 euro
B_Costi di demolizione	102.812 euro
C_Costi di bonifica	9.748 euro
<b>Totale (A + B + C)</b>	<b>537.182 euro</b>

Immobili da ristrutturare (valore incidenza area in centro storico) 300 euro/mc

Credito edilizio - Capacità edificatoria residenziale equivalente	volume:	1.791 mc
	SLP:	597 mq

Dalla simulazione effettuata per l'intervento sull'ex Conceria Calvi è possibile determinare il rapporto tra il credito edilizio e la consistenza esistente.

Poiché la proposta progettuale presentata dal privato prevede la realizzazione di 590 mq di SLP, ovvero 1.777 mc di volume, tutto il credito edilizio sarà esaurito nella realizzazione della proposta presentata. Al privato proponente non saranno pertanto dovuti crediti edilizi da trasferire in altre aree del territorio comunale.

**Tabella 13 – Stato di fatto e credito edilizio**

Consistenze	SLP mq	Volume mc
Stato di fatto	1.633	5.712
Credito edilizio - Capacità edificatoria residenziale equivalente	597	1.791
<b>Rapporto tra credito edilizio e stato di fatto</b>	<b>37%</b>	<b>31%</b>
<b>Capacità edificatoria richiesta dal privato</b>	<b>590</b>	<b>1.777</b>
<b>Crediti edilizi da trasferire</b>	-	-

#### **Ex capannoni avicoli in via Fratta Alta 15**

Nella zona agricola a nord del capoluogo si trovano alcuni manufatti edilizi ricompresi all'interno della contrada rurale n. 17. La contrada è composta da: una residenza con caratteristiche tipologiche tipiche dell'edilizia rurale della zona, una stalla, un deposito e tre capannoni originariamente destinati all'allevamento delle quaglie.

L'area è classificata all'interno di una delle zone E4 che perimetrano i centri rurali del territorio comunale. Nella scheda normativa della contrada n. 17 è indicato che "la delimitazione della contrada ha lo scopo di favorire il recupero ambientale della zona demolendo i capannoni esistenti non più utilizzati". La scheda normativa fornisce inoltre alcune indicazioni per l'intervento complessivo di riqualificazione ambientale che, oltre i capannoni agricoli, interessa anche gli altri fabbricati esistenti. Le indicazioni progettuali precisano che: "l'intervento dovrà essere unitario e contestuale a quello che interessa i capannoni agricoli e dovrà prevedere la demolizione completa dell'edificio ad uso rimessa ed il recupero anche parziale del volume con accorpamento all'edificio ad uso ristorante a formare un corpo ad L, e la completa ristrutturazione del fabbricato residenziale, tale da renderlo con caratteristiche tipologiche consone all'architettura dei luoghi". A corredo degli interventi sugli edifici, le indicazioni progettuali prescrivono la sistemazione della strada di accesso all'interno della proprietà, tra via Fratta Alta e la Contrada e la presentazione di un "piano del verde" con indicazione delle essenze arboree previste.

Con l'approvazione del primo PI, la scheda normativa della contrada n. 17 è stata integrata con le seguenti indicazioni: "l'intervento è assoggettato a obbligo di piano di comparto o piano di recupero. I volumi dei capannoni dovranno essere demoliti e la nuova costruzione di cui è indicata la sagoma dovrà interessare un volume massimo di mc. 6.700 con una altezza massima di m. 5,50. Oltre alle destinazioni d'uso ammesse per le zone E4, è consentito anche l'uso ricettivo in considerazione della localizzazione e della presenza di

una ristorazione. Dovranno essere rispettati gli standard di legge e i parcheggi attrezzati con alberature. Le tipologie dovranno essere consone alla architettura rurale.”

**Figura 8 – Ex Capannoni agricoli in via Fratta Alta 15**



La proposta presentata dal privato prevede la demolizione dei 3 capannoni avicoli e del deposito per un volume complessivo di oltre 10.000 mc. Il progetto prevede la realizzazione di 3 nuovi edifici parzialmente ipogei così articolati: un volume fuoriterra di circa 1.436 mc è destinato ad ospitare una struttura ricettiva con 10 camere da letto; un secondo volume ipogeo di 708 mc ospita una spa con annessa palestra, mentre il terzo volume di 1.357 mc, parzialmente ipogeo, è destinato alla clubhouse con reception, bar e spogliatoi. Il volume complessivo di progetto è di circa 3.500 mc.

Nella tabella che segue è riportato il calcolo della volumetria che potrà essere realizzata in sostituzione dei capannoni avicoli esistenti.

Il valore attuale degli immobili è stimato con riferimento all'originaria destinazione produttiva dei manufatti; il valore unitario di riferimento per edifici produttivi di nuova costruzione, pari a 650 euro/mq, è ridotto del 85% in relazione all'attuale funzionalità dell'immobile e alle condizioni di degrado ed obsolescenza che lo caratterizzano. Ne risulta un valore attuale pari a 262.755 euro circa.

Per quanto concerne i costi di idoneizzazione, sono state prese in considerazione le operazioni di demolizione, bonifica e rinaturalizzazione dell'area. Il costo per la demolizione "vuoto per pieno" dei fabbricati esistenti è quantificato applicando un costo unitario di 50 euro/mq; il costo di demolizione che ne deriva è pari a circa 135.000 euro. I costi per la bonifica e la rinaturalizzazione dell'area sono stati quantificati applicando alla superficie coperta dei fabbricati rispettivamente il costo unitario di 10 euro/mq per la rimozione o lo smaltimento delle coperture in eternit, ed il costo unitario di 15 euro/mq per il ripristino delle condizioni ambientali precedenti la costruzione degli edifici. Ne risulta un costo di 27.000 euro circa per la demolizione dei manufatti e circa 40.000 euro per la rinaturalizzazione dell'area.

La somma del valore attuale e dei costi di idoneizzazione risulta pari a 464.874 euro. Si assume che il valore unitario dell'incidenza area in zone agricole sia pari a 60 euro/mc. Ne consegue che, la capacità edificatoria da riconoscere al privato, in termini di credito edilizio, per la realizzazione di nuove superfici a destinazione residenziale, sia pari a 7.748 mc ed a 2.583 mq di SLP.

Tabella 14 – Simulazione ex capannoni agricoli in via Fratta Alta 15

A - ESISTENTE					
Destinazione	Superficie coperta	Piani	SLP	Altezza	Volume
	mq	n.	mq	m	mc
1 - Capannone avicolo	985	1	985	4	3.745
2 - Capannone avicolo	985	1	985	4	3.745
3 - Capannone avicolo	590	1	590	4	2.126
4 - Deposito truccioli	133	1	133	4	507
	<b>2.695</b>		<b>2.695</b>		<b>10.123</b>

RIEPILOGO	
A_Valore attuale	262.755 euro
B_Costi di demolizione	134.746 euro
C_Costi di bonifica	26.949 euro
D_Costi di rinaturalizzazione	40.424 euro
<b>Totale (A + B + C + D)</b>	<b>464.874 euro</b>

Valore incidenza area residenziale in zona agricola 60 euro/mc

Credito edilizio - Capacità edificatoria residenziale equivalente	volume:	7.748 mc
	SLP:	2.583 mq

Valore attuale			Costi						
Valore unitario dell'edificazione	Riduzione per degrado ed obsolescenza	Valore unitario ridotto	A Valore attuale	Costi di demolizione	B Totali costi di demolizione	Costi di bonifica	C Totali costi di bonifica	Costi di rinaturalizzazione	D Totali costi di rinaturalizzazione
euro/mq	%	euro/mq	euro	euro/mq	euro	euro/mq	euro	euro/mq	euro
650,00	85%	97,50	96.084	50,00	49.274	10,00	9.855	15,00	14.782
650,00	85%	97,50	96.084	50,00	49.274	10,00	9.855	15,00	14.782
650,00	85%	97,50	57.572	50,00	29.524	10,00	5.905	15,00	8.857
650,00	85%	97,50	13.014	50,00	6.674	10,00	1.335	15,00	2.002
			<b>262.755</b>		<b>134.746</b>		<b>26.949</b>		<b>40.424</b>

Dalla simulazione riportata nella tabella precedente è possibile determinare il rapporto tra il credito edilizio e la consistenza esistente.

Poiché la proposta progettuale presentata dal privato prevede la realizzazione di circa 4.000 mc di volume, una parte del credito edilizio sarà realizzato in situ, mentre la restante parte potrà essere trasferita nelle aree del territorio comunale che il PI riterrà idonee ad ospitare crediti edilizi. I diritti edificatori da trasferire sono pertanto quantificati in 3.748 mc.

**Tabella 15 - Stato di fatto e credito edilizio**

<b>Consistenze</b>	<b>SLP mq</b>	<b>Volume mc</b>
Stato di fatto	2.695	10.123
Credito edilizio - Capacità edificatoria residenziale equivalente	2.583	7.748
<b>Rapporto tra credito edilizio e stato di fatto</b>	<b>96%</b>	<b>77%</b>
<b>Capacità edificatoria richiesta dal privato</b>		<b>4.000</b>
<b>Crediti edilizi da trasferire</b>		<b>3.748</b>

#### 4. MODALITA' APPLICATIVE DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il concetto di perequazione urbanistica cui si ispira il presente studio si collega agli sviluppi più recenti della prassi e del dibattito disciplinare, che hanno trovato autorevoli conferme in recenti pronunciamenti della giustizia amministrativa (cfr., tra le altre, la sentenza n. 4545 e seg. dell'8.06.2010 del Consiglio di Stato sul PRG di Roma, e la decisione n. 1580 del 21.04.2010 del TAR di Brescia sul PGT del Comune di Seriate).

Si prevede pertanto:

- a) una perequazione urbanistica di primo grado;
- b) una perequazione urbanistica di secondo grado.

La perequazione urbanistica di primo grado attua il pari trattamento dei proprietari di aree in analoghe condizioni di fatto e di diritto.

Con riferimento all'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT di Arzignano, attuano invece la perequazione urbanistica di secondo grado:

- il concorso finanziario dei privati alla realizzazione e/o contributo per la realizzazione delle opere pubbliche programmate;
- la cessione al Comune di aree in quantità superiore ai minimi di legge;
- la cessione al Comune di potenzialità edificatorie e/o crediti edilizi da utilizzare in sede di compensazione urbanistica, per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica.

