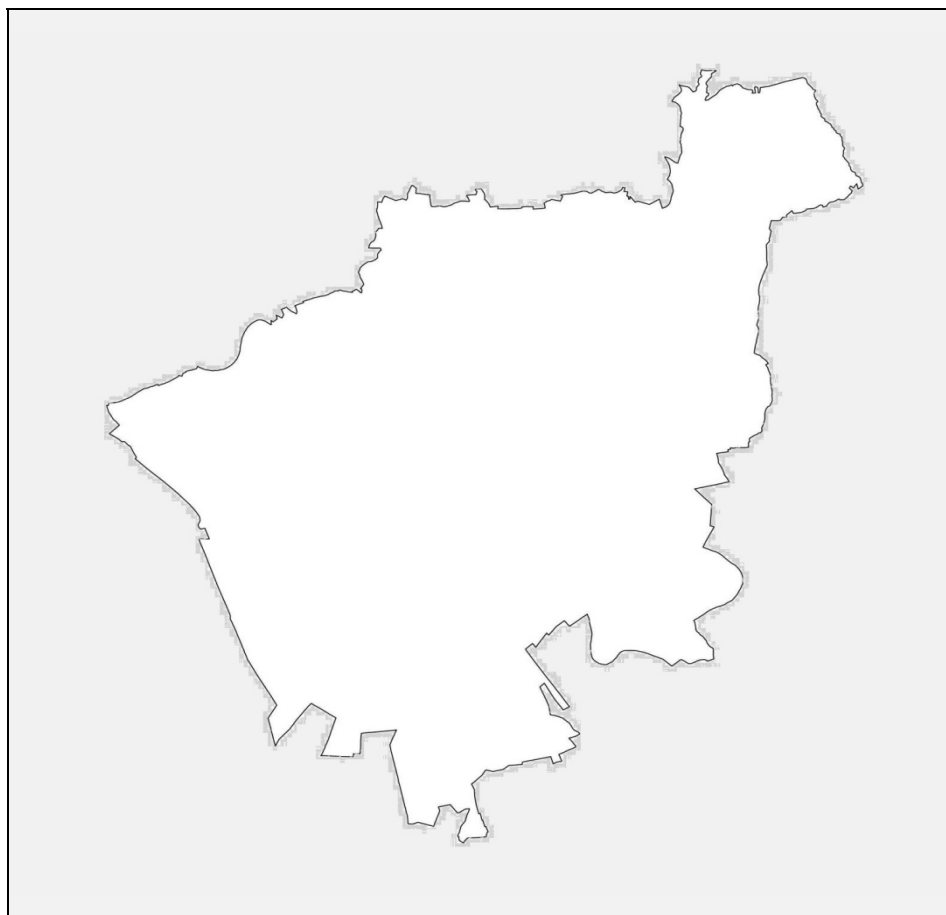


RELAZIONE PROGRAMMATICA

(art. 17 comma 5 lett. A)

ALLEGATO N. 6

MODALITÀ DI QUANTIFICAZIONE DELL'INCREMENTO DEL VALORE IMMOBILIARE NEI CAMBI DI DESTINAZIONE URBANISTICA



Sindaco

Flavio Tosi

Vice Sindaco con delega all'Urbanistica

avv. Vito Giacino

Direttore Area Gestione del Territorio

arch. Luciano Marchesini

Coordinatore e Progettista

arch. Mauro Grison

Progettista

arch. Paolo Boninsegna

Coprogettista Esterno

Arch. Stefano Stanghellini

Sommario

1	PREMESSA	4
2	QUANTIFICAZIONE DELL'INCREMENTO DI VALORE IMMOBILIARE NEI CAMBI DI DESTINAZIONE URBANISTICA	6
2.1	Impostazione del metodo generale	7
2.2	Allestimento del modello di valutazione e applicazioni sperimentali	9
3	MAPPA DEI VALORI IMMOBILIARI: PRIME ELABORAZIONI	12
3.1	Impostazione dell'elaborato	12
3.2	Adeguamento della Mappa dei Valori Immobiliari	16
	3.2.1 <i>Le fonti dirette</i>	16
	3.2.2 <i>I dati dei Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica (PIRU)</i>	19
3.3	La proposta di aggiornamento della Mappa	22
4	APPLICAZIONE SPERIMENTALE AL MASTERPLAN PER L'ATO 4 - VERONA SUD	24
4.1	Elaborazione dell'avviso pubblico e presentazione delle manifestazioni di interesse	24
4.2	Valutazione delle manifestazioni di interesse	25
4.3	Applicazione del modello di valutazione alle proposte del primo bando	26
	4.3.1 <i>Impostazione del modello a 3 soglie con prelievo sul plusvalore</i>	26
	4.3.2 <i>Sviluppo del modello a 3 soglie con prelievo sul plusvalore</i>	32
	4.3.3 <i>Introduzione del contributo di sostenibilità e di meccanismi incentivanti l'acquisto dei crediti edilizi</i>	39
	4.3.4 <i>Il "modello a 2 soglie" e il contributo di sostenibilità differenziato</i>	43
4.4	Indirizzi e linee guida per gli interventi di riqualificazione urbana nell'ATO 4	49
	4.4.1 <i>Opere pubbliche e contribuzione privata</i>	49
	4.4.2 <i>Cessione al Comune di aree</i>	50
	4.4.3 <i>Contributo di sostenibilità</i>	50
	4.4.4 <i>Credito edilizio</i>	51
5	NEGOZIAZIONE CON I SOGGETTI PRIVATI PER L'ATO 4	56
5.1	Credito edilizio e contributo di sostenibilità	56
5.2	Contribuzione privata richiesta per le opere pubbliche	62

6	APPLICAZIONE DELLA CONTRIBUZIONE ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE	63
6.1	Mappa dei valori immobiliari: elaborazione conclusiva	63
6.2	Valori immobiliari e contributo di sostenibilità proposto	70
6.3	Applicazione sperimentale a manifestazioni d'interesse nell'ATO 2	77
6.4	Contributo di sostenibilità definitivo	85
6.5	Cronoprogramma delle attività svolte	87
7	IL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI	89
7.1	Definizione della forma e del funzionamento	89
7.2	Linee guida applicative: versione del novembre 2010	89
7.3	Mappa dei Valori e conversione dei crediti edilizi	96

1 PREMESSA

L'incarico relativo alla predisposizione della metodologia di quantificazione dell'incremento del valore immobiliare negli aumenti di capacità edificatoria e nei cambi di destinazione urbanistica del Piano degli Interventi, espletato congiuntamente ai tecnici dipendenti del Comune di Verona, mira a cogliere ed esplicitare, con misura quantificata monetaria, l'incremento di valore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposte di trasformazione nel contesto di programmi complessi e a programmazione negoziata. Sulla base di tale informazione, l'Amministrazione Comunale ed i privati proponenti potranno concordare la quota di tale plusvalore che può essere recuperata alla collettività attraverso il finanziamento privato di opere pubbliche o altre forme di contribuzione privata alla realizzazione della "città pubblica".

Il Comune di Verona, nelle "Linee guida e criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privato", evidenzia la necessità che in tali accordi sia esplicitata la presenza di un rilevante interesse pubblico e che sia assicurato "l'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina".

Lo sbocco conclusivo della metodologia sta nell'individuare la quota parte del plusvalore generato dalla trasformazione che la collettività intende trattenersi, e nell'esprimerla attraverso un opportuno parametro tecnico-economico, sensibile all'esperienza di equo trattamento dei privati promotori dei numerosi e, necessariamente, diversi progetti che interessano, in varie parti, il territorio comunale. In occasione degli accordi pubblico-privato potrà quindi essere precisata, per ogni progetto, la destinazione di tale quota.

2 QUANTIFICAZIONE DELL'INCREMENTO DI VALORE IMMOBILIARE NEI CAMBI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La necessità di quantificare il plusvalore era già apparsa, quale esigenza del Comune di Verona, nella fase di valutazione e approvazione dei Programmi Integrati di Riqualificazione Urbana (PIRU). In tale occasione il Comune di Verona aveva elaborato il “Modello di Riferimento per determinare il Contributo Aggiuntivo”, nel quale si individuava un metodo di calcolo della percentuale da applicare al “ricavo netto” prodotto dalla trasformazione urbanistica. Tale percentuale permetteva di determinare il contributo, aggiuntivo agli oneri da corrispondere quali minimi di legge, che il soggetto privato doveva corrispondere all'Amministrazione comunale. La percentuale derivava dalla valutazione di diverse caratteristiche dell'intervento (tipologia d'intervento, ubicazione, sostenibilità ambientale, quota di edilizia sociale) e portava alla quantificazione di una percentuale compresa tra il 6% e il 14,5% del “ricavo netto”.

Nel presente studio, l'impostazione della metodologia di calcolo del plusvalore ha messo in luce fin dalle prime riflessioni la necessità di lavorare su un duplice livello.

Da un lato è emersa la volontà di creare un metodo “speditivo”, applicabile in modo sistematico a tutto il territorio comunale, ossia un metodo di validità generale ed adattabile alle peculiarità dei diversi contesti con aggiustamenti automatici. Si è individuata altresì la necessità di creare uno strumento di lavoro utilizzabile sia all'interno dell'Amministrazione che dai professionisti e dagli operatori ad essa esterni, suscettibile di essere periodicamente e facilmente aggiornato per quanto riguarda i dati di ingresso.

Dall'altro lato, si è ritenuto di dover dapprima allestire e verificare il metodo generale attraverso simulazioni estimative su casi puntuali situati in contesti specifici. Nel caso dell'ATO 4, in particolare, l'importanza rivestita dalla riqualificazione urbanistica di alcune aree ha suggerito di operare una valutazione estimativa puntuale relativamente alle trasformazioni previste, in quanto unico procedimento in grado di assicurare un soddisfacente controllo degli esiti.

Le metodologie volte a stimare l'incremento dei valori immobiliari richiedono inoltre di essere alimentate da informazioni accreditate e condivise sui valori di mercato degli immobili e sui costi di costruzione nella trasformazione urbana. Tali informazioni sono acquisibili ricorrendo a più fonti informative con diverso grado di approssimazione e territorializzazione.

La conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare è connessa all'individuazione di ambiti urbani il cui tessuto urbanistico ed edilizio possieda analoghe caratteristiche, e che quindi rappresentino, dal punto di vista economico, dei “mercati omogenei”. In relazione a tali considerazioni si è posta la necessità di predisporre un elaborato in grado di sintetizzare l'articolazione di questo tipo di informazioni sul territorio comunale di Verona. L'elaborato, illustrato nella sua impostazione, sviluppo e formalizzazione nel terzo capitolo, prende il nome di “Mappa dei Valori”.

2.1 Impostazione del metodo generale

Una prima formulazione del metodo generale di calcolo del plusvalore poggia sull'assunto che il plusvalore è dato dalla differenza tra il valore futuro degli immobili da realizzare (al netto dei costi di trasformazione) e il valore attuale degli immobili da trasformare. In termini matematici ciò corrisponde all'espressione:

$$Pv = (Vmp - Ctr) - Vma$$

Dove:

Pv = plusvalore

Vmp = valore di mercato post trasformazione

Ctr = costi di trasformazione

Vma = valore di mercato ante trasformazione

Lo studio si è proposto quindi di definire maggiormente le tre variabili che consentono di quantificare il plusvalore individuandone: le modalità di stima, le fonti informative sui dati di base, eventuali problematiche connesse alle stime quali la definizione degli opportuni coefficienti di ragguaglio delle consistenze edilizie espresse tramite le unità di misura utilizzate dal PAT o dal PI alle consistenze edilizie considerate nel mercato immobiliare.

Una fonte informativa essenziale è la Mappa dei Valori, grazie alla quale è possibile calcolare, per via speditiva, il valore che gli immobili possiedono in ragione della attuale consistenza edilizia (fabbricati) o capacità edificatoria (terreni), nonché della loro destinazione. Le informazioni contenute nella Mappa dei Valori permettono, inoltre, di quantificare il valore immobiliare prodotto dai progetti proposti dai privati in occasione della formazione del Piano degli Interventi e quindi stimare, per differenza, il plusvalore. Quest'ultima operazione può avvenire simulando l'effetto di possibili variazioni nell'indice di edificabilità o nella destinazione urbanistica.

Il testo che segue dà atto delle prime considerazioni effettuate sulle tre variabili che consentono di quantificare il plusvalore.

a. Calcolo del valore attuale

Il valore attuale o valore di mercato ante trasformazione (Vma) è dato dalla somma dei prodotti, per ciascun immobile, della consistenza espressa in Superficie Utile Lorda per il Coefficiente di Ragguaglio (tra la Superficie Utile Lorda e la Superficie Commerciale) e per il Valore di mercato unitario ad esso pertinente (in ragione della destinazione d'uso esistente e dello stato di conservazione):

$$Vma = Qa_1 * K_1 * Vma_1 + Qa_2 * K_2 * Vma_2 + \dots + Qa_n * K_n * Vma_n$$

INPUT	FONTE	NOTE
$Qa_1, Qa_2 \dots Qa_n$ consistenza dei fabbricati esistenti suddivisi per destinazione d'uso (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) e per stato di conservazione (scadente, sufficiente, buono, ecc.)	Sistema Informativo Territoriale	
$K_1, K_2 \dots K_n$ coefficienti di ragguaglio tra la superficie utile lorda e la superficie commerciale	Nostra elaborazione	Nelle prime simulazioni lo si assume uguale a 1 e non lo si differenzia
$Vma_1, Vma_2 \dots Vma_n$ valore di mercato unitario dei fabbricati esistenti suddivisi per destinazione d'uso e per stato di conservazione	Sistema Informativo Territoriale, Mappa dei valori immobiliari	Nelle prime simulazioni si utilizza, per semplicità, il valore minimo OMI della destinazione d'uso esistente

b. Calcolo del valore futuro

Il valore futuro o valore di mercato post trasformazione (Vmp) è dato dalla somma dei prodotti, per ciascuna destinazione d'uso prevista dalla proposta privata, della consistenza espressa in Superficie Utile Lorda per il Coefficiente di Ragguaglio (tra la Superficie Utile Lorda e la Superficie Commerciale) e per il Valore di mercato unitario ad esso pertinente (in ragione della destinazione d'uso prevista):

$$Vmp = Qp_1 * K_1 * Vmp_1 + Qp_2 * K_2 * Vmp_2 + \dots + Qp_n * K_n * Vmp_n$$

INPUT	FONTE	NOTE
$Qp_1, Qp_2 \dots Qp_n$ consistenza dei fabbricati realizzabili suddivisi per destinazione d'uso (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva)	Progetti proposti dai privati	
$K_1, K_2 \dots K_n$ coefficienti di ragguaglio tra la superficie utile lorda e la superficie commerciale	Nostra elaborazione	Nelle prime simulazioni lo si assume uguale a 1 e non lo si differenzia
$Vmp_1, Vmp_2 \dots Vmp_n$ valore di mercato unitario dei fabbricati realizzabili suddivisi per destinazione d'uso	Sistema Informativo Territoriale, Mappa dei valori immobiliari	Nelle prime simulazioni si utilizza il valore massimo (valore OMI incrementato) della destinazione d'uso

c. Calcolo dei costi di trasformazione

I costi di trasformazione (Ctr) derivano dalla somma dei prodotti, per ciascuna destinazione d'uso prevista dalla proposta privata, della consistenza espressa in Superficie Utile Lorda per il Costo di Trasformazione unitario:

$$Ctr = Qp_1 * Ctr_1 + Qp_2 * Ctr_2 + ... + Qp_n * Ctr_n$$

INPUT	FONTE	NOTE
Qp ₁ , Qp ₂ ... Qp _n consistenza dei fabbricati realizzabili suddivisi per destinazione d'uso (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva)	Progetti proposti dai privati	
Ctr ₁ , Ctr ₂ ... Ctr _n valore di costo unitario dei fabbricati realizzabili suddivisi per destinazione d'uso (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva)	Nostra elaborazione	Nelle prime simulazioni si utilizzano i valori di costo espressi, in modo aggregato, nelle tabelle successive

In prima ipotesi i costi di trasformazione, comprensivi della demolizione in presenza di manufatti edilizi fatiscenti, dei costi di nuova costruzione, delle spese tecniche e del contributo di costruzione, sono stati definiti e articolati in relazione alle differenti destinazioni d'uso previste dalle proposte presentate dai privati. I costi di trasformazione così considerati non comprendono gli interessi passivi per l'anticipazione del capitale finanziario ed il profitto della promozione immobiliare.

