

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO INTEGRATIVO DA DESTINARSI ALLA SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL COMPLESSO DELLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE DAL PIANO DEGLI INTERVENTI, SECONDO IL DETTATO DALL'ART. 16, COMMA 3, LETTERA e) DELLE N.T.A. DEL PAT, IN APPLICAZIONE DEL PRINCIPIO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA NELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

1. Mutamento di zona urbanistica:

Per il mutamento di zona mediante variante al Piano degli Interventi si considera la differenza di valore tra destinazione post variante (V') e destinazione ante variante (V^2); è dovuto al Comune un contributo integrativo così determinato in relazione all'incremento di valore dell'area:

$$\text{Contributo integrativo (Cp)} = (\Delta \text{ valore} \times 60\%) = (V' - V^2 - \text{c.a.o.}) \times 60\%$$

- V' (post) è il valore dell'area trasformata desunto dalla "Tabella riassuntiva dei valore medi per le aree edificabili" determinata dal Comune ai fini dell'IMU, approvata con delibera di Consiglio Comunale n.17 del 09/07/2015, riferita alle varie zone urbanistiche in relazione ai diversi tipi di zona, alla localizzazione del terreno oggetto di variante (aree urbanizzate, aree non urbanizzate, capoluogo, periferia, ecc.);
- V^2 (ante) è: il valore dell'area nello stato di fatto desunto dalla "Tabella riassuntiva dei valori medi per le aree edificabili" determinato dal Comune ai fini dell'IMU (approvata con delibera di Consiglio Comunale n.17 del 09/07/2015), e riferita alle varie zone urbanistiche in relazione ai diversi tipi di zona e alla localizzazione del terreno oggetto di variante (aree urbanizzate, aree non urbanizzate, capoluogo, periferia, ecc.);
- la superficie del terreno su cui determinare i valori V' e V^2 corrisponde alla superficie territoriale oggetto di trasformazione.
- **c.a.o.:** è il costo sostenuto per la stipula, registrazione e trascrizione dell'atto d'obbligo indispensabile per inserire nel P.I. la possibilità di trasformazione dell'area;

NB: nel caso in cui l'attuale destinazione di piano sia Zona "E" (agricola) il valore dell'area V^2 (ante) è determinato in base alla tabella elaborata dalla Commissione Provinciale di Venezia per la determinazione dell'indennità definitiva di espropriazione – regione agraria n° 2, coltura a seminativo, ed aumentato del 50% come si trattasse di cessione bonaria (vedi punto 2).

2. Lotti singoli ad intervento diretto:

Per i nuovi lotti ai quali la variante al Piano degli Interventi attribuirà una s.n.p. predeterminata, da realizzare mediante intervento diretto, è dovuto al Comune un contributo integrativo così determinato:

$$\text{Contributo integrativo} = (\Delta \text{ valore} \times 60\%) = (V' - V^2 - \text{c.a.o.}) \times 60\%$$

- V' è il valore dell'area trasformata calcolato in base ai mq. di Snp richiesti / assegnati, desunto dalla "tabella riassuntiva dei valore medi per le aree edificabili" determinati dal Comune ai fini dell'IMU, e riferita alle zone B-C nella condizione 3 (aree urbanizzate);
- V^2 è: nel caso in cui si tratti di area agricola il valore dell'area determinato in base alla tabella elaborata dalla Commissione Provinciale di Venezia per la determinazione dell'indennità definitiva di espropriazione – regione agraria n° 2, coltura a seminativo, ed aumentato del 50% come si trattasse di cessione bonaria (quindi per l'anno 2015 pari ad € 6,70 + 50% = € 10,05 /mq.), mentre nel caso in cui si tratti di area già compresa delle Z.T.O. A, B e C il valore desunto dalla "tabella riassuntiva dei valore medi per le aree edificabili" determinati dal Comune ai fini dell'IMU e riferito alle aree ricadenti nell'ambito delle zone residenziali e non aventi capacità edificatoria;
- la superficie del lotto su cui determinare il valore V^2 corrisponde alla superficie fondiaria quantificata in base alla s.n.p. assegnata divisa per l'indice fondiario fissato in 0,20 mq/mq.
- **c.a.o.** è il costo sostenuto per la stipula, registrazione e trascrizione dell'atto d'obbligo indispensabile per inserire nel P.I. la possibilità di trasformazione dell'area;

3. Annessi rustici non più funzionali al fondo:

Per il recupero a fini residenziali (o ad altri usi comunque compatibili previsti dal PI) degli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, è dovuto al Comune un contributo integrativo così determinato:

Contributo integrativo = mq. trasformati (SNP) x € 188,00/mq. x Σ indicatori temporali e localizzativi x 60%.

Il fattore moltiplicativo relativo agli indicatori temporali e localizzativi sono di seguito indicati:

Indicatore temporale	Indicatori	A	B	C	D
	Data rilascio titolo abilitativo	Prima del 18.09.1978	Dal 8.09.1978 al 05.03.1985	Dal 5.03.1985 al 22.10.2004	Dopo il 22.10.2004
Fattore moltiplicativo	0,3	0,4	0,5	0,7	
Indicatore localizzativo	Localizzazione (PAT)	Urbanizzazione e Consolidata	Edilizia diffusa	Sensibilità paesaggistica	Corridoi ecologici
	Fattore moltiplicativo	0,05	0,1	0,15	0,2

ESEMPI DI CALCOLO

Esempio 1- mutamento di Zona da "Sc - verde attrezzato" a "Zona D1"

Superficie trasformata: mq. 1000

V' (post): ZTO D1 – aree urbanizzate € 60/mq: mq. 1000 x € 60,00 = € 60.000,00

V² (ante): ZTO Sc – Verde attrezzato – interno al centro urbano (periferia): € 20,00 x 1.000 = € 20.000,00
c.a.o. = € 1.500,00

Δ valore = V' – (V² + cao) = € 38.500,00

Contributo integrativo = € 38.500,00 x 60% = **€ 23.100,00**

Esempio 2 nuovo lotto con mq. 200 di S.n.p. in zona agricola / edilizia diffusa

V' : mq. 200 x € 224,00 = € 44.800,00

V² : mq. 200 / 0,205 = mq. 1.000 x € 10,05 = € 10.050,00 -

c.a.o. = € 1.000,00 -

Δ valore = € 33.750,00

Contributo integrativo = € 33.750,00 x 60% = **€ 20.250,00**

Esempio 3: nuovo lotto con mq. 400 di S.n.p. in zona residenziale nel capoluogo

V' : mq. 400 x € 280,00 = € 112.000,00

V² : mq. 400 / 0,25 = mq. 2.000 x € 25,00 = € 50.000,00 -

c.a.o. = € 1.000,00 -

Δ valore = € 61.000,00

Contributo integrativo = € 61.000,00 x 60% = **€ 36.600,00**

Esempio 4: cambio di destinazione d'uso di mq. 150 di S.n.p. di annesso rustico esistente in zona agricola, e non più funzionale al fondo, edificato con titolo abilitativo del 2001, e localizzato in ambito di Sensibilità paesaggistica

mq. 200 x € 188,00 x 0,65 (0,50+0,15) = € 24.440,00

c.a.o. = € 1.000,00 -

Δ valore = € 23.440,00

Contributo integrativo = € 23.440,00 x 60% = **€ 14.064,00**