#### Ambiti e dimensionamento del PAT

Il PAT articola il territorio comunale in "ambito urbanizzato" e in "aree di trasformazione".

Gli "ambiti di urbanizzazione consolidata", definiti all'art. 29 delle NTA del PAT, *"comprendono le parti del territorio dove i processi di trasformazione urbanistica sono sostanzialmente completati dando forma ad insediamenti strutturati"*. In questo ambito *"le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti"*.

Al medesimo articolo delle NTA le "aree di trasformazione" sono definite come *"ambiti ove sono confermate le potenzialità edificatorie previgenti soggette a PUA o dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal PAT, nonché i relativi servizi"*. Tali aree *"sono identificate dalla linea preferenziale di sviluppo che ne definisce la destinazione d'uso prevalente"* e *"sono comprese tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata e il limite fisico alla nuova edificazione previsto dal PAT, o sono interamente comprese tra gli ambiti di urbanizzazione consolidata"*.

Le “aree di trasformazione”, a loro volta, sono distinte in:

- aree di riqualificazione e riconversione;
- aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale;
- aree urbanizzabili racchiuse incluse nei limiti fisici alla nuova edificazione;
- aree di edificazione diffusa nel contesto periurbano o rurale.

Le differenti tipologie di aree di trasformazione previste dal PAT sono disciplinate nei successivi articoli delle NTA.

Le “aree di riqualificazione e riconversione”, disciplinate all’art. 33 delle NTA del PAT, *“comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti di tipo artigianale o industriale per i quali, a causa della loro collocazione all’interno di zone prevalentemente residenziali [...] o per l’inadeguatezza delle dotazioni infrastrutturali e al contesto di inserimento [...], o in quanto contesti di prima industrializzazione ormai conglobate nel tessuto urbano [...], è da favorirsi la riqualificazione e/o trasferimento”*.

Le “aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale”, disciplinate all’art. 32 delle NTA del PAT, *“sono due contesti produttivi consolidati che necessitano di interventi di riqualificazione volti a: funzionalità delle infrastrutture, mitigazione con le aree circostanti, miglioramento ambientale”*.

Per quanto concerne le aree urbanizzabili, il PAT ha tracciato i limiti fisici alla trasformazione urbanistica. Secondo quanto previsto all’art. 30 delle NTA del PAT, il PI *“all’interno dei limiti individuati dal PAT precisa ed articola gli ambiti nei quali è possibile attuare nuovi interventi, distinguendo quelli riservati all’incremento delle attività residenziali, produttive e delle attività ad esse connesse, quelli riservati all’insediamento di attrezzature e servizi a supporto e complemento dei singoli sistemi insediativi e dei diversi ambiti funzionali”*. All’interno di tali limiti sono indicate le *“linee preferenziali di sviluppo insediativo”* e sono stabilite le destinazioni d’uso ammissibili, vale a dire:

- residenziale (e funzioni compatibili ai sensi dell’art. 27) oltre ai servizi (standard) per la residenza;
- produttiva, direzionale e commerciale nel rispetto della legislazione di settore (e funzioni compatibili, oltre ai servizi – standard – per i settori ai sensi dell’art. 27);
- servizi (attrezzature pubbliche e di uso pubblico).

Le “aree di edificazione diffusa”, disciplinate all’art. 31 delle NTA del PAT, *“comprendono aggregazioni edilizie in contesto perturbano o rurale”* nei quali la nuova volumetria è attribuita da:

- a) *un indice edificatorio fondiario comprendente i diritti edificatori già acquisiti (nuova edificazione e/o ampliamenti previsti dal previgente PRG);*
- b) *crediti edilizi derivanti dalla demolizione delle opere incongrue indicate dal PAT, e individuate dal PI con gli stessi criteri;*
- c) *recupero del credito edilizio determinato ai sensi dell’art. 43.”*

Il dimensionamento progettuale del PAT è il seguente:

- residenziale: 711.500 mc comprensivi del soddisfacimento del fabbisogno commerciale-direzionale-artigianale e ricettivo-turistico in contesti prevalentemente residenziali;
- produttivo: 50.000 mq di SLP, in contesto specializzato comprensivo delle destinazioni commerciale-direzionale-artigianale e turistico-ricettivo, per nuove attività produttive e/o l'ampliamento di quelle esistenti in nuovi ambiti di espansione;
- commerciale, direzionale, ricettivo-turistico: 100.000 mq di SLP, in contesti specializzati o non rientranti nelle tipologie di cui alle precedenti lett. a) e b) in nuovi ambiti di espansione e/o riconversione.

La cubatura complessiva di 711.500 mc, prevista per la destinazione residenziale, è a sua volta articolata in sottocategorie:

- *“374.000 mc da ricavarsi in ambiti di riqualificazione e riconversione urbanistica;*
- *62.000 mc derivanti dall'applicazione dei crediti edilizi e della compensazione urbanistica;*
- *168.000 mc da ricavarsi in ambiti di trasformazione urbanistica, di completamento o di espansione;*
- *107.500 mc da ricavarsi all'interno del tessuto consolidato per variazioni di indici”.*

#### **Perequazione di primo grado: classificazione dei suoli e attribuzione delle potenzialità edificatorie**

In tabella 16 il dimensionamento di Piano è messo in relazione con gli “ambiti di urbanizzazione consolidata” e le diverse tipologie di “aree di trasformazione” con riferimento alle destinazioni ammesse dal PAT, nonché con il dimensionamento dei singoli ATO. In questa prima elaborazione sono effettuate alcune approssimazioni:

- l'intera cubatura residenziale derivante dall'applicazione dei crediti edilizi e della compensazione urbanistica è ritenuta utilizzabile negli “ambiti di edificazione diffusa”;
- la SLP a destinazione produttiva è distribuita per il 10% nelle “aree idonee per gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale” e per il 90% nelle aree urbanizzabili;
- la SLP a destinazione commerciale direzionale turistico-ricettivo è distribuita per il 35% nelle “aree di riqualificazione e riconversione”, per il 20% nelle “aree idonee per gli interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale” e per il 45% nelle aree urbanizzabili.

Tabella 16 – Zone e dimensionamento del PAT

Zone PAT		Dimensionamento PAT		
denominazione	destinazione	A residenziale	B produttivo	C commerciale direzionale turistico-ricettivo
		mc	%	%
Urbanizzazione consolidata	res.	107.500		
Aree di riqualificazione e riconversione	res. - comm./dir.	374.000		35%
Ambiti di edificazione diffusa	res.	62.000		
Aree per interventi di miglioramento	prod. - comm./dir.		10%	20%
Aree urbanizzabili	res. prod. - comm./dir.	168.000	90%	45%
<b>Totale</b>		<b>711.500</b>		

La superficie territoriale di ciascuna zona del PAT è stata desunta tramite apposite misurazioni sugli elaborati cartografici del PAT forniti dall'Amministrazione Comunale. Nel caso delle aree urbanizzabili sono state considerate le superfici ricomprese tra il tessuto consolidato o elementi fisici o naturali di delimitazione (strade, corsi d'acqua, ecc) e i segni grafici che indicano i limiti fisici all'edificazione stabili dal PAT.

Nella tabella che segue il rapporto tra il dimensionamento del PAT e le superfici territoriali così definite è utilizzato per acquisire un primo dato da utilizzare nei ragionamenti da fare in merito ai criteri da assumere per attribuire ai suoli le potenzialità edificatorie discendenti dal dimensionamento del PAT.

Tabella 17 – Prima ipotesi di indici perequativi

denominazione	Zone PAT		Dimensionamento PAT						Prima ipotesi di indice perequativo			Totale
	destinazione	estensione	A residenziale		B produttivo		C commerciale direzionale turistico-ricettivo		A residenziale	B produttivo	C commerciale direzionale turistico-ricettivo	
			mq	mc	mq	%	mq	%	mq	mq/mq	mq/mq	
Urbanizzazione consolidata	res.	6.330.804	107.500	35.833					0,01	0,00	0,00	<b>0,01</b>
Aree di riqualificazione e riconversione	res. - comm./dir.	265.462	374.000	124.667			35%	35.000	0,47	0,00	0,13	<b>0,60</b>
Ambiti di edificazione diffusa	res.	830.091	62.000	20.667					0,02	0,00	0,00	<b>0,02</b>
Aree per interventi di miglioramento	-	237.333							0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
	prod. - comm./dir.	77.870			10%	5.000	20%	20.000	0,00	0,06	0,26	<b>0,32</b>
Aree urbanizzabili	res.	484.822	168.000	56.000					0,12	0,00	0,00	<b>0,12</b>
	prod. - comm./dir.	301.360			90%	45.000	45%	45.000	0,00	0,15	0,15	<b>0,30</b>
<b>Totale</b>		<b>2.196.939</b>	<b>711.500</b>	<b>237.167</b>		<b>50.000</b>		<b>100.000</b>				

Per quanto riguarda gli “ambiti di urbanizzazione consolidata”, l’indice di edificabilità territoriale che deriva dalla simulazione riportata in tabella 17 è molto basso poiché si riferisce ad ambiti già edificati. La volumetria prevista dal PAT sarà utilizzata in pochi interventi edilizi di carattere puntuale. Si ritiene pertanto opportuno escludere le aree ricadenti in questi ambiti dall’applicazione del sistema perequativo.

Per le “aree di riqualificazione e riconversione” l’indice perequativo di 0,60 mq/mq, è dato dalla sommatoria delle componenti derivanti dalla capacità edificatoria residenziale e da quelle commerciale, direzionale e turistico-ricettivo. Le “aree di riqualificazione e riconversione” sono aree già oggetto di una prima urbanizzazione ed edificazione. Pertanto l’indice perequativo ingloba la capacità edificatoria derivante dal recupero delle volumetrie esistenti.

Per gli “ambiti di edificazione diffusa”, l’indice pari a 0,02 mq/mq corrisponde all’utilizzo dei crediti edilizi previsti nel dimensionamento complessivo del PAT. In tali ambiti è tuttavia possibile prevedere una ulteriore quota di edificabilità, riconosciuta dall’applicazione del sistema perequativo agli aggregati insediativi del territorio rurale.