In tabella 1 sono riassunti i costi da sostenere per la trasformazione della città di Verona.

Tabella 1 - Costi di trasformazione comprensivi di: demolizioni, nuova edificazione, spese tecniche, contributo di costruzione.

VALORE	RESIDENZA	TERZIARIO	COMMERCIALE	PRODUTTIVO
	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq
Massimo	1.650	1.650	1.500	1.000
Medio	1.500	1.500	1.400	900
Minimo	1.350	1.350	1.300	800

2.2 Allestimento del modello di valutazione e applicazioni sperimentali

Una prima verifica dell'applicazione del metodo generale è stata effettuata nel mese di giugno 2009 presso gli Uffici comunali. Il metodo è stato applicato a due ambiti di trasformazione dell'ATO 4: ex Centrale del Latte ed ex Officine Adige.

I dati delle due simulazioni, riportati nelle tabelle 2 e 3, sono stati desunti in parte dalla consultazione delle informazioni disponibili nel Sistema Informativo Territoriale (SIT), e in parte dall'analisi delle proposte progettuali presentate dai soggetti privati.

La consistenza è espressa, in via speditiva, in unità di superficie utile lorda, con solo ragguaglio delle superfici secondarie a quella principale. Non comprende cioè la quantificazione delle superfici accessorie (es. interrati, balconi, verde privato) che concorrono a formare la consistenza delle unità immobiliari oggetto di compravendita. Si assume che il minor valore immobiliare che ne deriva si compensi con la mancata operazione di sconto all'attualità della differenza tra il valore di mercato dopo la trasformazione (V_{mp}) ed i costi di trasformazione (C_{tr}).

Nel corso dell'applicazione del metodo generale sono emerse due criticità: in primo luogo, la necessità di individuare dei coefficienti in grado di ragguagliare i valori di mercato di particolari destinazioni d'uso (ricettiva-alberghiera, ricreativa, ecc) alle destinazioni d'uso più comuni (residenziale, commerciale, ecc) e, in secondo luogo, il bisogno di precisare il valore di mercato di immobili nuovi o ristrutturati. La prima elaborazione della Mappa dei Valori Immobiliari, infatti, si basava sulle quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio. L'Agenzia del Territorio, nelle proprie note inerenti le metodologie e i processi alla base del monitoraggio delle quotazioni immobiliari, precisa che le quotazioni sono pubblicate con riferimento allo *“stato conservativo (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare residenziale all'interno di una zona OMI”*. In presenza di quotazioni riferite allo stato conservativo “normale” – è questo il caso delle quotazioni pubblicate per il Comune di Verona – si rende necessario effettuare degli aggiustamenti, determinando percentuali d'incremento del valore, per stabilire il valore medio di mercato di immobili nuovi o ristrutturati.

Tabella 2 – Prima applicazione sperimentale del metodo generale all'ambito dell'ex Centrale del Latte

SIMULAZIONE 1: EX CENTRALE DEL LATTE					
a) Calcolo del valore attuale (Vma)					
Destinazione	Consistenza	Valore di mercato unitario OMI (min. OMI D5)		Valore di mercato complessivo	
	<i>mq</i>	<i>euro/mq</i>		<i>euro</i>	
Produttivo	1.521,00	€ 620,00		€ 943.020,00	
b) Calcolo del valore futuro (Vmp)					
Destinazione	Consistenza	Valore di mercato unitario OMI (max OMI D5)	Valore di mercato complessivo	Valore di mercato unitario OMI con incremento 30%	Valore di mercato complessivo incrementato
	<i>mq</i>	<i>euro/mq</i>	<i>euro</i>	<i>euro/mq</i>	<i>euro</i>
Commerciale	1.000,00	€ 2.210,00	€ 2.210.000,00	€ 2.873,00	€ 2.873.000,00
Direzionale	3.869,90	€ 1.280,00	€ 4.953.472,00	€ 1.664,00	€ 6.439.513,60
Alberghiera	2.559,10	€ 1.440,00	€ 3.685.104,00	€ 1.872,00	€ 4.790.635,20
	7.429,00		€ 10.848.576,00		€ 14.103.148,80
c) Calcolo dei costi di trasformazione (Crt)					
	Consistenza	Costo di costruzione unitario		Costo di costruzione complessivo	
	<i>mq</i>	<i>euro/mq</i>		<i>euro</i>	
	7.429,00	€ 1.500,00		€ 11.143.500,00	
Calcolo del plusvalore = b) - a) - c)					
Plusvalore generato dalla trasformazione al lordo del profitto e degli interessi passivi					€ 2.016.628,80

Tabella 3 – Prima applicazione sperimentale del metodo generale all'ambito delle ex Officine Adige

SIMULAZIONE 2: EX OFFICINE ADIGE					
a) Calcolo del valore attuale (Vma)					
Destinazione	Consistenza	Valore di mercato unitario OMI (min. OMI B4)	Valore di mercato unitario OMI ribassato -50%	Valore di mercato complessivo	
	mq	euro/mq	euro/mq	euro	
Produttivo	36.500,54	€ 820,00	€ 410,00	€ 14.965.221,69	
b) Calcolo del valore futuro (Vmp)					
Destinazione	Consistenza	Valore di mercato unitario OMI (max OMI B4)	Valore di mercato complessivo	Valore di mercato unitario OMI con incremento 20%	Valore di mercato complessivo incrementato
	mq	euro/mq	euro	euro/mq	euro
Residenziale 1	24.500,00	€ 1.890,00	€ 46.305.000,00	€ 2.268,00	€ 55.566.000,00
Residenziale ERP	10.500,00	€ 1.650,00	€ 17.325.000,00	€ 1.650,00	€ 17.325.000,00
Direzionale	63.500,00	€ 1.440,00	€ 91.440.000,00	€ 1.728,00	€ 109.728.000,00
Commerciale	15.000,00	€ 2.210,00	€ 33.150.000,00	€ 2.652,00	€ 39.780.000,00
Ricettivo	28.000,00	€ 1.890,00	€ 52.920.000,00	€ 1.890,00	€ 52.920.000,00
Ricreativo	12.000,00	€ 945,00	€ 11.340.000,00	€ 1.134,00	€ 13.608.000,00
	153.500,00				€ 288.927.000,00
c) Calcolo dei costi di trasformazione (Crt)					
	Consistenza	Costo di costruzione unitario		Costo di costruzione complessivo	
	mq	euro/mq		euro	
	153.500,00	€ 1.500,00		€ 230.250.000,00	
Calcolo del plusvalore = b) - a) - c)					
Plusvalore generato dalla trasformazione al lordo del profitto e degli interessi passivi				€ 43.711.778,31	
(*) I valori evidenziati in colore ariagio non sono stati incrementati.					

(*) I valori evidenziati in colore grigio non sono stati incrementati.

3 MAPPA DEI VALORI IMMOBILIARI: PRIME ELABORAZIONI

3.1 Impostazione dell'elaborato

Fin dalle prime riflessioni condotte per l'impostazione della metodologia di calcolo del plusvalore è emersa la necessità di disporre di un elaborato che rappresentasse territorialmente il quadro conoscitivo del mercato immobiliare locale. Tale elaborato è stato denominato "Mappa dei Valori Immobiliari".

Le fonti informative inizialmente consultate per l'impostazione della Mappa sono state due:

- le microzone catastali, che il Comune di Verona ha definito in attuazione del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998;
- l'articolazione in zone omogenee definita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio del Ministero delle Finanze.

Lo studio del Comune di Verona, che nel febbraio 1999 aveva portato alla definizione delle microzone catastali, opera un'approfondita analisi delle caratteristiche posizionali, urbanistiche, storico-ambientali e socio-economiche degli insediamenti, nonché delle caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione, di circa 720 unità immobiliari. Lo studio, sulla base dell'omogeneità delle caratteristiche sopra citate e dei valori di mercato che tali caratteristiche esprimono, aveva individuato 8 microzone catastali. Le 8 microzone, sulla base delle prescrizioni del D.P.R. n. 138 del 23 marzo 1998, sono frutto dell'aggregazione dei 402 fogli catastali che coprono l'intero territorio del Comune di Verona.

L'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio suddivide il territorio comunale di Verona in 18 zone omogenee dal punto di vista del mercato immobiliare, così articolate: 5 zone centrali, 3 semicentrali, 7 periferiche e 3 suburbane. Grazie al servizio di navigazione GEOPOL dell'Agenzia del Territorio che consente la consultazione cartografica delle quotazioni immobiliari dell'ultimo semestre pubblicato, si è potuto verificare cartograficamente il perimetro delle zone omogenee dell'OMI e confrontarle con le microzone catastali. Le due perimetrazioni non sono in contrasto fra loro, poiché la seconda perimetra zone che sono porzioni delle prime. Dall'incrocio dei dati, ne sono emerse le informazioni riportate in tabella 4.

La microzona del Centro Storico (microzona 1) si articola in 2 zone omogenee dell'OMI; la microzona 2 – quartieri residenziali di pregio – è suddivisa dall'OMI in 4 zone omogenee; le microzone 3 e 4, quartieri residenziali rispettivamente ad est e ad ovest del centro, sono disaggregate in 3 zone omogenee OMI ciascuna, mentre la microzona 5 è suddivisa in 2 sole zone omogenee OMI. Le restanti 3 microzone (microzone 6, 7 e 8) che rappresentano aree produttive della città, corrispondono, nel caso della microzona 6 a 2 zone omogenee dell'OMI, e ad una sola zona negli altri due casi. Nella maggior parte dei casi, inoltre, l'estensione della microzona è tale che, secondo l'OMI, essa ricomprende ambiti appartenenti a differenti fasce urbane, da centrale a semicentrale fino a zone ricadenti nella fascia periferica.

Tabella 4 – Microzone catastali del Comune di Verona e zone omogenee OMI

MICROZONE del Comune di Verona	ZONE OMI dell'Agenzia del Territorio	FOGLI CATASTALI
MICROZONA 1: Città antica	ZONA B1 -microzona 1: Centrale /PORZIONE DEL CENTRO STORICO COMPRESA TRA L'ADIGE E LA CINTA DELLE MURA SCALIGERE	153 parte - 154 parte - 157 parte - 163 parte
	ZONA B2 -microzona 1: Centrale /PRINCIPALI STRADE E SITI ALL'INTERNO DELLA CINTA ANTICA	153 parte - 154 parte - 157 parte - 163 parte - 156 - 162
MICROZONA 2: Quartieri residenziali di pregio	ZONA B3 -microzona 2: Centrale /PORZIONE DI CENTRO STORICO DEFINITA DA PARTE DI VIA ROMA E PARTE DI CORSO PORTA NUOVA	166 parte
	ZONA B5 -microzona 2: Centrale /QUARTIERI RESIDENZIALI DI BORGO TRENTO, SAN ZENO, CITTADELLA, VERONETTA, VALDONEGA	113 - 114 - 115 - 116 - 117 - 118 - 119 - 120 - 121 - 122 - 123 - 124 - 152 - 155 - 158 - 159 - 160 - 161 - 164 - 165 - 166 parte - 167 - 168 - 192
	ZONA C1 -microzona 2: Semicentrale/COMPARTI RESIDENZIALI POSTI A NORD DELLA CITTA	82 - 83 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 112 - 125 - 126 - 129 - 130 - 131
	ZONA D1 -microzona 2: Periferica/AGGLOMERATI RESIDENZIALI COLLINARI E TERRITORIO A SCARSA DENSITA' ABITATIVA	26-27-48-49-50-51-52-81-84-85
MICROZONA 3: Quartieri residenziali ad est	ZONA C2 -microzona 3: Semicentrale/QUARTIERI RESIDENZIALI DI BORGO VENEZIA CENTRO, BIONDELLA	149-151-150-212-213-214
	ZONA D2 -microzona 3: Periferica/QUART. B. GO VE, PORTO S. PANCRAZIO, S. MICHELE, MONTORIO, S. FELICE. FRAZ.: POIANO, QUINTO, S. MARIA IN S., NESENTE, NOVAGLIE	31-55-57-36-60-56-58-87-128-127-136-208-209-210-211-215-216-217-218-135-221-222-224-230-231-279-278-277-275-276-229-228-219-220-270-223-225-226-274-308-309-310-315-316-306-307-227-272-273-302-134-137-145-139-142-140-90-91-89
	ZONA E1 -microzona 3: Suburbana/FASCIA COLLINARE MONTANA A NORD-EST E TERRITORIO CON SCARSA DENSITA' EDILIZIA	1-2-3-4-5-7-6-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-19-18-39-41-40-20-21-22-42-38-34-37-33-32-30-29-28-53-54-59-86-88-35-61-63-65-66-67-64-62-92-93-94-132-133-141-143-144-146-147-138-148-281-280-311-341-377-340-314-313-312-338-339-374-375-376-378-379-380-281
MICROZONA 4: Quartieri residenziali ad ovest	ZONA C3 -microzona 4: Semicentrale/PORZIONE QUARTIERI: NAVIGATORI, CATENA, SAVAL, B. GO MILANO, STADIO, STAZIONE FS, PORTA NUOVA (ESTERNA MURA)	265-255-264-266-254-253-251-244-243-207-205-191-206
	ZONA D3 -microzona 4: Periferica/FRAZIONE DI QUINZANO, CHIEVO E PARONA. QUARTIERI DI S. MASSIMO, E PORZIONI DI B. GO MILANO, STADIO E SAVAL	71-72-95-175-176-76-79-80-105-104-103-102-183-184-185-186-188-190-189-187-200-198-199-201-202-203-204-242-241-240-238-239-237-246-247-249-252-250-248-260-261-262-262
	ZONA E2 -microzona 4: Suburbana/FASCIA COLLINARE A NORD-OVEST E TERRITORIO A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	23-25-24-43-45-46-47-44-77-78-74-73-70-69-68-75-96-97-100-101-99-98-169-174-177-171-173-170-179-180-181-182-172-178-193-196-197-234-236-235-256-257-245-258-259
MICROZONA 5: Quartieri residenziali a sud - sud/ovest	ZONA D4 -microzona 5: Periferica/QUARTIERI RESIDENZ. DI GOLOSINE, S. LUCIA, MADONNA DI DOSSOBUONO, CADIDAVID, PALAZZINA, B. GO ROMA E ZONE LIMITROFE	285-287-290-286-288-289-291-292-295-296-297-329-327-324-319-321-326-329-336-320-343-342-344-352-383-386-387-388-372-391-395-373-371-369-370-305-304-355-363-362-351-353-354-337-303-335-334-333-222
	ZONA E3 -microzona 5: Suburbana/AGGLOMERATI URBANI MARGINALI POSTI A SUD E TERRITORIO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA CON SCARSA DENSITA' EDILIZIA	392-393-396-399-398-401-402-400-397-390-389-394-385-384-382
MICROZONA 6: Zone produttive	ZONA B4 -microzona 6: Centrale /ZONE PRODUTTIVE DI PREGIO (Z.A.I. STORICA): SCALO FERROVIARIO, GALTAROSSA, PARCO DELL'ADIGE, FEDRIGONI, FIERA E VIALE DELLE NAZIONI	269-268-301-271-300-299-298-331-267-293-294-330-350-360-361-364-365-366-367-368
	ZONA D5 -microzona 6: Periferica/FASCIA TERRITORIO A SUD-OVEST: ZAI STORICA E MARANGONA	322-328-349-348-325-323-347-359-358-357-356-346-345
MICROZONA 7: Zone produttive	ZONA D6 -microzona 7: Periferica/ZONA INDUSTRIALE DELLA BASSONA	284-282-283-317-318
MICROZONA 8: Zone produttive	ZONA D7 -microzona 8: Periferica/ZONA INDUSTRIALE DEL QUADRANTE EUROPA	194-195-232-233

Per ciascuna delle 18 zone omogenee, l'OMI fornisce i valori di più tipologie edilizie e di più destinazioni d'uso. Per le 5 zone centrali l'OMI ha rilevato ed elaborato le quotazioni di mercato relative ad abitazioni civili e ad abitazioni economiche (quest'ultime assenti solo per la zona della ZAI storica), oltre che ad uffici e negozi.

Nel caso delle 3 zone semicentrali, oltre alle quotazioni delle tipologie disponibili per le zone centrali, si rilevano anche i valori di ville e villini.

Le 7 zone periferiche si suddividono in 4 zone a prevalente carattere residenziale e in 3 zone a prevalente carattere produttivo. Per le prime - ad esclusione della zona che comprende gli agglomerati collinari di pregio della quale si dispone dei valori di abitazioni civili e di ville - l'Osservatorio pubblica le quotazioni delle tre tipologie residenziali, degli uffici e dei negozi. Delle seconde invece, sono sempre disponibili i valori dei capannoni e, in alcuni casi, delle abitazioni civili e dei negozi.

Per le 3 zone suburbane, infine, l'OMI fornisce i valori di mercato per le sole abitazioni civili e le ville.

Si rileva che per tutte le tipologie e zone, lo stato conservativo prevalente è quello normale. Solo per i capannoni delle zone industriali lo stato conservativo considerato è quello ottimo. Tali valori sono aggiornati ogni semestre.

L'Agenzia del Territorio sta operando un progressivo affinamento dell'OMI, utilizzando più fonti informative e sperimentando metodologie evolute. Al momento si registra tuttavia una generalizzata sottostima dei valori immobiliari, principalmente dovuta, per un verso, alla prioritaria finalità fiscale dell'OMI e, per l'altro, alla circostanza che le quotazioni dell'OMI si riferiscono allo "stato conservativo prevalente", e quindi in genere ad immobili usati, come già evidenziato in occasione delle prime applicazioni sperimentali del metodo generale. Per le finalità del presente lavoro, pertanto, si è reso necessario verificare e correggere, attraverso specifiche indagini di mercato, le quotazioni dell'OMI. In particolare, come si vedrà nei successivi paragrafi, per tipologia edilizia e per zone, è stato individuato lo scostamento medio tra le quotazioni rilevate per edifici nuovi e le quotazioni OMI.

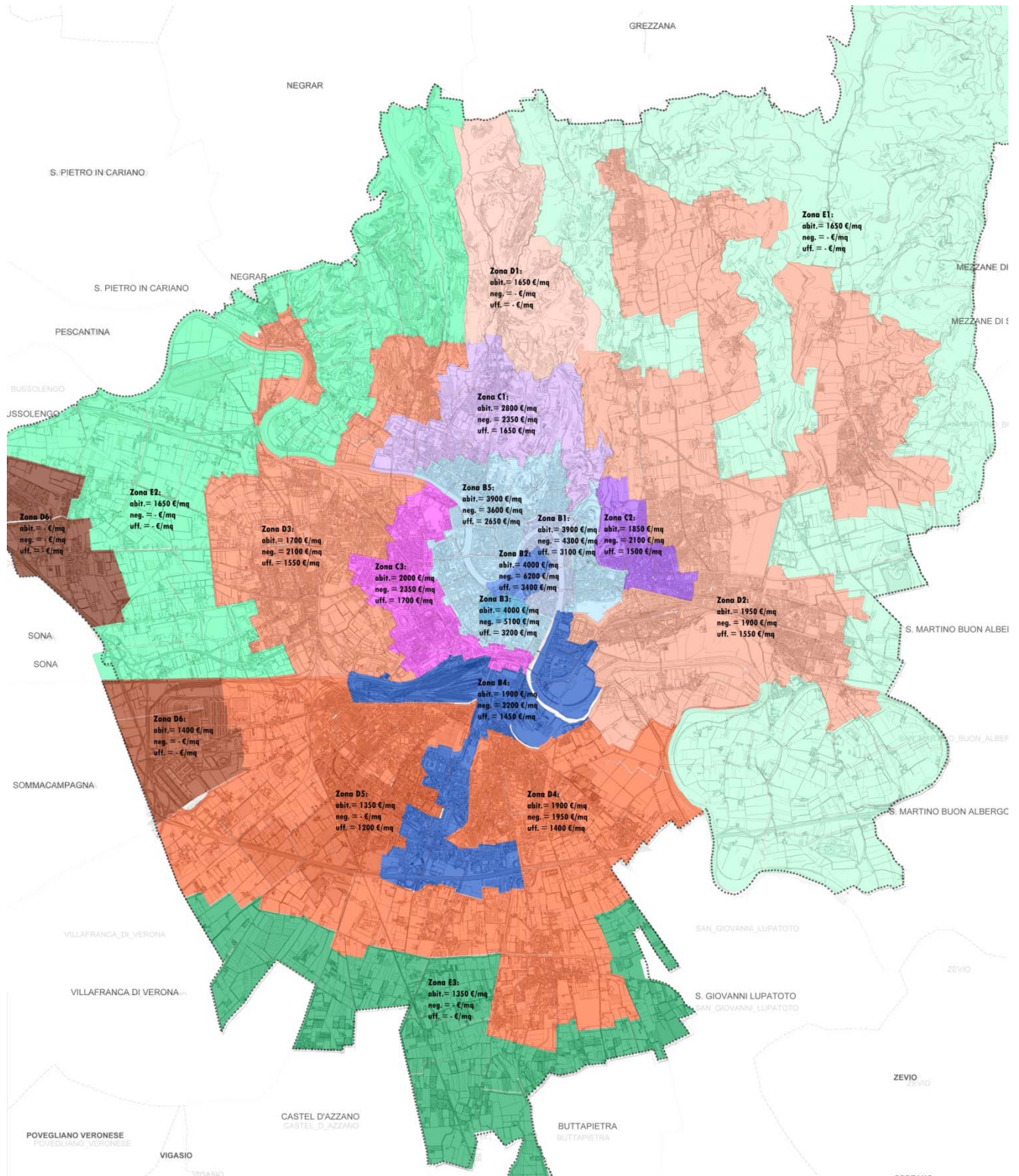
L'avanzato Sistema Informativo Territoriale di cui il Comune di Verona dispone, consente di introdurre la Mappa dei Valori Immobiliari tra le mappe consultabili online dai professionisti o dai cittadini collegandosi direttamente al sito del Comune di Verona. L'introduzione della Mappa dei Valori nel SIT consente, cliccando in qualsiasi punto del territorio comunale di Verona, di avere le principali informazioni sul mercato immobiliare della zona e sui valori degli immobili per le diverse destinazioni d'uso.

La Mappa dei Valori Immobiliari restituisce il quadro conoscitivo dei valori, espressi dal mercato, con riferimento ad ambiti urbani caratterizzati da un adeguato grado di omogeneità e, quindi, fornisce i dati economici necessari per effettuare le prime simulazioni applicative delle metodologie estimative.

Tali valori, oltre a possedere un elevato grado di territorializzazione, sono espressi per le principali destinazioni degli immobili (residenziale, produttivo, direzionale, commerciale, ecc.). La variazione all'interno di un range di valori (max, min, med) è funzione delle principali

variabili incidenti sul valore immobiliare (oltre alla destinazione, lo stato di conservazione, la tipologia edilizia, la consistenza, ecc.).

Figura 1 - Prima elaborazione della Mappa dei Valori Immobiliari sulla base delle zone OMI (quotazioni riferite al 1° semestre 2009)



3.2 Adeguamento della Mappa dei Valori Immobiliari

3.2.1 Le fonti dirette

La prima modalità di approfondimento dei valori immobiliari di Verona ha previsto la consultazione di fonti dirette, costituite da siti internet e pubblicazioni di agenzie immobiliari, che ha portato alla selezione di 135 annunci di vendita di immobili nuovi o ristrutturati. La ricerca, effettuata nell'autunno 2009, si è concentrata sugli immobili a destinazione residenziale, poiché questo è il settore del mercato immobiliare che registra il maggior numero di transazioni annuali e quindi la maggiore disponibilità di informazioni utili per individuare valori medi di riferimento provvisti di sufficiente attendibilità.

I dati rilevati sono stati suddivisi, a seconda dell'ubicazione dell'immobile, nelle 18 zone omogenee che costituiscono l'articolazione di base della Mappa dei Valori. In più tabelle, una per ciascuna zona omogenea, sono stati organizzati i dati contenuti negli annunci: descrizione sintetica dell'unità immobiliare, stato conservativo, piano, numero dei locali, numero di servizi igienici, presenza del posto auto, consistenza e, infine, il prezzo di offerta. Quest'ultimo è stato ridotto di una percentuale corrispondente al margine di trattativa, al fine di individuare l'ipotetico prezzo di compravendita. Si assume che la riduzione del prezzo iniziale, frutto della contrattazione tra venditore e acquirente dell'immobile, sia per la città di Verona, pari al 15%, come indicato nel Report sul mercato immobiliare residenziale italiano, pubblicato nel settembre 2009 dall'Ufficio Studi UBH. Rapportando il prezzo di vendita alla consistenza dell'immobile, è stato quindi possibile individuare il prezzo unitario per ogni immobile.

Per ciascuna zona omogenea, sulla base dei dati rilevati, è stato possibile ricavare:

- il valore unitario minimo di immobili nuovi o ristrutturati,
- il valore unitario massimo di immobili nuovi o ristrutturati,
- lo scostamento tra valore unitario minimo e valore unitario massimo,
- il valore unitario medio di immobili nuovi o ristrutturati.

Il valore massimo delle quotazioni fornite dall'OMI dell'Agenzia del Territorio è stato quindi confrontato con il valore unitario medio frutto dell'analisi delle fonti dirette, ed è stato calcolato lo scostamento percentuale tra i due valori.

In 6 delle 18 zone omogenee, tuttavia, non sono stati individuati immobili offerti in vendita. In 4 zone omogenee delle fasce centrale e semicentrale, l'indagine diretta ha rilevato un prezzo unitario di immobili nuovi o ristrutturati inferiore ai valori massimi delle quotazioni OMI: la ragione è verosimilmente da imputarsi alla esiguità e insufficiente rappresentatività del campione. Nelle zone B1, B3 e C2, infatti, i casi di offerta rilevati si limitano a poche unità (4 immobili per ciascuna zona omogenea). Nella zona C3, invece, il numero di immobili in vendita è piuttosto consistente (13 unità); in questo caso, lo scostamento tra il valore rilevato dalle fonti dirette e la quotazione massima indicata dall'OMI, può derivare dalla difficoltà di collocamento degli immobili in offerta nella relativa zona omogenea; il quartiere Borgo Milano risulta infatti suddiviso nella zona omogenea C3 e nell'adiacente zona D3, la seconda con quotazioni nettamente inferiori rispetto alla prima.

Nella tabella che segue è riportata la sintesi del confronto effettuato con le quotazioni OMI del secondo semestre 2008; il medesimo confronto è stato successivamente rielaborato alla luce delle quotazioni OMI aggiornate semestralmente.