Le “aree idonee agli interventi di miglioramento” possono essere a loro volta articolate in due tipologie:

- le aree edificate, nelle quali potranno essere riconosciute delle premialità (ossia diritti edificatori aggiuntivi all’edificazione esistente) in relazione alla qualità e alla quantità di opere di miglioramento realizzate dai proprietari degli immobili;
- le aree libere, nelle quali uno studio d’assieme (es. un masterplan) potrà definire le destinazioni private realizzabili contestualmente alle dotazioni territoriali necessarie.

Le “aree urbanizzabili”, infine, sono individuate dalle possibili direttrici di sviluppo segnalate dal PAT. Sono le aree nelle quali i diversi Piani degli Interventi che saranno elaborati nel periodo di validità del PAT, potranno prevedere il possibile sviluppo dell’insediamento urbano. Proprio in relazione a tale natura probabilistica, l’indice che deriva dall’applicazione della simulazione effettuata in tabella 17 ha carattere indicativo. L’indice medio delle aree urbanizzabili di carattere residenziale, pari a 0,12 mq/mq, corrisponde infatti alla concreta trasformazione di tutte le aree libere del Comune di Arzignano e ad una saturazione dell’edificato fino a limiti alla nuova edificazione previsti dal PAT. Appare più verosimile invece uno scenario in cui solo una parte di tale aree vedrà confermata la propria attitudine all’edificazione nel corso di validità del PAT. Conformemente a tale prospettiva, l’indice perequativo proposto sarà superiore a quello derivante dalla simulazione di tabella 17.

Le “aree urbanizzabili” possiedono diverse caratteristiche di fatto. In particolare, alcune aree sono intercluse nel tessuto edificato su almeno tre lati, mentre altre si accostano al tessuto su uno o due lati e si protendono verso l’esterno; in genere le prime, a differenza delle seconde, possono appoggiarsi sulla viabilità e le principali condutture dei servizi a rete già esistenti; parte delle aree sono pianeggianti mentre altre si sviluppano prevalentemente su terreni in presenza; alcune aree possiedono una dimensione contenuta e quindi la loro trasformazione si presenta meno complessa e più rapida, rispetto a quelle di maggiori dimensioni.

In ragione delle considerazioni sopra illustrate e della analisi delle caratteristiche di fatto delle aree comprese negli ambiti del PAT, in tabella 18 è riportata la proposta di plafond perequativi da applicare nel territorio del Comune di Arzignano.

Tabella 18 – Plafond perequativi

N.	Classificazione dei suoli Denominazione	Plafond perequativi mq/mq
<b>A destinazione prevalentemente residenziale</b>		
1	Aree di riqualificazione e riconversione	0,60
2	Aree urbanizzabili a carattere residenziale	
2a	_intercluse, pianeggianti, dimensione < 5.000 mq	0,22
2b	_intercluse, pianeggianti, dimensione > 5.000 mq	0,20
2c	_esterne, pianeggianti, dimensione < 5.000 mq	0,17
2d	_esterne, pianeggianti, dimensione > 5.000 mq	0,15
2e	_intercluse, declivio, dimensione < 5.000 mq	0,12
2f	_intercluse, declivio, dimensione > 5.000 mq	0,10
2g	_esterne, declivio	0,08
3	Ambiti di edificazione diffusa	0,08
<b>A destinazione prevalentemente diversa dalla residenza</b>		
4	Aree per interventi di miglioramento	
4a	_già edificati	-
4b	_urbanizzabili	0,30
	Aree urbanizzabili a carattere produttivo e	
5	commerciale/direzionale	0,30

Il sistema perequativo ipotizzato prevede che gli interventi siano attuati attraverso l'istituto del comparto urbanistico ed il consorzio dei proprietari. In questo contesto, la perequazione delle proprietà coinvolte sotto il profilo della attribuzione dei diritti edificatori si accompagna alla perequazione sotto il profilo della partecipazione ai costi delle opere pubbliche da realizzare nel comparto.

#### **Perequazione di secondo grado: ripartizione del vantaggio economico tra i soggetti privati e la città**

Con diretto richiamo alle NTdA del PAT, si propone che la perequazione di secondo grado sia realizzata attraverso le seguenti misure:

- cessione gratuita dal soggetto privato al Comune di Arzignano di una quota della superficie compresa nel comparto urbanistico di entità variabile da un minimo del 50% ad un massimo del 70%; tale quota è comprensiva delle aree di sedime delle opere di urbanizzazione primaria e delle aree per l'assolvimento degli standard urbanistici;
- nelle aree a destinazione residenziale, facoltà del Comune di destinare all'edilizia residenziale sociale una porzione delle aree acquisite gratuitamente; i diritti edificatori da utilizzare per l'edilizia residenziale sociale sono pari al 20% di quelli derivanti dall'applicazione del plafond perequativo (cfr. Legge Regionale del Veneto 11/2004, art.39);
- realizzazione da parte del soggetto privato di opere pubbliche a servizio della collettività in misura non inferiore al 40% del "vantaggio economico" da calcolarsi secondo la metodologia esposta nel presente elaborato.

**Quadro economico delle opere pubbliche da realizzare in rapporto ai diritti edificatori riconosciuti dal PI**

Nella tabella che segue è riportato il Quadro Economico delle dotazioni territoriali che saranno realizzate dagli operatori privati, secondo gli standard di qualità urbana ed ecologico ambientale definiti dal PAT. Tali opere saranno realizzate in applicazione dei criteri perequativi e compensativi definiti dal PI, in rapporto ai diritti edificatori riconosciuti ai soggetti privati proprietari delle aree di trasformazione.

L'elenco delle dotazioni territoriali previste, e i relativi importi, dovranno essere inseriti nei documenti di programmazione comunale (Bilancio pluriennale comunale, Programma triennale delle opere pubbliche) al fine di raccordare le previsioni urbanistiche con i documenti di programmazione economica.

Gli interventi inseriti all'interno della Variante 1 al PI comportano la realizzazione di opere pubbliche per l'importo complessivo di 175.000 euro, la contribuzione alla realizzazione di opere pubbliche per 125.000 euro, la monetizzazione di aree non cedute per 20.000 euro e l'acquisizione gratuita di 100 mq di suolo urbano. Ciò in aggiunta alle opere ed ai contributi dovuti per legge in materia di opere ed oneri di urbanizzazione, e di contribuzione sul costo di costruzione.

**Tabella 19 – Quadro economico delle dotazioni territoriali previste**

Dotazioni territoriali	Importo euro	Quantità mq
Asfaltatura strada comunale, realizzazione marciapiede, illuminazione pubblica, sopraelevazione incrocio via Castellana e via P. Giuliani, allargamento sede stradale.	82.000	
Asfaltatura strada comunale, realizzazione marciapiede, illuminazione pubblica, sistemazione incrocio via Cisalpina, via Volpato, via G. Zanella e via Castellana, allargamento sede stradale.	93.000	
Contribuzione alla realizzazione di opere pubbliche	125.000	
Monetizzazioni	20.000	
Acquisizione gratuita di aree		100
<b>Totale</b>	<b>320.000</b>	<b>100</b>

## 5. CREDITI EDILIZI

### Riconoscimento di crediti edilizi

Il credito edilizio, in base all'art. 36, commi 3 e 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004, è "una quantità volumetrica".

Nei principi per l'applicazione del credito edilizio e della compensazione urbanistica, illustrati all'art. 43 delle NTA del PAT, si afferma che il "PI può individuare ulteriori immobili [...] sui quali rendere applicabile il credito edilizio e la compensazione urbanistica, nell'ambito delle seguenti categorie:

- a) *rimozione o mascheramento delle opere incongrue [...];*
- b) *rimozione degli elementi di degrado [...];*
- c) *interventi di miglioramento della qualità urbana [...];*
- d) *interventi di riordino della zona agricola [...];*
- e) *interventi di ripristino e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio [...].*

Nel medesimo articolo si precisa che "il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è prevista l'applicazione della perequazione e compensazione urbanistica nonché l'utilizzo dei crediti edilizi, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere e delle compensazioni da soddisfare".

La verifica dell'appetibilità del "credito edilizio" per il proprietario del manufatto incongruo consiste nel determinare la quantità di "crediti edilizi" derivante dal rapporto tra il valore del manufatto allo stato attuale, incrementato dei costi che dovrà sostenere per la sua rimozione e la rinaturalizzazione del suolo, ed il valore unitario di mercato assunto dal "credito edilizio".

L'algoritmo si configura pertanto nel seguente modo:

$$Q_{ce} = (V_a + C_d) / V_{ce}$$

dove:

$Q_{ce}$  = quantità del credito edilizio

$V_a$  = valore totale attuale del manufatto

$C_d$  = costo totale di demolizione, bonifica e rinaturalizzazione

$V_{ce}$  = valore unitario del credito edilizio

Il valore attuale ( $V_a$ ) del manufatto incongruo si assume possa essere allineato con il valore di un qualsiasi manufatto al termine della propria vita utile.

Nel caso della demolizione di opere incongrue, il proprietario debba sostenere un costo di circa 25 euro/mc, dato dalla somma tra il costo di demolizione del manufatto e il costo di rinaturalizzazione dell'area per riportarla alla propria configurazione ambientale originaria.

Gli elementi esposti consentono di verificare l'idoneità del "credito edilizio" prefigurato dal PAT al raggiungimento degli obiettivi ad esso attribuiti.

### **Registro dei crediti edilizi**

Il Comune di Arzignano, ai sensi della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11, istituisce il Registro dei crediti edilizi (d'ora in poi, Registro). Il Registro dà attuazione all'art. 17, comma 5, della citata Legge Regionale, che indica in esso uno degli elementi costitutivi del Piano degli Interventi.

Il Comune di Arzignano cura la conservazione del Registro tramite l'aggiornamento dell'apposito file formato excel, predisposto nel corso del presente incarico per il calcolo elettronico delle operazioni di riconoscimento e di trasferimento del credito. Una "schermata-tipo" del Registro dei Crediti Edilizi è riprodotta tra gli elaborati collegati al PI, allegati alla presente relazione.