Tabella 5 – Confronto fra quotazioni OMI e rilevazioni da fonti dirette

ZONE OMI	Residenziale - Abitazioni civili - OMI			Residenziale - fonti dirette			CONFRONTO Variazione max OMI - valore medio da fonti dirette
	2 semestre 2008			autunno 2009			
	Stato conservativo	Valore mercato		Valore mercato			
		Min	Max	Valore minimo del nuovo o ristrutturato	Valore massimo del nuovo o ristrutturato	Valore medio del nuovo o ristrutturato	
		euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	euro/mq	%
ZONA B1 -microzona 1: Centrale /PORZIONE DEL CENTRO STORICO COMPRESA TRA L'ADIGE E LA CINTA DELLE MURA SCALIGERE	normale	2.890	3.890	2.505	2.975	2.793	-28%
ZONA B2 -microzona 1: Centrale /PRINCIPALI STRADE E SITI ALL'INTERNO DELLA CINTA ANTICA	normale	2.940	3.990	2.671	5.525	3.896	-2%
ZONA B3 -microzona 2: Centrale /PORZIONE DI CENTRO STORICO DEFINITA DA PARTE DI VIA ROMA E PARTE DI CORSO PORTA NUOVA	normale	2.940	3.990	3.148	3.837	3.324	-17%
ZONA B4 -microzona 6: Centrale /ZONE PRODUTTIVE DI PREGIO (Z.A.I. STORICA):SCALO FERROVIARIO, GALTAROSSA, PARCO DELL'ADIGE, FEDRIGONI, FIERA E VIALE DELLE NAZIONI	normale	1.260	1.890	2.224	2.380	2.302	22%
ZONA B5 -microzona 2: Centrale /QUARTIERI RESIDENZIALI DI BORGO TRENTO, SAN ZENO, CITTADELLA, VERONETTA, VALDONEGA	normale	2.210	2.940	1.594	4.512	3.039	3%
ZONA C1 -microzona 2: Semicentrale/COMPARTI RESIDENZIALI POSTI A NORD DELLA CITTA	normale	1.580	2.210	1.859	2.674	2.376	8%
ZONA C2 -microzona 3: Semicentrale/QUARTIERI RESIDENZIALI DI BORGO VENEZIA CENTRO, BIONDELLA	normale	1.420	1.940	1.360	1.913	1.616	-17%
ZONA C3 -microzona 4: Semicentrale/PORZIONE QUARTIERI: NAVIGATORI, CATENA, SAVAL, B.GO MILANO, STADIO, STAZIONE FS, PORTA NUOVA (ESTERNA MURA)	normale	1.520	2.100	1.339	2.295	1.783	-15%
ZONA D1 -microzona 2: Periferica/AGGLOMERATI RESIDENZIALI COLLINARI E TERRITORIO A SCARSA DENSITA ABITATIVA	normale	1.300	1.750				
ZONA D2 -microzona 3: Periferica/QUART. B.GO VE, PORTO S.PANCRAZIO, S.MICHELE, MONTORIO, S.FELICE. FRAZ.: POIANO, QUINTO, S.MARIA IN S., NESENTE, NOVAGLIE	normale	1.200	1.800	2.450	2.650	1.994	11%
ZONA D3 -microzona 4: Periferica/FRAZIONE DI QUINZANO, CHIEVO E PARONA. QUARTIERI DI S. MASSIMO, E PORZIONI DI B.GO MILANO, STADIO E SAVAL	normale	1.300	1.800	2.316	2.735	2.078	15%
ZONA D4 -microzona 5: Periferica/QUARTIERI RESIDENZ. DI GOLOSINE, S. LUCIA, MADONNA DI DOSSOBUONO, CADIDAVID, PALAZZINA, B.GO ROMA E ZONE LIMITROFE	normale	1.150	1.640	2.326	2.503	1.732	6%
ZONA D5 -microzona 6: Periferica/FASCIA TERRITORIO A SUD-OVEST: ZAI STORICA E MARANGONA	normale	1.000	1.440				
ZONA D6 -microzona 7: Periferica/ZONA INDUSTRIALE DELLA BASSONA	normale	1.000	1.470				
ZONA D7 -microzona 8: Periferica/ZONA INDUSTRIALE DEL QUADRANTE EUROPA							
ZONA E1 -microzona 3: Suburbana/FASCIA COLLINARE MONTANA A NORD-EST E TERRITORIO CON SCARSA DENSITA' EDILIZIA	normale	1.300	1.750				
ZONA E2 -microzona 4: Suburbana/FASCIA COLLINARE A NORD-OVEST E TERRITORIO A SCARSA DENSITA EDILIZIA	normale	1.300	1.750	2.368	2.550	2.099	20%
ZONA E3 -microzona 5: Suburbana/AGGLOMERATI URBANI MARGINALI POSTI A SUD E TERRITORIO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA CON SCARSA DENSITA' EDILIZIA	normale	1.000	1.440				

3.2.2 I dati dei Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica (PIRU)

Una seconda fonte informativa analizzata per l'adeguamento della Mappa dei Valori è stata costituita dalle proposte progettuali presentate dai privati in relazione alla LR 23/99, istitutiva dei Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale (Piruea). L'Ufficio Patrimonio del Comune di Verona ha effettuato un lavoro di analisi dei dati contenuti nei 114 PIRU presentati nel 2005 ed approvati nel 2006, al fine di individuare i valori di mercato unitari delle principali destinazioni d'uso, articolati per microzona.

In relazione allo scostamento temporale tra i dati dei PIRU e quelli delle altre fonti informative, nell'ambito del presente studio è stato effettuato un aggiornamento dei dati dei PIRU facendo ricorso alla serie storica dei valori immobiliari pubblicata dalla rivista specializzata Consulente Immobiliare.

In tabella 6 è riportato l'esito del confronto tra le quotazioni pubblicate dall'OMI ed i dati desunti dai PIRU, aggiornati al 2009.

Anche in questo caso i risultati dell'analisi effettuata sui PIRU manifestano qualche criticità. La pluralità delle destinazioni d'uso fornisce indicazioni aggiuntive a quelle della residenza. La localizzazione delle proposte progettuali è tuttavia risultata concentrata in alcune zone della città, lasciando di conseguenza altre zone prive dei riferimenti economici necessari per le elaborazioni del presente studio. Trattandosi principalmente di progetti finalizzati al riuso di aree dismesse/degradatae, al potenziamento o alla riqualificazione di servizi ed infrastrutture, al riordino di insediamenti esistenti, gli interventi si sono concentrati nelle aree periferiche o nelle aree centrali/semicentrali suscettibili di riconversione. Per quanto riguarda le zone centrali (zone B3 e B5), il confronto dei valori immobiliari evidenzia una notevole differenza tra i valori dell'OMI e quelli aggiornati dei PIRU, risultando i primi sensibilmente superiori ai secondi.

Tabella 6 - Confronto fra quotazioni OMI e rilevazioni da PIRU

ZONE OMI	OMI Agenzia del Territorio						PIRU						CONFRONTO					
	1° semestre 2009						Dati aggiornati al 2009						Valore max OMI - Valore medio PIRU aggiornato					
	Residenziale max	Commerciale max	Terziario - direzionale max	Ricettivo max	Produttivo max		Residenziale medio nuovo	Commerciale medio nuovo	Terziario - direzionale medio nuovo	Ricettivo medio nuovo	Produttivo medio nuovo		Residenziale %	Commerciale %	Terziario - direzionale %	Ricettivo %	Produttivo %	
ZONA B1 - microzona 1: Centrale /PORZIONE DEL CENTRO STORICO COMPRESA TRA L'ADIGE E LA CINTA DELLE MURA SCALIGERE	3.900	4.300	3.100		0		0	0	0	0	0							
ZONA B2 - microzona 1: Centrale /PRINCIPALI STRADE E SITI ALL'INTERNO DELLA CINTA ANTICA	4.000	6.200	3.400		0		0	6.910	0	0	0			11%				
ZONA B3 - microzona 2: Centrale /PORZIONE DI CENTRO STORICO DEFINITA DA PARTE DI VIA ROMA E PARTE DI CORSO PORTA NUOVA	4.000	5.100	3.200		0		2.764	3.455	0	0	0		-31%					
ZONA B4 - microzona 6: Centrale /ZONE PRODUTTIVE DI PREGIO (Z.A.I. STORICA)/SCALO FERROVIARIO, GALTAROSSA, PARCO DELL'ADIGE, FEDRIGONI, FIERA E VALE DELLE NAZIONI	1.900	2.200	1.450		1.250		2.349	2.933	2.472	3.179	0		24%	33%	71%			
ZONA B5 - microzona 2: Centrale /QUARTIERI RESIDENZIALI DI BORGO TRENTO, SAN ZENO, CITTADELLA, VERONETTA, VALDONEGA	3.900	3.600	2.650		0		1.658	1.961	0	0	0		-57%	-46%				
ZONA C1 - microzona 2: Semicentrale/COMPARTI RESIDENZIALI POSTI A NORD DELLA CITTA	2.800	2.350	1.650		0		3.040	0	0	0	0		9%					
ZONA C2 - microzona 3: Semicentrale/QUARTIERI RESIDENZIALI DI BORGO VENEZIA CENTRO, BIONDELLA	1.850	2.100	1.500		0		2.764	0	0	0	0		49%					
ZONA C3 - microzona 4: Semicentrale/PORZIONE QUARTIERI NAVIGATORI, CATENA, SAVAL, B GO MILANO, STADIO, STAZIONE FS, PORTA NUOVA (ESTERNA MURA)	2.000	2.350	1.700		0		2.336	2.787	2.465	0	0		17%	19%	45%			
ZONA D1 - microzona 2: Periferica/AGGLOMERATI RESIDENZIALI COLLINARI E TERRITORIO A SCARSA DENSITA' ABITATIVA	1.650	0	0		0		0	0	0	0	0							
ZONA D2 - microzona 3: Periferica/QUART. B GO VE, PORTO S. PANCRAZIO, S. MICHELE, MONTORIO, S. FELICE, RAZ. POIANO, QUINTO, S. MARIA IN S., NESENTE, NOVALGUE	1.950	1.900	1.550		0		2.315	2.280	0	0	0		19%	20%				
ZONA D3 - microzona 4: Periferica/FRAZIONE DI QUINZANO, CHIEVO E PARONA. QUARTIERI DI S. MASSIMO, E PORZIONI DI B GO MILANO, STADIO E SAVAL	1.700	2.100	1.550		0		2.382	2.548	2.753	0	0		40%	21%	78%			
ZONA D4 - microzona 5: Periferica/QUARTIERI RESIDENZ. DI GOLOSINE, S. LUCIA, MADONNA DI DOSSOBUONO, CADIDAVID, PALAZZINA, B GO ROMA E ZONE LIMITROFE	1.900	1.950	1.400		0		2.227	2.712	2.534	3.317	0		17%	39%	81%			
ZONA D5 - microzona 6: Periferica/FASCIA TERRITORIO A SUD-OVEST: ZA1 STORICA E MARANGONA	1.350	0	1.200		830		2.211	3.317	2.298	3.040	0		64%		91%			
ZONA D6 - microzona 7: Periferica/ZONA INDUSTRIALE DELLA BASSONA	1.400	0	0		930		0	2.280	2.211	0	0							
ZONA D7 - microzona 8: Periferica/ZONA INDUSTRIALE DEL QUADRANTE EUROPA	0	0	0		930		2.073	0	0	0	0							
ZONA E1 - microzona 3: Suburbana/FASCIA COLLINARE MONTANA A NORD-EST E TERRITORIO CON SCARSA DENSITA' EDILIZIA	1.650	0	0		0		0	0	0	0	0							
ZONA E2 - microzona 4: Suburbana/FASCIA COLLINARE A NORD-OVEST E TERRITORIO A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	1.650	0	0		0		2.211	2.073	2.349	0	0		34%					
ZONA E3 - microzona 5: Suburbana/AGGLOMERATI URBANI MARGINALI POSTI A SUD E TERRITORIO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA CON SCARSA DENSITA' EDILIZIA	1.350	0	0		0		0	0	0	0	0							

3.3 La proposta di aggiornamento della Mappa

La Mappa dei Valori, inizialmente elaborata con riferimento alle zone omogenee e alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, ha messo in evidenza alcune criticità.

Il superamento di tali criticità richiede che sia predisposto ed attuato da parte dell'Agenzia un progetto di perfezionamento della rilevazione e della elaborazione dei dati relativi alle compravendite che avvengono nel mercato immobiliare locale.

Nel corso della redazione del presente studio sono stati effettuati diversi incontri presso gli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio. Nell'ambito di tali incontri è emersa la possibilità di attivare una collaborazione tra il Comune di Verona e l'Agenzia del Territorio per l'attuazione di un programma sperimentale finalizzato alla creazione di un quadro conoscitivo dettagliato e condiviso circa le zone omogenee e i valori del mercato immobiliare veronese, attraverso le fasi operative di seguito descritte.

a. Riperimetrazione delle zone OMI

L'attuale perimetrazione delle zone OMI non riflette il diverso apprezzamento delle zone centrali, semicentrali e periferiche del comune di Verona. In particolare, i quartieri periferici sono, nella maggior parte dei casi, articolati in due parti: la parte a ridosso della zona centrale e la zona più esterna. Quest'ultima, molto spesso, nelle zone OMI è congiunta alle frazioni esterne all'aggregato urbano principale cosicché le quotazioni OMI risentono dei valori immobiliari molto contenuti delle frazioni. Le quotazioni dell'OMI sono quindi inferiori a quelle rilevate nelle analisi di singole transazioni.

La riperimentrazione delle zone omogenee ha pertanto l'obiettivo di definire con maggiore precisione le aree che registrano il medesimo grado di apprezzamento nel mercato immobiliare locale.

b. Rivisitazione delle quotazioni delle zone OMI non indagate mediante rilevazioni dirette

Le quotazioni delle zone OMI sono l'esito di due differenti procedimenti: l'analisi di rilevazioni dirette nelle zone in cui il mercato immobiliare riscontra il maggior numero di compravendite, oppure l'individuazione e l'applicazione di un coefficiente di aggiornamento nelle zone in cui il mercato è poco attivo. Il programma sperimentale è volto a verificare le quotazioni ora espresse mediante coefficienti di aggiornamento, attraverso l'analisi di rilevazioni dirette; ciò consentirebbe di quantificare lo scarto esistente tra la quotazione OMI e il valore medio rilevabile da fonti dirette.

c. Incrocio della perimetrazione OMI con la suddivisione del territorio in ATO

La Mappa dei Valori sarà utilizzata a supporto delle valutazioni connesse alle trasformazioni urbanistiche della città. Poiché alcuni meccanismi urbanistici – quali il riconoscimento di capacità edificatoria aggiuntiva, il trasferimento dei crediti edilizi, ecc. – potrà avvenire con maggiore facilità all'interno di ambiti territoriali omogenei (ATO), sarà verificata la corrispondenza tra le zone omogenee OMI e gli ATO.