Il Registro è elemento costitutivo del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n. 11 del 2004, e quindi è strumento funzionale all'attuazione degli interventi in esso previsti. Più in generale, il Registro è strumento funzionale al governo del territorio e quindi alle ulteriori attività del Comune di Arzignano nei seguenti campi:

- a) informazione e pubblicità circa lo stato dei crediti edilizi riconosciuti e connessi alle proprietà immobiliari;
- b) piani attuativi e titoli abilitativi;
- c) imposta comunale sulle aree fabbricabili (ICI);
- d) indennità di espropriazione.

Il credito edilizio è riconosciuto dal Comune di Arzignano ed attribuito a singole particelle di terreno catastalmente identificate.

I "crediti edilizi", in riferimento all'art. 37 della Legge Regionale n. 11 del 2004, possono essere riconosciuti dal Comune di Arzignano anche quali "compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo".

In base all'art. 36, comma 5, della Legge Regionale n. 11 del 2004, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in totale difformità dai titoli abilitativi, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Nel Registro sono annotati i seguenti elementi:

- a) dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i crediti edilizi;
- b) quantità e destinazione urbanistica dei crediti edilizi riconosciuti dal Comune alla particella catastale;
- c) quantità e destinazione urbanistica dei crediti edilizi, connessi ad una particella catastale, acquistati o ceduti;
- d) estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;
- e) volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni di crediti edilizi avvenute nel tempo.

L'annotazione dei crediti edilizi nel Registro ha pertanto natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio.

Nel Registro i crediti edilizi sono annotati in unità di volume. Qualora in origine siano espressi mediante parametri urbanistici diversi, in occasione della loro annotazione nel Registro essi sono convertiti in unità di volume.

I crediti edilizi sono liberamente commerciabili con richiamo all'art. 36, comma 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004. I Crediti Edilizi sono trasferiti da terreni identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri terreni anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile trascritto nei registri immobiliari.

Il Comune di Arzignano rilascia il Certificato di Conformità dei crediti edilizi che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione e alla destinazione urbanistica. L'efficacia del trasferimento, nei confronti del Comune, è inoltre subordinata all'avvenuta comunicazione al Comune stesso.

Poiché il Registro è istituito per dare attuazione al Piano degli Interventi, di cui costituisce uno degli elaborati tecnici, la commerciabilità dei crediti edilizi, nonché il loro utilizzo nell'ambito dei piani attuativi o dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, sono assoggettati alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi. Il Comune di Arzignano non riconosce i crediti edilizi trasferiti tra proprietà in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) e con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata.

La proprietà e la compravendita dei crediti edilizi sono sottoposti alle Leggi dello Stato in materia di pubblicità immobiliare, opponibilità ai terzi e di fiscalità immobiliare statale e comunale. Gli interessati qualora intendano conferire efficacia agli atti di compravendita nei confronti del Comune, sono tenuti a comunicare al Comune di Arzignano, nel rispetto delle leggi dello Stato, gli atti aventi implicazioni su di esse.

Il Comune di Arzignano, su richiesta delle parti interessate, espleta le attività tecniche di natura urbanistica ed estimativa necessarie affinché:

- a) l'annotazione dei crediti edilizi non sia in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (PRC) e con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata;

b) le quantità dei crediti edilizi trasferiti e/o convertiti in altre destinazioni urbanistiche siano equivalenti a quelle precedentemente annotate.

Ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita della particella catastale cui i crediti edilizi sono annotati, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà dei crediti edilizi ad esso afferenti.

Tramite consultazione on-line del Registro dei Crediti Edilizi del Comune le proprietà e gli interessati potranno ottenere informazioni sulle particelle catastali cui afferiscono crediti edilizi Il Registro dei Crediti Edilizi riporta la successione delle modifiche che hanno riguardato la particella catastale ed i crediti edilizi ad essa afferenti.

La proprietà dei crediti edilizi riconosciuti dal Comune di Arzignano non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi e dei Piani Urbanistici Attuativi.

## 6. REVISIONE DEI PARAMETRI ESTIMATIVI INERENTI L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

### Introduzione

La Legge Regionale 11/2004 disciplina all'art.39 le modalità di cessione di aree per edilizia residenziale pubblica. Per tale finalità il *"Piano degli Interventi (PI) può prescrivere che, nelle aree residenziali soggette a piano urbanistico attuativo, vengano riservate delle quote di superficie o di volume per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica anche mediante la perequazione"*.

Poiché il Comune di Arzignano figura tra i comuni ad alta tensione abitativa della provincia di Vicenza, *"la quantità di superficie o di volume da riservare per l'edilizia residenziale pubblica non può essere inferiore al 20%, nè superiore al 40% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa per la durata del PI"*.

In precedenza, al momento della redazione del PEEP del Comune di Arzignano, la normativa allora vigente prevedeva il dimensionamento dell'edilizia residenziale sociale in quota pari al 40% degli interventi residenziali previsti dal Piano Regolatore Generale.

Il dispositivo attuativo di tale disposizione contemplava che il Comune provvedesse ad acquistare le aree destinate a PEEP, dopo che la proprietà delle aree di intervento avesse realizzato le opere di urbanizzazione. Il Comune procedesse quindi, mediante bandi di evidenza pubblica, all'assegnazione delle aree per edilizia residenziale pubblica ai soggetti aventi i requisiti di ammissibilità: imprese edilizie e loro consorzi, cooperative edilizie e loro consorzi, enti pubblici operanti nel settore dell'ERP.

Negli ultimi anni, il Comune di Arzignano ha provveduto ad acquistare solo una parte marginale delle aree destinate a PEEP, e non la loro totalità. I proprietari delle aree vincolate ad edilizia residenziale sociale che non sono state acquistate dal Comune, quindi, per un verso hanno dovuto sostenere le spese per la loro urbanizzazione, per l'altro non hanno potuto introitare i proventi dalla loro alienazione.

Nell'intento di ovviare, almeno in parte, alla limitata disponibilità economica per l'acquisto delle aree vincolate, il Comune ha modificato il regolamento per l'assegnazione delle aree, introducendo la possibilità di intervento diretto da parte di una impresa edile, senza la procedura di selezione prevista dal regolamento, *"qualora la stessa sia proprietaria dell'area al momento della stipula della convenzione a lottizzare"*. L'impresa di costruzione può quindi procedere alla costruzione degli alloggi di edilizia convenzionata ed a venderli sulla base dei prezzi convenzionati stabiliti dalla legge.

Peraltro, il dimensionamento del PEEP (40%) è eccedente rispetto alle indicazioni più recenti della normativa regionale, che lo riduce ad una quantità compresa tra il 20 ed il 40% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa previsto nell'arco dei cinque anni di validità del PI.

Nell'ambito della redazione della Variante al PI è pertanto reso necessario:

- individuare le modalità di svincolo delle aree già destinate a PEEP ma di cui non è stata ancora avviata l'attuazione o che sono state solo convenzionate;

- individuare la percentuale di edilizia residenziale sociale da prevedere nei nuovi interventi.

Per lo svincolo delle aree vincolate a PEEP si sono inizialmente valutate due possibilità:

- a. la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una quota dell'area o di terreni alternativi, in cambio dell'immissione della restante quota nel libero mercato;
- b. l'avviso pubblico per il ricevimento di proposte da parte dei privati interessati, in merito alla selezione delle aree da svincolare sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (es. epoca della convenzione, prezzo offerto che il Comune potrà impiegare per l'acquisto delle aree non svincolate, finanziamento di opere pubbliche programmate, ecc.).

Le riflessioni condotte con l'Amministrazione Comunale di Arzignano hanno portato alla scelta della seconda soluzione proposta al fine di raccogliere, mediante una procedura di evidenza pubblica, le manifestazioni dei soli soggetti interessati.

#### **Ricognizione sullo stato di attuazione del Piano per l'Edilizia Economica Popolare**

Il Piano per l'Edilizia Economico Popolare del Comune di Arzignano è stato approvato nel dicembre del 1998. Nel capitolo 8 della Relazione illustrativa è effettuata la "Verifica del dimensionamento" e sono riportate le 6 tabelle riepilogative che portano all'individuazione del volume totale del PEEP. Tale volume, *"comprensivo delle cubature con caratteristiche di edilizia residenziale pubblica realizzate dal 1992 (data di adozione del PRG) al 1998, è pari a mc 231.400, corrispondente al 42,42% del fabbisogno globale per il decennio considerato 1997-2007"*.

Nella tabella che segue è riportato il dimensionamento del PEEP del 1998. Il totale dell'edilizia residenziale sociale di progetto, data dalla sommatoria di edilizia economico popolare e di edilizia convenzionata, risulta essere di 186.832 mc.

Tabella 20 – Dimensionamento del PEEP del 1998

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (PEEP)			
Isolato	Superficie territoriale	Volume totale (PEEP+libero)	Volume PEEP
N.	mq	mc	mc
<b>TABELLA A - ZONE C2</b>			
<b>TOTALE TABELLA A</b>	<b>306.957</b>	<b>399.950</b>	<b>136.661</b>
<b>TABELLA B - ZONE C1</b>			
<b>TOTALE TABELLA B</b>	<b>24.599</b>	<b>30.697</b>	<b>12.279</b>
<b>TABELLA C - ZONE D3 E A</b>			
<b>TOTALE TABELLA C</b>	<b>35.636</b>	<b>101.372</b>	<b>19.492</b>
<b>TOTALE EDILIZIA ECONOMICO - POPOLARE</b>			<b>168.432</b>
<b>TABELLA D - ZONE C2 CON EDILIZIA CONVENZIONATA</b>			
<b>TOTALE TABELLA D</b>	<b>17.872</b>	<b>13.175</b>	<b>5.270</b>
<b>TABELLA E - ZONE C1 CON EDILIZIA CONVENZIONATA</b>			
<b>TOTALE TABELLA E</b>	<b>25.764</b>	<b>32.824</b>	<b>13.130</b>
<b>TOTALE EDILIZIA CONVENZIONATA</b>			<b>18.400</b>
<b>TOTALE ERS IN PROGETTO</b>			<b>186.832</b>

In una prima fase del presente studio si è proceduto alla verifica dello stato di attuazione delle previsioni del PEEP, distinguendo le seguenti possibili condizioni:

1. aree con interventi già realizzati;
2. aree con interventi convenzionati ma non ancora realizzati;
3. aree con interventi ancora da attivare;
4. aree svincolate.