4 APPLICAZIONE SPERIMENTALE AL MASTERPLAN PER L'ATO 4 - VERONA SUD

Nell'attesa di un aggiornamento della Mappa dei Valori Immobiliari attraverso una auspicabile collaborazione tra il Comune di Verona e l'Agenzia del Territorio, il quadro dei valori immobiliari pubblicati dall'OMI corretto con i risultati della indagine diretta svolta in occasione del presente studio è stato utilizzato per compiere le elaborazioni relative all'ATO 4.

Nella successiva tabella è riportato il confronto tra le informazioni emerse dall'analisi delle diverse fonti consultate per l'elaborazione della Mappa dei Valori, riferite alle zone omogenee B4, D4 e D5, ricomprese all'interno dell'ATO 4. Nelle ultime due colonne sono riportati i valori delle diverse destinazioni d'uso, e le relative variazioni, assunti per l'applicazione sperimentale del modello di calcolo del plusvalore all'ATO 4.

Tabella 7 - Valori assunti per le elaborazioni relative all'ATO 4

ZONE OMOGENEE B4 - D4 - D5							
Destinazione	OMI Agenzia del Territorio (1 semestre 2009)			Fonti dirette	Valori PIRU (aggiornati al 2009)	Valori assunti per le elaborazioni relative all'ATO 4	
	B4	D4	D5			Valore di mercato	Variazione rispetto al valore residenziale
	euro/mq	euro/mq	euro/mq		euro/mq	euro/mq	%
Residenziale	1.900	1.900	1.350	2.302	2.349	2.400	0%
Direzionale	1.450	1.400	1.200		2.472	2.640	10%
Commerciale	2.200	1.950			2.930	2.880	20%
Turistico					3.179	2.640	10%

L'entità delle trasformazioni urbanistiche previste, la natura e lo spessore delle opere pubbliche da realizzare, nonché lo stato di avanzamento nella redazione del Piano degli Interventi, rendono l'ATO 4 un ambito idoneo all'applicazione puntuale del metodo di quantificazione del plusvalore.

L'applicazione sperimentale del metodo di quantificazione del plusvalore nell'ambito dell'elaborazione del Masterplan si è prefissa, da un lato, di verificare la bontà degli input estimativi alla base del metodo generale, e dall'altro di ottenere un maggior controllo sull'equità dei benefici pubblici e privati derivanti dall'attuazione degli interventi.

4.1 Elaborazione dell'avviso pubblico e presentazione delle manifestazioni di interesse

L'art. 17, comma 4, della LR 11/04 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'art. 6.”*

L'art. 6, comma 1 della LR 11/04 precisa inoltre che *"I Comuni, le Province e la Regione [...] possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico"*.

Con tali finalità, l'Amministrazione comunale di Verona, in collaborazione con i professionisti esterni incaricati della redazione dei Piani degli Interventi, ha dapprima elaborato le "Linee guida e criteri generali da applicare in attuazione dell'art. 6 della LR 11/04 e dell'art. 43 delle norme tecniche del PAT", e quindi ha pubblicato i bandi per la presentazione delle manifestazioni di interesse da parte dei soggetti privati attuatori.

L'Amministrazione comunale, nella secondo semestre del 2009, ha reso noti due avvisi pubblici finalizzati alla presentazione delle manifestazioni d'interesse: con il primo bando, scaduto il 5 ottobre 2009, l'Amministrazione comunale intendeva raccogliere le proposte d'intervento localizzate all'interno dell'ATO 4 "Città della Trasformazione" e Verona Sud, con il secondo bando, scaduto il 17 novembre 2009, la localizzazione delle proposte progettuali è stata estesa all'intero territorio comunale.

Nei bandi è stato precisato che, oltre agli elaborati grafici rappresentativi della proposta progettuale, le manifestazioni d'interesse dovevano illustrare con chiarezza *"i miglioramenti quali-quantitativi attesi [dalla realizzazione dell'intervento] costituenti i rilevanti interessi pubblici che si propone di soddisfare anche con l'indicazione di una stima di valore delle previsioni di pubblica utilità. Tali interessi pubblici dovranno prioritariamente riferirsi alle opere pubbliche elencate nel programma triennale, oppure riferirsi ad interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PAT"*.

4.2 Valutazione delle manifestazioni di interesse

Le manifestazioni d'interesse pervenute all'Amministrazione comunale di Verona sono state:

- 41 in seguito alla pubblicazione del primo bando;
- 615 in seguito alla pubblicazione del secondo bando, di cui 74 riferite al solo ATO 4.

Le complessive 115 manifestazioni d'interesse relative a interventi localizzati nell'ATO 4, sono state oggetto della successiva fase istruttoria da parte degli Uffici tecnici comunali. In tale fase è stata verificata la rispondenza delle proposte progettuali ai requisiti richiesti dalle Linee guida:

1. compatibilità urbanistica;
2. compatibilità con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali, delle infrastrutture;
3. compatibilità con Piani o Programmi o Progetti di iniziativa pubblica o di interesse pubblico, o con interventi indiretti di iniziativa privata, in corso di attuazione, approvati o in corso di approvazione;
4. estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica;
5. nel caso di area inedificata, localizzazione in prossimità o all'interno della "città esistente";

6. nel caso di riconversione e riutilizzo di elementi detrattori del paesaggio oppure di interventi di riqualificazione di ambiti degradati, possibilità di iscrivere il credito edilizio attribuito all'intervento di riqualificazione nell'apposito registro dei crediti edilizi oppure di collocarlo in sito, previa verifica della compatibilità urbanistica ed ambientale del nuovo intervento proposto, o di trasporlo su aree diverse aventi le caratteristiche di cui al precedente punto 5;
7. nella previsione di ripartizione del plusvalore a favore del Comune, la possibilità di prevedere cessioni di aree, realizzazione di interventi di interesse pubblico o loro monetizzazione.

Per ognuna delle manifestazioni d'interesse pervenute, gli Uffici tecnici hanno redatto una scheda istruttoria così articolata:

1. dati di sintesi della manifestazione: bando, richiedente, progettista, localizzazione, previsioni urbanistiche da PRG e da PAT;
2. presenza/assenza degli elaborati richiesti dal bando;
3. rispondenza alle caratteristiche ed ai requisiti richiesti dalle Linee guida;
4. attinenza ai temi di intervento ed ai criteri di valutazione specifici del bando;
5. dati dimensionali di progetto, resoconto degli standard urbanistici, dati economici del progetto;
6. relazione in merito ai contenuti della manifestazione d'interesse e valutazione finale.

Le manifestazioni d'interesse valutate positivamente sono state oggetto di successive verifiche ed integrazioni relativamente ai seguenti aspetti:

- legittimità del patrimonio edilizio esistente;
- consistenza delle quantità indicate (con particolare attenzione alle previsioni del PRG previgente);
- principio perequativo;
- concreta fattibilità delle opere proposte a titolo perequativo.

4.3 Applicazione del modello di valutazione alle proposte del primo bando

4.3.1 Impostazione del modello a 3 soglie con prelievo sul plusvalore

Nel corso del mese di luglio 2009, in attesa del ricevimento delle manifestazioni d'interesse per l'ATO 4, si sono tenuti alcuni incontri con il gruppo di progettazione incaricato dell'elaborazione del Masterplan preliminare al Piano degli Interventi dell'ATO 4. Nel corso degli incontri è emersa l'opportunità di quantificare il plusvalore sulla base di scelte di carattere progettuale inerenti la sostenibilità urbanistica, ambientale e sociale degli interventi.

La modalità ipotizzata poggiava sulla classificazione urbanistica dei suoli urbani in ragione del loro stato di fatto e di diritto, e sulla attribuzione alle classi di suoli così individuate degli opportuni indici perequativi di edificabilità. La prima ipotesi è stata formulata sulla bozza delle Norme Operative del Piano degli interventi dell'ATO 4, consegnata dai coprogettisti incaricati alla fine del mese di luglio 2009.

La classificazione prevedeva una prima articolazione sulla base degli ambiti definiti nelle Norme operative, e cioè:

- ATI – ambiti di trasformazione integrati urbani;
- ATR – ambiti di trasformazione integrata a carattere residenziale e terziario;
- ATA1 – ambiti di trasformazione per attività terziario/direzionali/produttive.

In occasione della impostazione del lavoro, l'attività si è concentrata sulla modalità di quantificazione del plusvalore, arrivando ad una sua definizione condivisa da parte dell'Amministrazione comunale. Successivamente l'attenzione si è spostata sull'individuazione della quota parte del plusvalore da trasferire alla collettività. Le prime simulazioni in questo senso sono state volte ad individuare il prelievo sul plusvalore attraverso una quantificazione complessiva in termini percentuali, pur articolando l'entità del prelievo in relazione all'indice di edificabilità richiesto dal progetto.

Per ciascuna delle tre tipologie di ambito inizialmente definite, sono stati individuati tre soglie di capacità edificatoria:

- 1) la prima soglia, uguale per tutti gli ambiti, considera i mq di SUL (superficie utile lorda) realizzabili fino all'indice minimo definito dalle Norme Operative (0,4 mq/mq);
- 2) la seconda soglia, differenziata a seconda degli ambiti, considera i mq di SUL realizzabili fino all'indice massimo definito dalle Norme Operative (0,8 mq/mq in ATI, 0,5 mq/mq in ATR, 0,7 mq/mq in ATA1);
- 3) la terza soglia considera i mq di SUL richiesti oltre l'indice massimo definito dalle Norme Operative.

Nel corso delle riunioni con il gruppo di progettazione si è assunto l'orientamento di rendere operativa la terza possibilità attraverso l'acquisto, da parte del soggetto privato proponente l'intervento, dei crediti edilizi da collocare nell'area edificabile. Attraverso questa ipotesi, si è voluto dare attuazione all'istituto del "credito edilizio", introdotto nel Piano degli Interventi dalla LR 11/2004 per perseguire precise finalità:

- la demolizione delle opere incongrue e l'eliminazione di elementi di degrado;
- la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
- il riordino della zona agricola.

L'art. 37 della LR 11/04 prevede anche che i "crediti edilizi" possano essere utilizzati quale forma di compensazione riconosciuta "ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio".

In questa fase, il credito edilizio è stato associato ad un esborso monetario che il soggetto attuatore deve sostenere per poter acquistare, da altri soggetti pubblici o privati, la capacità edificatoria che gli consente di raggiungere l'indice massimo previsto per l'ambito.

Nell'allestire il modello di calcolo volto a fare le conseguenti simulazioni in relazione alla classificazione urbanistica dei suoli, sono state introdotte le seguenti modalità di contribuzione privata alla realizzazione del Piano degli Interventi:

- cessione di area per la realizzazione delle dotazioni pubbliche;

- contribuzione monetaria in termini di extraonere, rispetto ai contributi minimi di legge (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, contributo sul costo di costruzione) per finanziare la realizzazione di opere pubbliche di carattere generale;
- contribuzione monetaria in termini di prelievo sul plusvalore generato dall'indice di edificabilità richiesto dal progetto.

Una prima simulazione delle modalità di contribuzione, ipotizzava che:

- all'interno della prima soglia fosse:
 - ceduto il 50% della superficie territoriale per la realizzazione degli standard di legge e più in generale per opere d'interesse pubblico e collettivo;
 - corrisposto un extraonere per un importo pari a 90 euro ogni mq di SUL;
- all'interno della seconda soglia fosse:
 - corrisposto un extra onere per un importo pari a 90 euro ogni mq di SUL;
 - corrisposta una quota del plusvalore per un importo pari alla metà del "valore dell'incidenza area" per ogni mq di SUL;
- all'interno della terza soglia fosse:
 - corrisposto un extraonere per un importo pari a 90 euro ogni mq di SUL;
 - acquistato il credito edilizio da utilizzare per un importo pari al "valore dell'incidenza area" per ogni mq di SUL.

Tabella 8 - Contribuzioni richieste al soggetto privato sulla base della prima proposta di classificazione urbanistica dei suoli.

Soglie	ATI - Ambiti di trasformazione integrati urbani	ATR - Ambiti di trasformazione integrata a carattere residenziale e terziario	ATA1 - Ambiti di trasformazione per attività terziario/direzionali/produktive	Contribuzioni
Indici territoriali di prima soglia	fino a 0,40 mq/mq	fino a 0,40 mq/mq	fino a 0,40 mq/mq	_ cessione minima del 50% dell'area _ extraonere: 90 euro/mq di SUL
Indici territoriali di seconda soglia	compresa tra 0,40 - 0,80 mq/mq	compresa tra 0,40 - 0,50 mq/mq	compresa tra 0,40 - 0,70 mq/mq	_ extraonere: 90 euro/mq di SUL _ quota di plusvalore: metà del "valore dell'incidenza area" per ogni mq di SUL
Indici territoriali di terza soglia	oltre 0,80 mq/mq	oltre 0,50 mq/mq	oltre 0,70 mq/mq	_ extraonere: 90 euro/mq di SUL _ acquisto di crediti edilizi: "valore dell'incidenza area" per ogni mq di SUL

Il modello di calcolo allestito a tal fine è stato strutturato in tre parti. La prima parte contiene i dati di progetto: superficie territoriale, superficie utile lorda articolata per le destinazioni d'uso previste. Dai dati sulla consistenza è possibile desumere l'indice di edificabilità territoriale del progetto.

Nella seconda parte è effettuato il calcolo delle cessioni richieste al soggetto attuatore sulla base della classificazione dei suoli sopra illustrata.

Nella terza parte della tabella è effettuato il calcolo del plusvalore come differenziale tra il valore di trasformazione dell'area e il valore attuale del compendio. Il valore dell'area è calcolato a partire dal valore di mercato dell'edificazione indicato dall'OMI dell'Agenzia del Territorio, incrementato della percentuale riscontrata dall'analisi delle fonti dirette. Al valore massimo dell'edificazione sono detratti i costi da sostenere per la trasformazione e il profitto del soggetto attuatore calcolato come percentuale dello stesso valore dell'edificazione. La differenza tra il valore di mercato dell'edificazione e i costi da sostenere per la realizzazione dell'intervento, determina il valore dell'area. A quest'ultima è detratto il valore attuale calcolato per via speditiva sulla base della consistenza, della destinazione d'uso e dello stato di conservazione dei manufatti esistenti.

Infine, è calcolata l'incidenza delle contribuzioni richieste al soggetto attuatore rispetto al plusvalore generato dalla realizzazione del progetto. L'affinamento del modello e la sua applicazione alle manifestazioni d'interesse per l'ATO 4, nel frattempo pervenute all'Amministrazione Comunale, sono state finalizzate ad individuare modalità di contribuzione corrispondenti ad una stessa percentuale di prelievo sul plusvalore generato dalla trasformazione.

Per la mancanza di un quadro informativo completo circa lo stato di fatto degli immobili di intervento e le destinazioni previste, al momento dell'allestimento del modello il calcolo del plusvalore è stato effettuato assumendo come riferimento la sola destinazione residenziale. In una successiva fase, si è tenuto conto delle reali destinazioni di progetto e dei relativi valori di mercato.

Le prime applicazioni del modello ad alcune proposte progettuali relative ad aree comprese nell'ATO 4 di Verona Sud hanno posto in evidenza la necessità di un perfezionamento delle ipotesi assunte, in relazione a:

- indici di edificabilità più appropriati da adottare per delimitare le soglie;
- entità monetaria del contributo extraonere e del contributo sul plusvalore.

Tabella 9 – Schema del calcolo estimativo relativo al primo “modello a 3 soglie”

Prima parte - Consistenze di progetto				
	Superficie mq	SUL mq	Importo unitario euro/mq	Importo complessivo euro
Superficie territoriale	0,00			
Residenziale		0,00		
Residenziale ERP		0,00		
Direzionale		0,00		
Commerciale		0,00		
Ricettivo		0,00		
Ricreativo		0,00		
TOTALE	0,00	0,00		
Indice territoriale -				
Seconda parte - Contribuzioni richieste al soggetto attuatore				
	Superficie mq	SUL mq	Importo unitario euro/mq	Importo complessivo euro
Contribuzioni di prima soglia				
Superficie a standard	0,00			
Extraonere		0,00	90,00	0,00
Totale contribuzioni di prima soglia	0,00			0,00
Contribuzioni di seconda soglia				
Extraonere		0,00	90,00	0,00
Pluvalore		0,00	0,00	0,00
Totale contribuzioni di seconda soglia				0,00
Contribuzioni di terza soglia				
Extraonere		0,00	90,00	0,00
Valore del credito edilizio		0,00	0,00	0,00
Totale contribuzioni di terza soglia				0,00
TOTALE	0,00			0,00
Terza parte - Calcolo del plusvalore (SI ASSUME TUTTA LA SUL A DESTINAZIONE RESIDENZIALE)				
	Quota %	SUL mq	Importo unitario euro/mq	Importo complessivo euro
Vm1 - Valore di mercato post-trasformazione (fonte: OMI AdT)			0,00	
Vm2 - Valore di mercato (incremento da fonti dirette)	0% Vm1		0,00	
Totale costi unitari			0,00	
Profitto	0% Vm2		0,00	
Totale costi unitari comprensivi di profitto			0,00	
Incidenza area unitaria sulla SLP di progetto			0,00	
Valore dell'area		0,00	0,00	0,00
Valore di mercato prima della trasformazione		0,00	0,00	0,00
PLUSVALORE GENERATO				0,00
CONTRIBUZIONI RICHIESTE AL SOGGETTO PRIVATO SUL PLUSVALORE GENERATO				-

4.3.2 Sviluppo del modello a 3 soglie con prelievo sul plusvalore

La presentazione delle elaborazioni precedentemente descritte all'interno del gruppo di progettazione ha stimolato una riflessione che ha condotto ad ulteriori innovazioni nelle modalità di determinazione delle contribuzioni private.

Per effetto delle riflessioni compiute all'interno del gruppo di progettazione e delle nuove ipotesi operative concordate, le manifestazioni d'interesse relative ad interventi da realizzarsi all'interno dell'ATO 4 sono state classificate in quattro "categorie di perequazione":

- 1) ADC – Aree del Cardo
- 2) ADL – Aree Libere Destinate
- 3) CDU – Cambi di Destinazione d'Uso
- 4) ADZ – Aree Destinate della Zai

Nella prima categoria (ADC) ricadevano gli interventi riguardanti la trasformazione di aree industriali dismesse attestata su viale del Lavoro. Tutte le proposte progettuali di nuova edificazione su aree libere sono state invece raggruppate all'interno della seconda categoria (ADL). Gli interventi riguardanti il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti rientravano nella terza categoria (CDU). Le trasformazioni di aree industriali dismesse all'interno della ZAI storica, quindi collocate in posizioni più interne ai quartieri rispetto al viale del Lavoro, sono state raggruppate nell'ultima categoria (ADZ).

Il modello di calcolo inizialmente predisposto è stato articolato in due parti. Nella prima parte (tabelle di colore verde) sono contenute le elaborazioni per il calcolo del plusvalore generato dalla realizzazione dell'intervento, secondo la formula:

$$Pv = (Vmp - Ctr) - Vma$$

dove:

Pv = plusvalore

Vmp = valore di mercato dopo la trasformazione

Ctr = costi di trasformazione

Vma = valore di mercato attuale

Rispetto alla prima versione del modello, il calcolo del valore di mercato dopo la trasformazione è effettuato con riferimento alla superficie commerciale, calcolata assumendo un 10% d'incremento della Superficie Utile Lorda. Il valore dopo la trasformazione, inoltre, tiene conto delle diverse destinazioni d'uso di progetto e dei relativi valori di mercato unitari, desunti dall'analisi di fonti dirette ed indirette, così come i costi di trasformazione sono articolati in relazione alle differenti destinazioni da realizzare. Nella tabella relativa ai costi di trasformazione è inserito anche il profitto del promotore-trasformatore assunto pari al 15% dei ricavi (valore dopo la trasformazione).

Il calcolo del valore attuale, infine, è differenziato a seconda che l'intervento riguardi aree libere o già edificate.

Nel caso delle aree libere, il valore attuale è dato dal prodotto tra la superficie edificabile a destinazione produttiva, calcolata sulla base dell'indice territoriale dello 0,5 mq/mq, per il valore d'incidenza area di circa 250 euro per mq di SUL.

Nel caso delle aree edificate, il valore attuale è dato dal prodotto tra la SUL esistente e il valore unitario dei fabbricati a destinazione produttiva, opportunamente ridotto per le condizioni di degrado dei manufatti.

In questo secondo caso, inoltre, è effettuato il calcolo dell'indice territoriale che deriva dai manufatti esistenti e l'eventuale quota eccedente l'indice territoriale vigente (pari allo 0,5 mq/mq).

A conclusione della prima parte delle elaborazioni è stato quantificato il plusvalore sia in termini assoluti (euro), che unitari (euro/mq SUL).

Il plusvalore così quantificato, inoltre, è stato posto a confronto con l'extraonere che i privati hanno dichiarato di essere disposti a corrispondere per la realizzazione di opere pubbliche, nelle manifestazioni d'interesse trasmesse all'Amministrazione Comunale.

Figura 2 - Individuazione delle manifestazioni d'interesse per categoria di perequazione

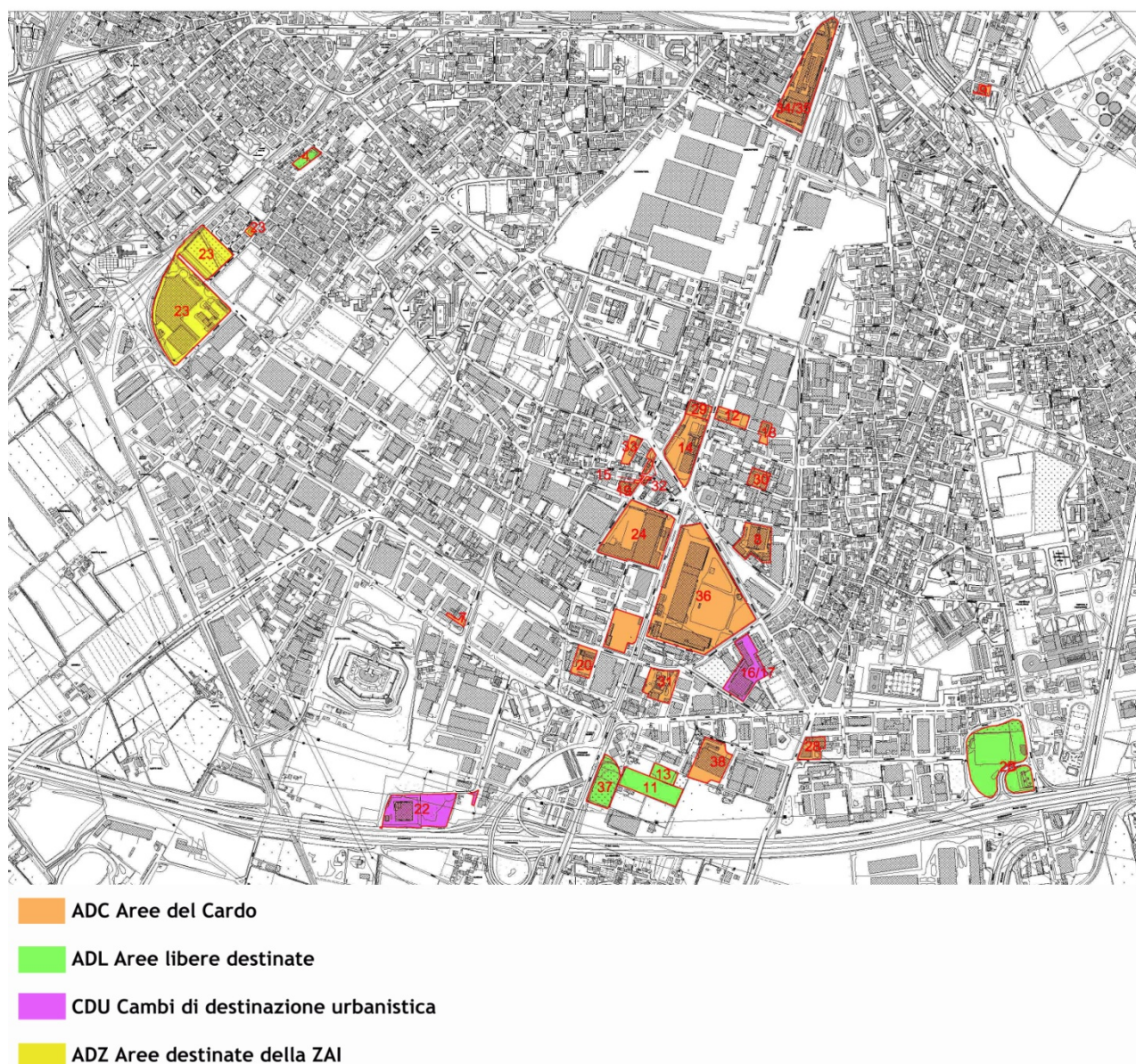


Tabella 10 - Prima parte del modello di calcolo sviluppato (esempio)

CALCOLO DEL PLUSVALORE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE N.			8	CATEGORIA DI PEREQUAZIONE:		ADC
A - Calcolo del valore futuro						
	Superficie territoriale	SUL (*)	Superficie commerciale	Valore unitario stimato	Valore complessivo	
	mq	mq		euro/mq	euro	
Superficie territoriale	12.754,00					
Residenziale		4.580,00	5.038,00	2.400,00	12.091.200,00	
Direzionale		4.580,00	5.038,00	2.640,00	13.300.320,00	
Commerciale		4.580,00	5.038,00	2.880,00	14.509.440,00	
Turistico			0,00	2.640,00	0,00	
Misto			0,00	2.720,00	0,00	
TOTALE	12.754,00	13.740,00		2.656,00	39.900.960,00	
(*) Non essendo specificata l'incidenza delle singole destinazioni d'uso sulla SUL complessiva, si assumono 3 quote paritarie.						
Indice territoriale di progetto (mq/mq)		1,08				
B - Calcolo dei costi di trasformazione e del profitto del promotore						
	Superficie territoriale	SUL	Costo di trasformazione unitario	Costo di trasformazione complessivo	Profitto del promotore (15% dei ricavi)	Somma dei costi di trasformazione e del profitto
	mq	mq	euro/mq	euro	euro	euro
Superficie territoriale	12.754,00					
Residenziale		4.580,00	1.650,00	7.557.000,00	1.813.680,00	9.370.680,00
Direzionale		4.580,00	1.650,00	7.557.000,00	1.995.048,00	9.552.048,00
Commerciale		4.580,00	1.430,00	6.549.400,00	2.176.416,00	8.725.816,00
Turistico			1.650,00			
Misto			1.576,67			
TOTALE	12.754,00	13.740,00		21.663.400,00	5.985.144,00	27.648.544,00
Calcolo SUL esistente						
	Destinazione	Superficie coperta	Piani fuoriterra	SUL		
		mq	n.	mq		
Casa	Abitazione custode (?)	227,00	1,0	227,00		
Stabilimento 1 piano	Produttiva	5.048,00	1,0	5.048,00		
Stabilimento 2 piani	Produttiva	1.722,00	2,0	3.444,00		
TOTALE				8.719,00		
Indice territoriale esistente (mq/mq)		0,68				
Indice territoriale riconosciuto (mq/mq)		0,50				
Indice territoriale eccedente (mq/mq)		0,18				
C - Calcolo del valore attuale						
	Superficie territoriale	SUL esistente	Valore unitario base - min OMI	Correzione del valore unitario base per degrado	Valore unitario corretto	Valore complessivo
	mq	mq	euro/mq	%	euro/mq	euro
Superficie territoriale	12.754,00					
Produttivo		8.719,00	820,00	-20%	656,00	5.719.664,00
Direzionale						
TOTALE		8.719,00				5.719.664,00
PLUSVALORE GENERATO (A - B - C)					euro	6.532.752,00
					euro/mq SUL	475,46
Dati economici e cessioni proposte dal privato contenuti nella manifestazione d'interesse						
	Superficie territoriale	SUL complessiva	Cessione di aree extrastandard	Incidenza area ceduta sulla superficie territoriale	Extraonere - Monetizzazione o realizzazione di opere di pubblica utilità	Extraonere unitario per mq di SUL
	mq	mq	mq	%	euro	euro/mq
Dati di progetto	12.754,00	13.740,00	0,00	0,00%	500.000,00	36,39

Le contribuzioni richieste al soggetto privato, sia in termini di superficie territoriale che in termini di monetizzazioni, variano in relazione agli indici di edificabilità che caratterizzano le soglie nelle 4 “categorie di perequazione”. Nella tabella che segue sono schematizzate le soglie utilizzate nello sviluppo del modello di calcolo. Rispetto alla precedente versione del modello, è stata eliminata la corresponsione dell'extraonere, assumendo che la contribuzione del soggetto attuatore al costo di realizzazione delle opere pubbliche dovesse essere rappresentata solo da una quota del plusvalore.