Dalla ricognizione effettuata è emerso che, per quanto riguarda l'edilizia economico popolare, il 25% del volume previsto dal PEEP è stato realizzato, circa il 46% del volume è stato convenzionato, mentre il 28% del volume afferisce ad aree le cui attuazione non è stata ancora attivata. Un solo caso – corrispondente a poco più dell'1% del volume totale – è stato oggetto di svincolo mediante monetizzazione del valore dell'area.

Nell'ambito dell'edilizia convenzionata, invece, solo una minima parte del volume previsto dal piano PEEP (corrispondente all'8% circa) è stata realizzata, mentre il 22% del volume riguarda interventi non ancora attivati. La maggior parte del volume – corrispondente al 70% circa del totale – ricade in aree svincolate mediante monetizzazione.

Nelle 2 tabelle che seguono sono riportati i dati desunti dalla ricognizione effettuata dal Comune di Arzignano circa lo stato di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) contenenti quote di edilizia residenziale sociale.

Dal riepilogo della ricognizione effettuata, riportato in tabella 23, emerge che:

- rispetto al dimensionamento totale del PEEP, pari a 172.307 mc corrispondenti al 35% dell'edilizia residenziale totale prevista nel PEEP, è stato attuato un volume di 39.875 mc pari all'8% dell'edilizia residenziale totale prevista nel PEEP; ulteriori 14.772 mc, corrispondenti al 3% dell'edilizia residenziale totale sono stati svincolati;
- al netto del volume già realizzato o svincolato, il residuo del Piano PEEP è di 117.660 mc, di cui poco più di 113.600 mc di edilizia economico popolare e 4.000 mc circa di edilizia convenzionata.

Parallelamente alla fase di ricognizione, gli uffici del Servizio Urbanistica del Comune di Arzignano hanno realizzato una schedatura dei singoli PUA riportando in apposite schede: la localizzazione dell'intervento (ATO, ZTO e isolato), l'estratto di mappa catastale, i dati metrici del progetto, l'estratto della zonizzazione stabilita dal Piano Attuativo o, in alternativa, dal Piano degli Interventi.

Tabella 21 – Ricognizione sullo stato di attuazione del PEEP – edilizia economico popolare

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (PEEP)				PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)								
Isolato	Superficie di progetto	Volume totale (PEEP+libero)	Volume PEEP	Denominazione PUA	Provvedimento	Superficie PUA	Volume totale (PEEP + libero)	Volume totale PEEP				
N.	mq	mc	mc			mq	mc	di cui:	realizzato	convenzionato	non attivato	svincolata
								mc	mc	mc	mc	mc
<b>TABELLA A - ZONE C2</b>												
C2/1006	39.866	19.933	7.973	P.d.L. Via Mure	Del.G.C. n.302/2008	45.142	39.476	15.471		15.471		
C2/1014/A				P.d.L. Via Verlato		9.646	9.646	4.243		4.243		
C2/1014/B	12.247	12.247	4.899	P.d.L. Via Verlato	Del.G.C. n.302/2008	2.601	2.601	656			656	
C2/1029	11.216	16.824	6.730	P.d.L. Via Mure		15.028	16.824	6.730			6.730	
C2/2033	14.345	35.863	7.793	P.d.L. Ex Lumen		15.241	26.519	10.608	8.488			2.120
C2/2072	12.389	18.584	7.433	P.d.L. Via Chiampo - Giuma	Del.G.C. n.164/2009	11.141	16.712	6.685		6.685		
C2/2083	12.587	12.587	5.035	P.d.L. Via Riotorto	Del.G.C. n.164/2009	12.986	12.986	3.956		3.956		
C2/2087	16.240	24.360	9.744	P.d.L. Ciliegi	Del.G.C. n.12/2004	15.350	24.360	8.972	8.972			
C2/2101	9.680	14.520	5.808	P.d.L. Via Bondi		8.535	12.802	10.024		10.024		
C2/2102	8.474	12.711	5.084	P.d.L. Serafini		8.157	12.235	Il volume PEEP è stato traslato sulla C2/2101				
C2/2103	13.476	20.214	8.086	Via Venezia		13.476	20.214	8.086			8.086	
C2/2106	11.242	16.863	6.745	Attuale C2/2168		3.200	3.200	3.200			3.200	
C2/2107	16.846	25.269	10.108	P.d.L. Calavena Alta		20.528	20.252	10.108			10.108	
C2/2134*	6.702	13.404	4.021	P.d.L. Via Duca D'Aosta								
C2/3003/A				P.d.L. Costa	Del.G.C. n.302/2008	10.337	15.506	6.202			6.202	
C2/3003/B	25.710	38.565	15.426	P.d.L. Costa	Del.G.C. n.302/2008	19.689	35.904	11.437		11.437		
C2/3018	17.425	26.138	10.455	P.d.L. San Bartolomeo	Del.G.C. n.92/2008	17.425	16.218	7.525		7.525		
C2/5003	9.445	9.445	3.778	P.d.L. Restena	Del.G.C. 198/2008	9.566	9.566	3.827	3.827			
C2/5005	19.140	19.140	7.656	P.d.L. Gelsi	Del.G.C. n.12/2004	18.479	18.479	7.388	7.388			
C2/7008	6.092	12.184	4.874	P.d.L. Via Giorio								
C2/8001	12.535	12.535	5.014	P.d.L. Nobile		12.535	12.535	5.345		5.345		
<b>TOTALE TABELLA A</b>		<b>361.385</b>	<b>136.661</b>				<b>326.034</b>	<b>130.463</b>	<b>28.675</b>	<b>64.686</b>	<b>34.982</b>	<b>2.120</b>
									<b>22%</b>	<b>50%</b>	<b>27%</b>	<b>2%</b>
<b>TABELLA B - ZONE C1</b>												
C1/2018/A	6.540	9.810	3.924	via Marchetti		6.030	9.045	3.618			3.618	
C1/2140	5.209	5.209	2.084	via Calpeda (pratica edilizia 0820032)		2.069	3.232	2.118	1.163		955	
C1/3007/A	5.656	8.484	3.394	(via Puglie)		2.276	3.414	3.414			3.414	
C1/3029	7.194	7.194	2.878	via Costa - pratica edilizia								
<b>TOTALE TABELLA B</b>	<b>24.599</b>	<b>30.697</b>	<b>12.279</b>				<b>15.691</b>	<b>9.150</b>	<b>1.163</b>	<b>0</b>	<b>7.987</b>	<b>0</b>
									<b>13%</b>	<b>0%</b>	<b>87%</b>	<b>0%</b>
<b>TABELLA C - ZONE D3 E A</b>												
D3/2108	27.475	76.930	11.268	P.d.L. Ex Pasubio	DCC approvazione variante 10/2009	27.475	76.930	6.461	515	5.946		
Arignano/O9	136	1.402	1.312			132	1.400	1.400	1.400			
A/29	8.025	23.040	6.912	PdR CALBE		6.965	22.500	6.750	6.750			
<b>TOTALE TABELLA C</b>	<b>35.636</b>	<b>101.372</b>	<b>19.492</b>				<b>100.830</b>	<b>14.611</b>	<b>8.665</b>	<b>5.946</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
									<b>59%</b>	<b>41%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>TOTALE EDILIZIA ECONOMICO - POPOLARE</b>		<b>493.454</b>	<b>168.432</b>				<b>442.555</b>	<b>154.224</b>	<b>38.503</b>	<b>70.632</b>	<b>42.969</b>	<b>2.120</b>
<b>INCIDENZA SUL VOLUME PEEP (Totale edilizia economico- popolare)</b>									<b>25%</b>	<b>46%</b>	<b>28%</b>	<b>1%</b>

Tabella 22 – Ricognizione sullo stato di attuazione del PEEP – edilizia convenzionata

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (PEEP)								
Isolato	Superficie di progetto	Volume totale (PEEP+libero)	Volume PEEP	Volume totale PEEP				
N.	mq	mc	mc	di cui: mc	realizzato mc	convenzionato mc	non attivato mc	svincolata mc
<b>TABELLA D - ZONE C2 CON EDILIZIA CONVENZIONATA</b>								
C2/1011	4.004	4.004	1.602	1.459				1.459
C2/2085	2.552	2.552	1.021	1.021			1.021	
C2/6008	6.380	3.190	1.276	1.276				1.276
C2/8003	4.936	3.429	1.372	1.372	1.372			
<b>TOTALE TABELLA D</b>	<b>17.872</b>	<b>13.175</b>	<b>5.270</b>	<b>5.128</b>	<b>1.372</b>	<b>0</b>	<b>1.021</b>	<b>2.735</b>
					<b>27%</b>	<b>0%</b>	<b>20%</b>	<b>53%</b>
<b>TABELLA E - ZONE C1 CON EDILIZIA CONVENZIONATA</b>								
C1/1017	3.646	3.646	1.458	1.458				1.458
C1/2013/A	3.263	3.916	1.566	1.566			1.067	499
C1/2013/B	3.168	3.802	1.521	1.350				1.350
C1/2018/B	3.286	4.929	1.972	1.971			1.971	
C1/2115	3.140	3.768	1.507	1.507				1.507
C1/2128	3.764	4.517	1.807	1.806				1.806
C1/3007/B	2.569	3.854	1.542	1.541				1.541
C1/3019	2.928	4.392	1.757	1.756				1.756
<b>TOTALE TABELLA E</b>	<b>25.764</b>	<b>32.824</b>	<b>13.130</b>	<b>12.955</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.038</b>	<b>9.917</b>
					<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>23%</b>	<b>77%</b>
<b>TOTALE EDILIZIA CONVENZIONATA</b>		<b>45.999</b>	<b>18.400</b>	<b>18.083</b>	<b>1.372</b>	<b>0</b>	<b>4.059</b>	<b>12.652</b>
<b>INCIDENZA SUL VOLUME PEEP (Totale edilizia convenzionata)</b>					<b>8%</b>	<b>0%</b>	<b>22%</b>	<b>70%</b>

Tabella 23 – Ricognizione sullo stato di attuazione del PEEP – riepilogo

PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE (PEEP)				PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)					
Isolato	Superficie di progetto	Volume totale (PEEP+libero)	Volume PEEP	Volume totale (PEEP + libero)	di cui:	realizzato	convenzionato	non attivato	svincolata
N.	m <sup>2</sup>	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc
TOTALE EDILIZIA ECONOMICO - POPOLARE		493.454	168.432	442.555	154.224	38.503	70.632	42.969	2.120
INCIDENZA SUL VOLUME PEEP (Totale edilizia economico- popolare)						25%	46%	28%	1%
TOTALE EDILIZIA CONVENZIONATA		45.999	18.400	45.999	18.083	1.372	0	4.059	12.652
INCIDENZA SUL VOLUME PEEP (Totale edilizia convenzionata)						8%	0%	22%	70%
TOTALE ERS IN PROGETTO		539.453	186.832	488.554	172.307	39.875	70.632	47.028	14.772
INCIDENZA SUL VOLUME PEEP						23%	41%	27%	9%
INCIDENZA SUL VOLUME TOTALE			35%		35%	8%	14%	10%	3%

**Svincolo di parte delle aree già destinate a edilizia residenziale convenzionata**

La legge regionale n. 11 del 2004 ha ridotto l'edilizia residenziale sociale ad una quota compresa tra il 20 ed il 40% del dimensionamento residenziale previsto nel Piano degli Interventi, aprendo così al Comune di Arzignano la possibilità di risolvere la problematica legata all'acquisto delle numerose aree vincolate a PEEP distribuite nel territorio comunale. Le previsioni del PEEP, riservando all'edilizia residenziale sociale una quota pari al 40% del dimensionamento residenziale, creano, rispetto alla nuova normativa, un eccesso di edilizia residenziale sociale. Si è pertanto concretizzata la possibilità di svincolare, attraverso un bando di evidenza pubblica, parte delle aree vincolate che il Comune dovrebbe acquisire con proprie risorse economiche.

Un apposito Bando ha invitato i proprietari, o aventi titolo, di terreni fabbricabili destinati a PEEP dagli strumenti urbanistici vigenti, già oggetto di convenzione, a presentare una istanza all'Amministrazione Comunale, volta a liberare i propri terreni dal vincolo PEEP e ad ottenere il loro inserimento nella Variante 1 al Piano degli Interventi quali terreni per edilizia residenziale liberamente commerciabile da attuarsi nei prossimi 5 anni.

Dal Bando sono stati esclusi i terreni che l'Amministrazione, alla data dell'avviso, aveva già provveduto ad assegnare ai soggetti in possesso dei requisiti richiesti dalle norme vigenti.

Al testo del Bando è stato allegato un modello per la presentazione della richiesta, disponibile presso il Settore Gestione del Territorio del Comune o scaricabile on-line all'indirizzo: [www.comune.arzignano.vi.it](http://www.comune.arzignano.vi.it).

Nel documento che raccoglie gli elaborati collegati al PI è riportato il testo integrale del bando con il modulo di presentazione della domanda.

Unitamente alla domanda doveva essere presentata una offerta economica contenente il corrispettivo offerto in termini di euro per metro cubo di edilizia residenziale P.E.E.P. da svincolare. L'offerta economica, non inferiore a 60 euro/mc, doveva essere accompagnata da una fidejussione bancaria, per un importo pari al 10% del corrispettivo totale offerto, a garanzia dell'adempimento dell'offerta presentata. A parità di corrispettivo offerto si è prevista la precedenza all'anzianità della convenzione.

Il bando prevedeva una valutazione da parte del Comune delle richieste pervenute e, sulla base del corrispettivo unitario offerto in euro/mc, la formulazione di una graduatoria. Si è prevista, infine, la possibilità di svincolare terreni vincolati a PEEP fino al raggiungimento di una volumetria edificabile complessiva di 25.000 mc, eventualmente incrementabile di un 20% allo scopo di consentire lo svincolo di intere proprietà.

Ai presentatori delle domande accolte dall'Amministrazione Comunale è stato richiesto di versare il corrispettivo dichiarato entro 120 giorni dall'approvazione della graduatoria. In caso di inadempienza, il Comune sarebbe proceduto all'escussione della fideiussione ed a riformulare la graduatoria, con subentro delle altre richieste secondo l'ordine della graduatoria.

L'importo di 60 euro/mc è stato fissato in relazione all'analisi dei dati relativi a 2 differenti casi:

- a. aree per edilizia economico popolare convenzionate per le quali il Comune di Arzignano ha stabilito un prezzo di acquisto;

b. aree per edilizia convenzionata monetizzate dai proprietari privati.

Nel primo caso (a) il parametro di riferimento è costituito dal prezzo di acquisto stabilito nella convenzione di lottizzazione sulla base dei valori attribuiti alle aree fabbricabili da urbanizzare e dell'incidenza delle opere e delle aree di urbanizzazione primaria relative alle aree PEEP ricomprese all'interno del piano di lottizzazione; entrambe le voci sono espresse in euro/mc. Il prezzo di acquisto, in taluni casi, è sostituito dal corrispondente prezzo di cessione ossia dal prezzo sulla base del quale il Comune, previo acquisto delle aree vincolate, procede alla loro successiva cessione in diritto di proprietà a cooperative edilizie, imprese edili o loro consorzi.

Il prezzo di acquisto corrisposto dal Comune, ovvero il prezzo di cessione richiesto ai soggetti attuatori, costituisce un valido riferimento per la determinazione dell'offerta economica per lo svincolo delle aree vincolate a PEEP. Si assume infatti che il prezzo offerto per lo svincolo si collochi nell'intervallo che ha la soglia minima nel prezzo comunale così definito e la soglia massima nel valore dell'area edificabile nel libero mercato.

Nel secondo caso (b) il riferimento è costituito dal valore unitario per la monetizzazione delle aree per edilizia residenziale pubblica. Come indica l'art. 11 del Regolamento per l'assegnazione di aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica, *"il volume sottratto all'ERP sarà monetizzato prendendo a riferimento i valori di mercato corrispondenti alle aree fabbricabili urbanizzate, detratto il prezzo di esproprio che il Comune avrebbe dovuto pagare per acquisire le aree"*. Il valore unitario corrisposto per la monetizzazione rappresenta quindi un valore di riferimento diretto per la determinazione dell'entità economica da corrispondere all'Amministrazione comunale per lo svincolo delle aree PEEP.

In tabella 24 sono riepilogate le 2 tipologie di fonti informative. Dal quadro riassuntivo emergono i seguenti elementi:

- a. il differenziale tra valore di mercato e prezzo di acquisto varia, negli 8 casi esaminati, da un minimo di 56 ad un massimo di 90 euro/mc;
- b. il valore unitario corrisposto per la monetizzazione di aree per edilizia convenzionata è compreso in un *range* di 70-90 euro/mc.

In relazione a tali elaborazioni, date le difficoltà che l'attività edilizia sta incontrando nell'attuale congiuntura economica, si è ritenuto di assumere quale valore unitario minimo per le offerte economiche per lo svincolo delle aree PEEP il valore unitario di 60 euro/mc.

Tabella 24 – Riferimenti per lo svincolo delle aree PEEP

Isolato	Denominazione PUA	Riferimento	Valore di mercato	Valore di esproprio	Valore di monetizzazione	Valore ICI da convenzione	Spese di urbanizzazione	Prezzo di acquisizione/ prezzo di cessione	Differenziale A - F
N.			A euro/mc	B euro/mc	C = A - B euro/mc	D euro/mc	E euro/mc	F = D + E euro/mc	G = A - F euro/mc
<b>EDILIZIA ECONOMICO POPOLARE</b>									
C2/1006	P.d.L. Via Mure	DGC 302/2008	125,00			47,71	21,10	68,81	56,19
C2/1014	P.d.L. Via Verlatto	DGC 302/2008	125,00					56,00	69,00
C2/2083	P.d.L. Via Riotorto	Del.G.C. n.164/2009	180,00			65,02	53,63	118,65	61,35
C2/2101	P.d.L. Via Bondi		150,00			40,91	18,42	59,33	90,67
C2/3003	P.d.L. Costa	DGC 302/2008	150,00					85,00	65,00
C2/3003/B	Completamento P.d.L. Costa	Appr. DCC 43/2000	150,00					85,00	65,00
C2/3018	P.d.L. San Bartolomeo	DGC 92/2008	150,00					76,28	73,72
C2/8001	P.d.L. Nobile		125,00			39,35	27,82	67,17	57,83
<b>EDILIZIA CONVENZIONATA</b>									
C2/1011		DGC 54/2004	130,00	52,06	77,94				
C2/2085		DGC 54/2004	155,00	65,08	89,92				
C2/6008		DGC 54/2004	130,00	59,50	70,50				
C1/1017		DGC 54/2004	130,00	52,06	77,94				
C1/2013b		DGC 54/2004	165,00	82,25	82,75				
C1/2115		DGC 54/2004	165,00	88,57	76,43				

Alla scadenza del 4 aprile, sono pervenute al Comune di Arzignano 5 domande di svincolo delle aree PEEP, di cui 3 presentate da proprietari di aree appartenenti al medesimo Piano di Lottizzazione, per una volumetria complessiva di 17.564 mc. Tali domande, accolte favorevolmente dall'Amministrazione Comunale, sono state accompagnate da offerte economiche uguali o di poco superiori al limite inferiore di 60 euro/mc fissato dal bando. Le offerte massime sono risultate, infatti, quelle presentate per il Piano di Lottizzazione Costa di 61,50 euro per ogni mc svincolato.

Nella tabella che segue sono riportate, per ciascun intervento previsto dal PEEP, le volumetrie svincolate, distinguendo quelle di proprietà comunale da quelle oggetto del bando rivolto ai proprietari privati, e le volumetrie confermate.

In relazione agli esiti delle elaborazioni sul dimensionamento dell'edilizia residenziale sociale nel Piano degli Interventi, l'Amministrazione comunale di Arzignano si propone di elaborare un secondo bando per lo svincolo di ulteriori aree PEEP.