Nel perfezionamento del “modello a 3 soglie” si è cercato di tener conto delle diverse condizioni di fatto, in cui si trovano le aree oggetto delle proposte di trasformazione. In particolare, nella nuova definizione delle 3 soglie è stata considerata la presenza di manufatti edilizi in misura proporzionale alla quantità di superficie utile lorda esistente. Gli indici territoriali che definiscono la seconda soglia, nel caso di aree con edifici dismessi, sono incrementati della metà dell'edificazione esistente eccedente l'indice di edificabilità territoriale di 0,5 mq/mq. Questo riconoscimento dell'edificazione esistente si traduce nella riduzione della nuova capacità edificatoria generata dalla terza soglia, ossia nella riduzione della capacità edificatoria acquisibile attraverso crediti edilizi. Successivamente, si è previsto che nelle aree con edifici assoggettati a vincolo conservativo notificato dal Ministero per i Beni Culturali, la SUL dei manufatti vincolati fosse riconosciuta per il 70% ai fini del calcolo della edificabilità aggiuntiva a quella generata dall'indice di 0,5 mq/mq.

Tabella 11 – Contribuzioni richieste al soggetto privato sulla base delle 4 “categorie di perequazione” .

A_CATEGORIE DI PEREQUAZIONE				
Soglie	ADC - Aree del Cardo ADZ - Aree Destinate della Zai	ADL - Aree Libere Destinate	CDU - Cambi di Destinazione Urbanistica	Contribuzioni
Indici territoriali di prima soglia	fino a 0,3 mq/mq incrementato dell'eventuale 50% dell'indice esistente eccedente lo 0,5 mq/mq (indice territoriale vigente);	fino a 0,2 mq/mq	fino a 0,3 mq/mq	_cessione del 50% della superficie territoriale
	compresa tra il limite superiore della prima soglia e l'indice 0,7 mq/mq incrementato dell'eventuale 50% dell'indice esistente eccedente lo 0,5 mq/mq (indice territoriale vigente);	compresa tra 0,2 e 0,4 mq/mq	compresa tra 0,3 e 0,7 mq/mq	_quota del plusvalore: 250 euro/mq SUL
Indici territoriali di seconda soglia				
Indici territoriali di terza soglia	compresa tra il limite superiore della seconda soglia e 1,2 mq/mq	compresa tra 0,4 e 0,7 mq/mq	compresa tra 0,7 e 1,2 mq/mq	_valore del credito edilizio: 600 euro/mq SUL

Nella seconda parte del modello (tabelle azzurre) è pertanto effettuato il calcolo delle contribuzioni richieste ai privati oltre ai contributi minimi di legge. Le contribuzioni richieste sono:

- all'interno della prima soglia, è richiesta la cessione del 50% della superficie territoriale per la realizzazione di opere e servizi pubblici;
- all'interno della seconda soglia è richiesta la corresponsione di una quota del plusvalore, pari a 250 euro/mq SUL;
- all'interno della terza soglia è richiesta la corresponsione dell'importo pari al valore del credito edilizio, stimato in 600 euro/mq SUL.

Tabella 12 - Seconda parte del modello di calcolo sviluppato (esempio)

ONERI AGGIUNTIVI PER LA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE N.				8		CATEGORIA DI PEREQUAZIONE:		ADC	
Individuazione degli input quantitativi									
	Superficie territoriale	Indice territoriale	SUL						
	mq	mq/mq	mq						
Dati di progetto	12.754,00	1,08	13.740,00						
	Superficie territoriale	Indice territoriale minimo	It minimo incrementato con It esistente	Indice territoriale massimo	It massimo incrementato con It esistente	SUL a cui applicare gli oneri aggiuntivi			
	mq	mq/mq	mq/mq						
Prima soglia	12.754,00	0,00	0,00	0,30	0,39	4.997,20			
Seconda soglia	12.754,00	0,30	0,39	0,70	0,79	5.101,60			
Terza soglia	12.754,00	0,70	0,79	1,20	1,20	3.641,20			
13.740,00									
Calcolo delle contribuzioni aggiuntive ai minimi di legge									
	Superficie territoriale		SUL	Valore unitario	Valore complessivo				
	mq		mq	euro/mq	euro				
Contribuzioni aggiuntive di prima soglia									
Superficie a standard	50%	6.377,00							
Totale contribuzioni aggiuntive di prima soglia		6.377,00	0,00						
Contribuzioni aggiuntive di seconda soglia									
Plusvalore			5.101,60	250,00	1.275.400,00				
Totale contribuzioni aggiuntive di seconda soglia					1.275.400,00				
Contribuzioni aggiuntive di terza soglia									
Valore del credito edilizio			3.641,20	600,00	2.184.720,00				
Totale contribuzioni aggiuntive di terza soglia					2.184.720,00				
TOTALE CONTRIBUZIONI AGGIUNTIVE		6.377,00 mq		euro	3.460.120,00				
Plusvalore generato									
6.532.752,00									
Incidenza delle contribuzioni aggiuntive sul plusvalore generato									
52,97%									

Il “modello a 3 soglie” è stato applicato con differenti modalità: da un lato si è assunto che la quota del plusvalore e il credito edilizio corrispondessero ad una stessa entità monetaria (rispettivamente 250 euro/mq SUL e 600 euro/mq SUL) per tutte le manifestazioni d'interesse; dall'altro lato, la simulazione è stata effettuata assumendo, per la seconda soglia, il 50% del plusvalore unitario derivante dalla prima parte dell'elaborato e un valore del credito edilizio pari al valore d'incidenza area calcolata in percentuale sul valore dell'edificazione.

Nel modello a tre soglie, le differenti simulazioni erano finalizzate ad individuare una percentuale di prelievo sul plusvalore compresa all'interno di un *range* piuttosto contenuto. Dalle simulazioni effettuate si è riscontrato, nella maggior parte dei casi, un'incidenza degli oneri aggiuntivi compresa tra il 30 e il 60% del plusvalore generato dal progetto.

Tabella 13 – Prelievo sul plusvalore degli oneri aggiuntivi con applicazione del modello a 3 soglie

Manife- stazione d'interesse	Categoria di perequazione	Superficie territoriale	SUL		Indice territoriale	Plusvalore generato	Contribuzioni aggiuntive			Incidenza delle contribuzioni aggiuntive sul plusvalore generato
			mq	mq			Prima soglia	Seconda soglia	Terza soglia	
		mq	mq	mq/mq	euro	euro	euro	euro	euro	%
8	ADC	12.754	13.740	1,08	6.532.752	0	1.275.400	2.184.720	3.460.120	53,0%
11	ALD	14.672	10.270	0,70	8.141.199	0	733.600	2.640.960	3.374.560	41,5%
13	ALD	3.918	2.743	0,70	2.174.020	0	195.900	705.240	901.140	41,5%
14	ADC	20.866	24.600	1,18	18.208.264	0	2.086.600	5.746.380	7.832.980	43,0%
17	CDU	17.000	16.945	1,00	16.839.374	0	1.700.000	3.027.000	4.727.000	28,1%
18	ADC	2.350	2.820	1,20	1.699.120	0	235.000	705.000	940.000	55,3%
21	ADC	13.050	15.660	1,20	6.493.644	0	1.305.000	2.599.200	3.904.200	60,1%
22	CDU	34.352	33.138	0,96	23.011.134	0	3.435.172	5.455.018	8.890.190	38,6%
23	ADZ	79.502	51.494	0,65	20.949.490	0	6.910.850	0	6.910.850	33,0%
30	ADC	4.080	4.896	1,20	3.322.922	0	408.000	1.025.700	1.433.700	43,1%
31	ADC	10.546	10.546	1,00	7.938.236	0	1.054.600	1.898.280	2.952.880	37,2%
35	ADC	31.781	38.137	1,20	11.978.871	0	3.161.350	0	3.161.350	26,4%
36	ADC	100.593	120.712	1,20	86.349.254	0	10.059.293	30.177.879	40.237.172	46,6%
37	ALD	13.751	9.626	0,70	7.630.155	0	687.550	2.475.180	3.162.730	41,5%
38	ADC	15.389	8.500	0,55	3.045.720	0	975.763	0	975.763	32,0%
40	CDU	5.806	6.967	1,20	3.931.172	0	580.600	1.741.800	2.322.400	59,1%
41	ALD	39.000	15.000	0,38	16.095.000	0	1.800.000	0	1.800.000	11,2%
TOTALE						244.082.233	0	36.604.678	60.382.357	96.987.034

In tabella 13 è riportato il confronto degli esiti dell'applicazione del "modello a 3 soglie" alle manifestazioni d'interesse dell'ATO 4 attraverso il calcolo della percentuale di prelievo sul plusvalore. La tabella di sintesi evidenzia come la richiesta di contribuzioni aggiuntive incidesse in modo differenziato nelle diverse "categorie di perequazione": nelle ADC (Aree del Cardo) e ADZ (Aree della ZAI) il prelievo assume entità variabili da un minimo del 26% fino ad un massimo del 60%, nelle ALD (Aree libere) il prelievo sul plusvalore si attesta sul 41,5%, mentre nei CDU (Cambi di destinazione d'uso) la variabilità del prelievo sul plusvalore è analoga a quella delle ADC e ADZ. Si è pertanto ritenuto che il *range* di prelievo sul plusvalore fosse troppo ampio e che il modello richiedesse quindi un successivo perfezionamento.

4.3.3 Introduzione del contributo di sostenibilità e di meccanismi incentivanti l'acquisto dei crediti edilizi

Per effetto delle riflessioni compiute dal gruppo di progettazione sul modello precedentemente illustrato, il meccanismo di contribuzione privata alla realizzazione della città pubblica è stato ulteriormente modificato.

A partire dalla terza fase delle simulazioni, la strutturazione del modello in due parti – la prima dedicata alla quantificazione del plusvalore, la seconda alla determinazione delle cessioni e degli oneri aggiuntivi – si è consolidata.

Nella prima parte del modello, infatti, è introdotto un solo affinamento inerente la stima dei costi di trasformazione. I costi di trasformazione unitari, assunti ai fini del calcolo del plusvalore, sono stati differenziati a secondo della tipologia d'intervento, vale a dire:

- a) per gli interventi sulle aree libere (ADL) il costo di trasformazione unitario comprende:
 - costi di costruzione (strutture, impianti, finiture, spese generali, utile d'impresa)
 - oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione
 - spese di progettazione
- b) per interventi su aree già edificate (ADC – ADZ) il costo di trasformazione unitario comprende:
 - costi di demolizione ed eventuale bonifica (incluse spese generali e utile d'impresa)
 - costi di costruzione (strutture, impianti, finiture, spese generali, utile d'impresa)
 - oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione
 - spese di progettazione
- c) per gli interventi di cambio di destinazione d'uso, il costo di trasformazione comprende:
 - costi di costruzione (impianti, finiture, spese generali, utile d'impresa)
 - oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione
 - spese di progettazione.

In tabella 14 è schematizzata l'articolazione dei costi di trasformazione in relazione alla tipologia d'intervento e alla destinazione d'uso.

Tabella 14 - Articolazione dei costi di trasformazione

CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO				
Costo di realizzazione		Destinazione residenziale, terziaria e ricettiva	Destinazione commerciale	
		(euro/mq)	(euro/mq)	
Costo di costruzione finiture	metà di 40% cc	240,00	200,00	
Costo di costruzione impianti	35% cc	420,00	350,00	
Costo di costruzione complessivo		660,00	550,00	
Spese tecniche	10% Cc	66,00	55,00	
Costo opere di urbanizzazione primaria (*)		126,50	126,50	
Oneri di urbanizzazione secondaria		19,04	8,01	
Contributo sul costo di costruzione		66,00	55,00	
TOTALE		937,54	59%	794,51 59%
TOTALE ARROTONDATO		940,00	59%	790,00 59%
NUOVA COSTRUZIONE				
Costo di realizzazione		Destinazione residenziale, terziaria e ricettiva	Destinazione commerciale	
		(euro/mq)	(euro/mq)	
Costo di costruzione strutture	25% cc	300,00	250,00	
Costo di costruzione finiture	40% cc	480,00	400,00	
Costo di costruzione impianti	35% cc	420,00	350,00	
Costo di costruzione complessivo		1.200,00	1.000,00	
Spese tecniche	10% Cc	120,00	100,00	
Costo opere di urbanizzazione primaria (*)		126,50	126,50	
Oneri di urbanizzazione secondaria		24,16	13,12	
Contributo sul costo di costruzione		120,00	100,00	
TOTALE		1.590,66	100%	1.339,62 100%
TOTALE ARROTONDATO		1.590,00	100%	1.340,00 100%
TRASFORMAZIONE				
Costo di realizzazione		Destinazione residenziale, terziaria e ricettiva	Destinazione commerciale	
		(euro/mq)	(euro/mq)	
Costo di costruzione strutture	25% cc	300,00	250,00	
Costo di costruzione finiture	40% cc	480,00	400,00	
Costo di costruzione impianti	35% cc	420,00	350,00	
Costo di costruzione complessivo		1.200,00	1.000,00	
Demolizioni e bonifiche		150,00	150,00	
Spese tecniche	10% Cc	135,00	115,00	
Costo opere di urbanizzazione primaria (*)		126,50	126,50	
Oneri di urbanizzazione secondaria		24,16	13,12	
Contributo sul costo di costruzione		135,00	115,00	
TOTALE		1.770,66	111%	1.519,62 113%
TOTALE ARROTONDATO		1.770,00	111%	1.520,00 113%

(*) Il costo per le opere di urbanizzazione primaria è assunto pari alla somma dei costi di monetizzazione delle aree verdi e a parcheggio deliberati il

25/12/09

Nella seconda parte del modello sono introdotte modifiche più sostanziali. La quota del plusvalore da corrispondere all'interno della seconda soglia (in prima approssimazione quantificata in 250 euro/mq di SUL nella precedente versione del modello) nella nuova versione è fatta corrispondere ad un "contributo di sostenibilità" previsto esclusivamente all'interno delle prime due soglie. Questa modifica riflette una delle principali innovazioni introdotte nello sviluppo concettuale del modello di calcolo: l'evoluzione è infatti rappresentata da una quantificazione del prelievo sul plusvalore che viene espressa su base parametrica, anziché percentuale. Pertanto il prelievo sul plusvalore è operato attraverso un "contributo di sostenibilità" da corrispondere al Comune in relazione alla SUL di progetto. Tale sviluppo ha quindi spostato l'obiettivo finale delle simulazioni: se prima si trattava di determinare una percentuale di prelievo sul plusvalore, equa e quanto più possibile omogenea per le diverse "categorie di perequazione", con il nuovo modello, invece, la percentuale di prelievo sul plusvalore diventa l'incognita da determinare per individuare un "contributo di sostenibilità"

che garantisce la fattibilità economico-finanziaria degli interventi. Si è operata questa scelta metodologica nella convinzione che, una volta determinata l'entità del "contributo di sostenibilità", la sua applicazione sarebbe risultata molto più speditiva, rispetto alla quantificazione del plusvalore caso per caso, attraverso singole stime da effettuarsi, di necessità, in contraddittorio tra il Comune e il privato.