Tabella 25 – Quadro riepilogativo delle volumetrie PEEP svincolate e confermate

Isolato  N.	Denominazione PUA	Volume totale PEEP  di cui: mc	ERS svincolata		ERS confermata
			proprietà comunale mc	primo bando mc	mc
<b>TABELLA A - ZONE C2</b>					
C2/1006	P.d.L. Via Mure	15.471			15.471
C2/1014/A	P.d.L. Via Verlatto	4.243			4.243
C2/1014/B	P.d.L. Via Verlatto	656			656
C2/1029	P.d.L. Via Mure	6.730			6.730
C2/2033	P.d.L. Ex Lumen	10.608			
C2/2072	P.d.L. Via Chiampo - Giuma	6.685			6.685
C2/2083	P.d.L. Via Riotorto	3.956		1.170	2.786
C2/2087	P.d.L. Cliegi	8.972			
C2/2101	P.d.L. Via Bondi	10.024		10.024	
C2/2102	P.d.L. Serafini	Il volume PEEP è stato traslato sulla C2/2101			
C2/2103	Via Venezia	8.086			8.086
C2/2106	Attuale C2/2168	3.200			3.200
C2/2107	P.d.L. Calavena Alta	10.108			10.108
C2/2134*	P.d.L. Via Duca D'Aosta				
C2/3003/A	P.d.L. Costa	6.202			6.202
C2/3003/B	P.d.L. Costa	11.437		6.370	5.067
C2/3018	P.d.L. San Bartolomeo	7.525	4.952		2.573
C2/5003	P.d.L. Restena	3.827			
C2/5005	P.d.L. Gelsi	7.388			
C2/7008	P.d.L. Via Giorio				
C2/8001	P.d.L. Nobile	5.345			5.345
<b>TOTALE TABELLA A</b>		<b>130.463</b>	<b>4.952</b>	<b>17.564</b>	<b>77.152</b>
<b>TABELLA B - ZONE C1</b>					
C1/2018/A	via Marchetti	3.618			3.618
C1/2140	via Calpeda (pratica edilizia soppressa)	2.118			955
C1/3007/A	(via Puglie)	3.414			3.414
C1/3029	via Costa - pratica edilizia				
<b>TOTALE TABELLA B</b>		<b>9.150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.987</b>
<b>TABELLA C - ZONE D3 E A</b>					
D3/2108	P.d.L. Ex Pasubio	6.461			5.946
Arzignano/O9		1.400			
A/29	PdR CALBE	6.750			
<b>TOTALE TABELLA C</b>		<b>14.611</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.946</b>
<b>TOTALE EDILIZIA ECONOMICO - POPOLARE</b>		<b>154.224</b>	<b>4.952</b>	<b>17.564</b>	<b>91.085</b>
<b>TABELLA D - ZONE C2 CON EDILIZIA CONVENZIONATA</b>					
C2/1011		1.459			
C2/2085		1.021			1.021
C2/6008		1.276			
C2/8003		1.372			
<b>TOTALE TABELLA D</b>		<b>5.128</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.021</b>
<b>TABELLA E - ZONE C1 CON EDILIZIA CONVENZIONATA</b>					
C1/1017		1.458			
C1/2013/A		1.566			1.067
C1/2013/B		1.350			
C1/2018/B		1.971			1.971
C1/2115		1.507			
C1/2128		1.806			
C1/3007/B		1.541			
C1/3019		1.756			
<b>TOTALE TABELLA E</b>		<b>12.955</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.038</b>
<b>TOTALE EDILIZIA CONVENZIONATA</b>		<b>18.083</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.059</b>
<b>TOTALE ERS IN PROGETTO</b>		<b>172.307</b>	<b>4.952</b>	<b>17.564</b>	<b>95.144</b>

**Dimensionamento residenziale del Piano degli Interventi e della Variante in corso di elaborazione**

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Arzignano contempla un nuovo carico insediativo residenziale complessivo pari a 711.500 mc, così articolati:

- 62.000 mc in crediti edilizi;
- 374.000 mc in riconversioni/riqualificazioni;
- 168.000 mc di nuova edificazione;
- 107.500 mc in adeguamento degli indici di edificabilità.

A tale dimensionamento deve essere aggiunta la capacità edificatoria residua del precedente PRG, pari a 320.000 mc, per un totale complessivo di circa 1.030.000 mc di volumetria residenziale da attuarsi nei 20 anni di validità del Piano di Assetto del Territorio.

Il Comune di Arzignano, dal momento dell'entrata in vigore della Legge Regionale 11/2004 ad oggi, ha provveduto ad approvare un primo Piano degli Interventi (in attuazione delle previsioni previste dal precedente PRG).

Nella presente elaborazione, al fine di verificare la quota di edilizia residenziale sociale sul dimensionamento complessivo residenziale, l'incremento volumetrico residenziale considerato sarà dato dalla sommatoria di 3 componenti: il residuo del precedente PRG, la capacità edificatoria prevista nell'ambito del primo PI, la capacità edificatoria degli interventi residenziali programmati dalla presente Variante 1.

Per quanto riguarda il primo punto, della volumetria residua del precedente PRG deve essere scorporata la volumetria di PRG che, al momento dell'approvazione del primo PI, aveva già ottenuto il rilascio del permesso di costruire. Alla volumetria complessiva di 320.000 mc saranno pertanto sottratti 32.417 mc residenziali già autorizzati.

Il primo PI ha, invece, previsto la realizzazione di 38.273 mc di edilizia residenziale articolati nella tabella che segue.

Tabella 26 – Dimensionamento residenziale del primo Piano degli Interventi

ATO	PAT / PI	ISOLATO	PREVISIONI DI PRG Residenziale	CARICO AGGIUNTIVO DA PAT			Variazioni di indici nel tessuto consolidato	Totale
				Crediti edilizi e compensazione urbanistica	Ambiti di riqualificazione e riconversione urbanistica	Ambiti di trasformazione, completamento o espansione		
			mc	mc	mc	mc	mc	
POTENZIALITA' PRG/PAT			320.000	62.000	374.000	168.000	107.500	<b>711.500</b>
CARICO PER ATO DA PAT								<b>14.000</b>
ATO 1.1	PRIMO PI	B1 2157				353		
		U.I. 25D			3.060			
<b>TOTALE</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.060</b>	<b>353</b>	<b>0</b>	<b>3.413</b>
CARICO RESIDUO PER ATO								10.587
CARICO PER ATO DA PAT								<b>58.000</b>
<b>TOTALE</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
CARICO RESIDUO PER ATO								58.000
CARICO PER ATO DA PAT								<b>23.000</b>
ATO 1.3	PRIMO PI	C1 2115	(633)					
<b>TOTALE</b>			<b>(633)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
CARICO RESIDUO PER ATO								23.000
CARICO PER ATO DA PAT								<b>248.000</b>
ATO 1.4	PRIMO PI	D3.1 2169			18.750			
<b>TOTALE</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.750</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>18.750</b>
CARICO RESIDUO PER ATO								229.250
CARICO PER ATO DA PAT								<b>128.000</b>
ATO 2	PRIMO PI	D2 2090			7.910			
<b>TOTALE</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.910</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.910</b>
CARICO RESIDUO PER ATO								120.090
CARICO PER ATO DA PAT								<b>2.500</b>
<b>TOTALE</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
CARICO RESIDUO PER ATO								2.500
CARICO PER ATO DA PAT								<b>21.000</b>
<b>TOTALE</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
CARICO RESIDUO PER ATO								21.000
CARICO PER ATO DA PAT								<b>160.000</b>
ATO 5	PRIMO PI	C1 1017	(997)					
		C2 1011	(1.033)					
<b>TOTALE</b>			<b>(2.030)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
CARICO RESIDUO PER ATO								160.000
CARICO PER ATO DA PAT								<b>57.000</b>
ATO 6	PRIMO PI	E4				1.500		
		E4			6.700			
<b>TOTALE</b>			<b>0</b>	<b>6.700</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>	<b>8.200</b>
CARICO RESIDUO PER ATO								48.800
<b>CARICO URBANISTICO PREVISTO DAL PRIMO PI</b>			<b>(2.663)</b>	<b>6.700</b>	<b>29.720</b>	<b>1.853</b>	<b>0</b>	<b>38.273</b>

La Variante 1 al primo PI si propone di dare attuazione a circa 40 richieste di modifica delle attuali previsioni urbanistiche. Alcune modifiche non interferiscono con interventi a destinazione residenziale. In 11 casi le modifiche comportano una variazione del dimensionamento residenziale residuo di PRG. I restanti casi riguardano nuove previsioni introdotte dalla Variante.

In 6 degli 11 casi di modifica delle previsioni del precedente PRG, su richiesta degli stessi proprietari, la capacità edificatoria residenziale, originariamente attribuita alle aree, è rimossa per trasformare le aree in zone produttive o di verde privato. In questi casi, tuttavia, le capacità edificatorie non sono “cancellate” ma rimangono all’interno del residuo di PRG in attesa di nuova collocazione.

Per quanto riguarda le nuove capacità edificatorie, la Variante 1 mette in gioco 37.768 mc di volume residenziale così articolati:

- 1.048 mc in crediti edilizi a seguito della rimozione di opere incongrue;
- 1.720 mc in ambiti di riqualificazione e riconversione urbanistica;
- 35.000 mc in ambiti di trasformazione, completamento o espansione.

La maggior quantità edificatoria è concentrata nella terza categoria dove confluiranno i diritti edificatori riconosciuti agli interventi accolti dall’Amministrazione Comunale in seguito alla pubblicazione del bando per il recupero e la rivitalizzazione delle contrade negli ambiti di edificazione diffusa.

Nella tabella che segue è riportato il dimensionamento residenziale previsto dalla Variante 1 al primo PI articolata per ATO e singoli interventi.

Dalla ricognizione effettuata deriva che il Comune di Arzignano, nei primi 3 anni e mezzo di validità del PAT, ha previsto l’attuazione di circa 365.620 mc, di cui 287.583 mc di residuo del precedente PRG, 38.273 mc nel primo PI e 37.768 mc nella Variante 1. Al netto del residuo di PRG, il dimensionamento residenziale del PI e della Variante 1 ammonta a circa 76.000 mc, corrispondenti all’11% del dimensionamento complessivo del PAT.

Tabella 27 – Dimensionamento residenziale della Variante 1 al primo PI

ATO	PAT / PI	ISOLATO	PREVISIONI DI PRG Residenziale	CARICO AGGIUNTIVO DA PAT			Variazioni di indici nel tessuto consolidato	Totale
				Crediti edilizi e compensazione urbanistica	Ambiti di riqualificazione e riconversione urbanistica	Ambiti di trasformazione, completamento o espansione		
			mc	mc	mc	mc	mc	
POTENZIALITA' PRG/PAT			320.000	62.000	374.000	168.000	107.500	711.500
ATO 1.1	CARICO PER ATO DA PAT							14.000
	VARIANTE 1 AL PI	C2 2134	(2.520)					
		A 2000	1.780					
		A 2000	1.120					
		A 2000	873					
		U.I. 25D				1.720		
<b>TOTALE</b>		<b>1.253</b>	<b>0</b>	<b>1.720</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.720</b>	
CARICO RESIDUO PER ATO								12.280
ATO 1.2	CARICO PER ATO DA PAT							58.000
	<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	CARICO RESIDUO PER ATO							
ATO 1.3	CARICO PER ATO DA PAT							23.000
	VARIANTE 1 AL PI	AdED				1.400		
		C2 2168	(1.600)					
	<b>TOTALE</b>		<b>(1.600)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.400</b>	<b>0</b>	<b>1.400</b>
CARICO RESIDUO PER ATO								21.600
ATO 1.4	CARICO PER ATO DA PAT							248.000
	VARIANTE 1 AL PI	C2 7008	(10.980)					
		D3.1 2169	17.000					
		C1 7012	(1.026)					
<b>TOTALE</b>		<b>4.994</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
CARICO RESIDUO PER ATO								248.000
ATO 2	CARICO PER ATO DA PAT							128.000
	VARIANTE 1 AL PI	AdED				11.800		
		C1 2018	(1.215)					
		B1 2017	(2.632)					
		C1 3025	380					
<b>TOTALE</b>		<b>(3.467)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.800</b>	<b>0</b>	<b>11.800</b>	
CARICO RESIDUO PER ATO								116.200
ATO 3	CARICO PER ATO DA PAT							2.500
	<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	CARICO RESIDUO PER ATO							
ATO 4	CARICO PER ATO DA PAT							21.000
	VARIANTE 1 AL PI	AdED				1.200		
	<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.200</b>	<b>0</b>	<b>1.200</b>
CARICO RESIDUO PER ATO								19.800
ATO 5	CARICO PER ATO DA PAT							160.000
	<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	CARICO RESIDUO PER ATO							
ATO 6	CARICO PER ATO DA PAT							57.000
	VARIANTE 1 AL PI	AdED			1.048	20.600		
	<b>TOTALE</b>		<b>0</b>	<b>1.048</b>	<b>0</b>	<b>20.600</b>	<b>0</b>	<b>21.648</b>
CARICO RESIDUO PER ATO								35.352
<b>CARICO URBANISTICO PREVISTO DALLA VARIANTE 1 AL PI</b>			<b>1.180</b>	<b>1.048</b>	<b>1.720</b>	<b>35.000</b>	<b>0</b>	<b>37.768</b>

## Dimensionamento dell'edilizia residenziale sociale nei nuovi interventi

La verifica del dimensionamento dell'edilizia residenziale sociale consiste nell'accertare che il residuo del PEEP rappresenti una percentuale compresa all'interno del *range* definito dalla normativa regionale, rispetto al dimensionamento residenziale messo in gioco con il primo Piano degli Interventi e la Variante 1, al lordo della capacità edificatoria residua del precedente PRG.

Nella tabella che segue è effettuata tale verifica. Nella prima parte sono riepilogate le entità delle previsioni urbanistiche residenziali; nella seconda parte è quantificato il dimensionamento dell'edilizia residenziale sociale nella situazione prima dello svincolo.

Dalla verifica effettuata emerge che la quota di edilizia residenziale sociale pesa sul dimensionamento complessivo per il 32,4%.

**Tabella 28 – Verifica del dimensionamento di ERS prima dello svincolo delle aree vincolate a PEEP**

		Volume	Incidenza sul totale delle previsioni urbanistiche residenziali
		mc	%
<b>Previsioni urbanistiche residenziale</b>			
PRG	Volumetria residua PRG	320.000	
	Volumetria con rilascio del Permesso di costruire	32.417	
Volumetria residua PRG al netto del rilascio del PdC		287.583	
PI	Primo PI	38.273	
	Variante 1 al PI	37.768	
Volumetria prevista nel PI e nelle varianti		76.041	
<b>Totale previsioni urbanistiche residenziali</b>		<b>363.624</b>	
<b>Edilizia residenziale sociale</b>			
PEEP	Volumetria residua PEEP	117.660	
<b>Totale edilizia residenziale sociale</b>		<b>117.660</b>	<b>32,4%</b>

Poiché tale verifica non tiene conto degli esiti del primo bando per lo svincolo delle aree PEEP e delle ulteriori scelte di svincolo effettuate dal Comune, nella successiva tabella la verifica è aggiornata tenendo conto della quantità di edilizia residenziale sociale confermata dopo la pubblicazione del bando. In questo caso la quota di edilizia residenziale sociale scende al 26,2%.

**Tabella 29 – Verifica del dimensionamento di ERS dopo lo svincolo delle aree vincolate a PEEP**

		Volume	Incidenza sul totale delle previsioni urbanistiche residenziali
		mc	%
<b>Previsioni urbanistiche residenziale</b>			
PRG	Volumetria residua PRG	320.000	
	Volumetria con rilascio del Permesso di costruire	32.417	
<b>Volumetria residua PRG al netto del rilascio del PdC</b>		<b>287.583</b>	
PI	Primo PI	38.273	
	Variante 1 al PI	37.768	
<b>Volumetria prevista nel PI e nelle varianti</b>		<b>76.041</b>	
<b>Totale previsioni urbanistiche residenziali</b>		<b>363.624</b>	
<b>Edilizia residenziale sociale</b>			
Volumetria residua PEEP		117.660	
PEEP	Volumetria proprietà comunale svincolata	4.952	
	Volumetria svincolata con il primo bando	17.564	
<b>Volumetria residua PEEP al netto dello svincolo</b>		<b>95.144</b>	<b>26,2%</b>

Poiché la Legge 11/2004 stabilisce che la quota minima di edilizia residenziale sociale sia pari al 20% del *fabbisogno complessivo di edilizia abitativa per la durata del PI*, al Comune di Arzignano si pongono due alternative di programmazione del fabbisogno di ERS che non inficiano il rispetto del limite minimo posto dalla legge urbanistica regionale:

- a. pubblicazione di un secondo bando di evidenza pubblica per lo svincolo di ulteriori aree vincolate a PEEP;
- b. elaborazione di Varianti urbanistiche al PI senza la necessità di prevedere la realizzazione di ulteriore edilizia residenziale sociale oltre a quella residua di PEEP.

Nella tabella che segue è quantificata la volumetria per edilizia residenziale sociale ulteriormente svincolabile nel caso in cui l'Amministrazione decida di optare per la prima alternativa. Dal calcolo effettuato emerge che il Comune di Arzignano potrà svincolare aree con vincolo PEEP fino alla capacità edificatoria di 22.240 mc.

**Tabella 30 – Calcolo della volumetria residua PEEP ulteriormente svincolabile**

		Volume	Incidenza sul totale delle previsioni urbanistiche residenziali
		mc	%
<b>Previsioni urbanistiche residenziale</b>			
PRG	Volumetria residua PRG	320.000	
	Volumetria con rilascio del Permesso di costruire	32.417	
<b>Volumetria residua PRG al netto del rilascio del PdC</b>		<b>287.583</b>	
PI	Primo PI	38.273	
	Variante 1 al PI	37.768	
<b>Volumetria prevista nel PI e nelle varianti</b>		<b>76.041</b>	
<b>Totale previsioni urbanistiche residenziali</b>		<b>363.624</b>	
<b>Edilizia residenziale sociale</b>			
Volumetria residua PEEP		117.660	
PEEP	Volumetria proprietà comunale svincolata	4.952	
	Volumetria svincolata con il primo bando	17.564	
<b>Volumetria residua PEEP al netto dello svincolo</b>		<b>95.144</b>	<b>26,2%</b>
PEEP	Volumetria PEEP svincolabile (secondo bando)	<b>22.240</b>	
<b>Volumetria residua PEEP al netto del secondo bando</b>		<b>72.904</b>	<b>20,0%</b>

Nel caso in cui l'Amministrazione comunale scelga di non svincolare ulteriori aree vincolate, potrà prevedere, elaborando ulteriori varianti al PI, nuovo volume di edilizia residenziale libera senza incrementare l'edilizia residenziale sociale attualmente prevista dal PI. Dalla verifica effettuata, riportata nella tabella che segue, risulta che l'attuale residuo di PEEP può soddisfare il dimensionamento di ulteriori 110.744 mc di volume residenziale libero.

**Tabella 31 – Calcolo della volumetria residenziale libera ulteriormente ipotizzabile**

		Volume	Incidenza sul totale delle previsioni urbanistiche residenziali
		mc	%
<b>Previsioni urbanistiche residenziale</b>			
PRG	Volumetria residua PRG	320.000	
	Volumetria con rilascio del Permesso di costruire	32.417	
<b>Volumetria residua PRG al netto del rilascio del PdC</b>		<b>287.583</b>	
PI	Primo PI	38.273	
	Variante 1 al PI	37.768	
<b>Volumetria prevista nel PI e nelle varianti</b>		<b>76.041</b>	
Eventuali future Varianti		<b>110.744</b>	
<b>Totale previsioni urbanistiche residenziali</b>		<b>474.368</b>	
<b>Edilizia residenziale sociale</b>			
Volumetria residua PEEP		117.660	
PEEP	Volumetria proprietà comunale svincolata	4.952	
	Volumetria svincolata con il primo bando	17.564	
<b>Volumetria residua PEEP al netto dello svincolo</b>		<b>95.144</b>	<b>20,1%</b>