Una seconda importante modifica è rappresentata dall'introduzione di un meccanismo incentivante il raggiungimento dell'indice massimo di edificabilità previsto dal Piano degli Interventi (costituente una sorta di "terza soglia") rappresentato dall'acquisto del "credito edilizio" generato da beni del Comune di Verona o di società da esso partecipate. Tale meccanismo prevede che, per una quantità pari ai crediti edilizi acquistati, il contributo di sostenibilità da corrispondere all'interno delle prime due soglie sia ridotto della metà. Con questo modello sono state effettuate numerose simulazioni, assumendo un contributo di sostenibilità variabile da un minimo di 100 euro/mq SUL fino ad un massimo di 250 euro/mq di SUL.

Tabella 15 - Seconda parte del modello con meccanismi incentivanti l'acquisto dei crediti edilizi (esempio)

ONERI AGGIUNTIVI PER LA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE N.		8	CATEGORIA DI PEREQUAZIONE:		ADC
Riepilogo dei dati di progetto					
	Superficie territoriale	Indice territoriale	SUL		
	mq	mq/mq	mq		
Dati di progetto	12.754	1,08	13.740		
Calcolo della SLP corrispondente alle 3 soglie di perequazione					
	Indice territoriale minimo	Indice territoriale max	Indice territoriale esistente	Indice territoriale massimo	SUL a cui applicare gli oneri aggiuntivi
	mq/mq	mq/mq	riconosciuto mq/mq	incrementato mq/mq	mq
Prima soglia	0,00	0,30	0,00	0,30	3.826
Seconda soglia	0,30	0,70	0,09	0,79	6.273
Terza soglia	0,79	1,20	0,00	1,20	3.641
					13.740
Calcolo delle contribuzioni aggiuntive					
	Cessioni di superficie		SUL	Cessioni monetarie	
	Quantità	Superficie territoriale		Valore unitario	Valore complessivo
	%	mq	mq	euro/mq	euro
Contribuzioni aggiuntive di prima soglia					
Superficie per realizzazione di viabilità, spazi di sosta e standard urbanistici	50%	6.377			
Contributo di sostenibilità integrale			185	100	18.500
Contributo di sostenibilità ridotto			3.641	50	182.060
Totale delle contribuzioni aggiuntive nella prima soglia			3.826		200.560
Contribuzioni aggiuntive di seconda soglia					
Contributo di sostenibilità integrale			6.273	100	627.260
Contributo di sostenibilità ridotto			0	50	0
Totale delle contribuzioni aggiuntive nella seconda soglia			6.273		627.260
Contribuzioni aggiuntive di terza soglia					
Acquisto di crediti edilizi			3.641	500	1.820.600
Totale delle contribuzioni aggiuntive nella terza soglia			3.641		1.820.600
Totale contribuzioni aggiuntive		6.377			2.648.420
Contribuzioni aggiuntive				euro	2.648.420
Plusvalore generato				euro	5.296.152
Incidenza delle contribuzioni aggiuntive sul plusvalore generato					50%

Tabella 16 – Prelievo sul plusvalore con applicazione del modello con contributo di sostenibilità

M.I.	Categoria di perequazione	Superficie territoriale	SUL complessiva	Indice territoriale	PLUSVALORE GENERATO	CONTRIBUZIONI AGGIUNTIVE										Incidenza delle contribuzioni aggiuntive sul plusvalore generato	
						PRIMA SOGLIA		SECONDA SOGLIA		TERZA SOGLIA		Totale delle cessioni monetarie					
						Superficie per viabilità, spazi di sosta e standard urbanistici	Cessioni monetarie	Superficie per viabilità, spazi di sosta e standard urbanistici	Cessioni monetarie: quota del plusvalore	Crediti edilizi richiesti	Cessioni monetarie: acquisto dei crediti edilizi						
		mq	mq	mq/mq	euro	mq	euro	mq	euro	mq	euro	euro	%	euro/mq SUL			
8	ADC	12.754	13.740	1,08	5.296.152	6.377	200.560	3.641	627.260		1.820.600	2.648.420	50,0%	193			
11	ALD	14.672	17.606	1,20	13.660.806	7.336	146.720	11.738	146.720		5.868.800	6.162.240	45,1%	350			
13	ALD	3.918	3.000	0,77	2.153.286	1.959	39.180	1.433	45.900		716.400	801.480	37,2%	267			
14	ADC	20.866	24.600	1,18	14.513.864	10.433	312.990	9.317	749.415		4.658.650	5.721.055	39,4%	233			
17	CDU	17.000	16.945	1,00	16.748.438	8.500	1.530.000	823	3.306.750		246.750	5.083.500	30,4%	300			
18	ADC	2.350	2.820	1,20	1.388.920	1.175	35.250	1.175	70.500		587.500	693.250	49,9%	246			
21	ADC	13.050	15.660	1,20	4.883.796	6.525	195.750	4.332	720.450		2.166.000	3.082.200	63,1%	197			
22	CDU	34.352	33.138	0,96	35.400.291	17.176	3.091.655	1.111	6.516.512		333.203	9.941.370	28,1%	300			
23	ADZ	79.502	51.494	0,65	14.744.463	39.751	795.020	19.693	1.400.400		9.846.600	12.042.020	81,7%	234			
30	ADC	4.080	4.896	1,20	2.931.242	2.040	61.200	1.710	171.975		854.750	1.087.925	37,1%	222			
31	ADC	10.546	10.546	1,00	6.954.078	5.273	229.928	1.729	565.315		864.525	1.659.768	23,9%	157			
35	ADC	31.781	38.137	1,20	8.767.719	15.891	953.430	0	2.860.290		0	3.813.720	43,5%	100			
36	ADC	100.593	120.712	1,20	75.823.210	50.296	1.508.894	50.296	3.017.788		25.148.233	29.674.914	39,1%	246			
37	ALD	13.751	15.831	1,15	12.214.577	6.876	137.510	10.331	137.510		5.165.300	5.440.320	44,5%	344			
38	ADC	15.389	8.500	0,55	2.260.720	7.695	461.670	0	388.330		0	850.000	37,6%	100			
40	CDU	5.806	6.967	1,20	8.190.640	2.903	522.540	871	1.306.350		261.270	2.090.160	25,5%	300			
41	ALD	39.000	15.000	0,38	15.945.000	19.500	780.000	0	720.000		0	1.500.000	9,4%	100			
TOTALE		419.410	399.592		241.877.203	209.705	11.002.296	118.199	22.751.465		58.538.580	92.292.342	40,3%	229			
MEDIA																	

In tabella 16 è riportato il confronto degli esiti derivanti dall'applicazione del contributo di sostenibilità alle manifestazioni d'interesse presentate dai privati. Ai fini della verifica del pari trattamento dei promotori privati, oltre all'incidenza percentuale delle contribuzioni aggiuntive sul plusvalore generato dalle trasformazioni, è stata calcolata la contribuzione unitaria in termini di euro/mq di SUL. Questo doppio parametro di confronto ha permesso di individuare le principali criticità del modello, legate principalmente al riconoscimento di diritti edificatori derivanti dai manufatti esistenti e alla loro influenza sulle soglie perequative. Tali problematiche sono state oggetto della successiva fase di sviluppo del modello.

4.3.4 Il “modello a 2 soglie” e il contributo di sostenibilità differenziato

In una successiva fase di confronto sugli esiti dell'applicazione della metodologia per il calcolo del plusvalore, compresa tra i mesi di aprile e luglio 2010, le riflessioni compiute all'interno del gruppo di progettazione e le nuove ipotesi operative concordate hanno condotto ad ulteriori affinamenti al modello fino a quel momento predisposto.

In primo luogo, in relazione allo sviluppo raggiunto dal modello iniziale, era venuta meno la necessità di distinguere all'interno della capacità edificatoria di ciascuna zona, 3 soglie di crescente contribuzione. Ciò che, nell'ultima versione del modello di calcolo, distingueva gli oneri dovuti entro la prima soglia da quelli tra la prima e la seconda consisteva nella cessione di almeno il 50% della superficie territoriale. Si è pensato pertanto di raggruppare, al di sotto di un unico indice di edificabilità, le cessioni fin qui previste per le prime due soglie.

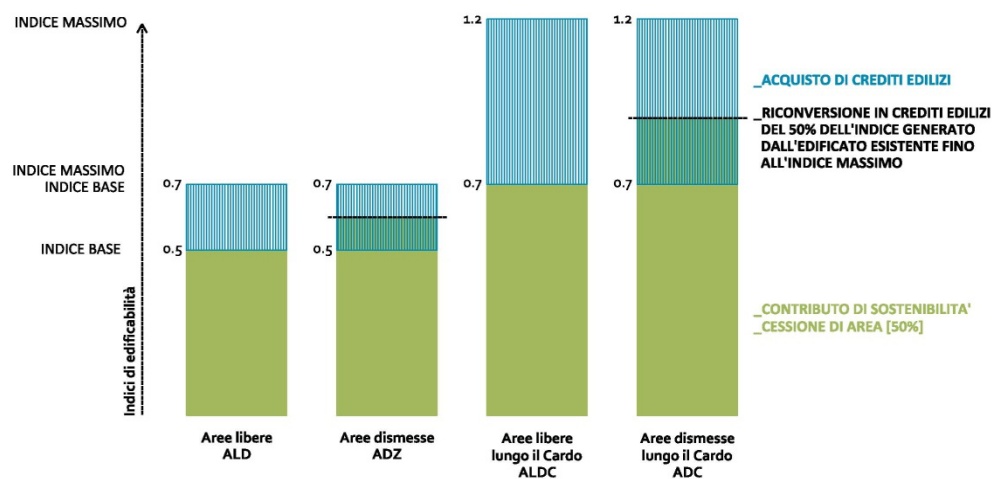
Le numerose simulazioni effettuate in questo periodo sono state quindi finalizzate ad individuare l'indice di edificabilità che meglio rappresentasse, in termini di equità delle cessioni e fattibilità economico finanziaria del progetto, il passaggio dalla fascia soggetta a “contributo di sostenibilità” a quella vincolata all'acquisto dei crediti edilizi. Tale indice rappresenta dunque la separazione tra le due soglie che caratterizzano lo sviluppo del modello di calcolo.

Parallelamente, la problematica si è spostata sulla definizione del riconoscimento dell'edificazione esistente. Anche in questo senso sono state effettuate numerose simulazioni. Da un lato si sono verificati gli effetti derivanti dal riconoscimento del 50% dell'edificato esistente eccedente l'indice previgente di 0,50 mq/mq e del 70% dell'edificato esistente derivante da manufatti di archeologia industriale. Successivamente è stato posto un limite massimo a questo tipo di riconoscimento e ne sono stati verificati gli effetti.

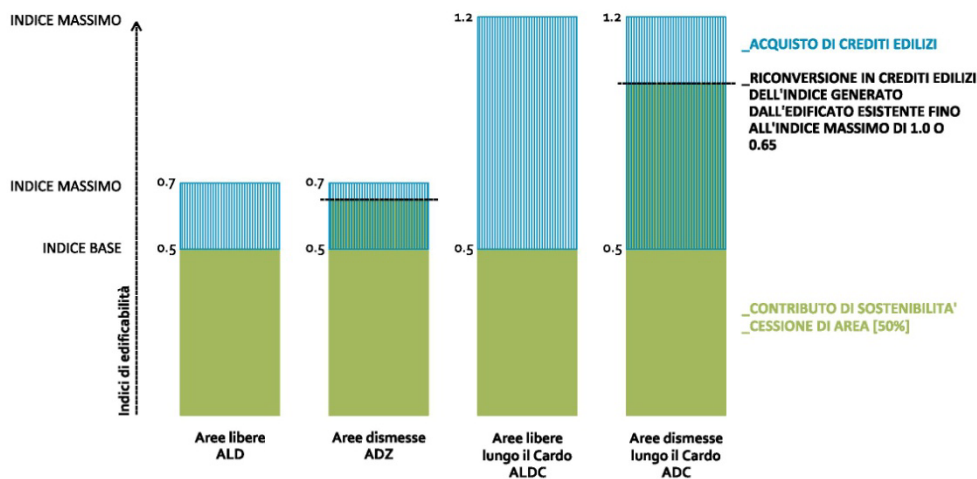
In figura 3 sono messi a confronto due schemi rappresentativi delle ipotesi assunte sugli indici di edificabilità e sul riconoscimento dell'edificato esistente.

Figura 3 – Schemi del “modello a 2 soglie” a confronto

**08_06_10
Scenario 2**



**08_06_10
Scenario 3**



Una seconda rilevante modifica introdotta in questa fase di sviluppo del modello valutativo è rappresentata dall'articolazione del contributo di sostenibilità in relazione alla destinazione d'uso. Pur mantenendo la possibilità di beneficiare di una riduzione del 50% sul contributo di sostenibilità in presenza di acquisto di crediti edilizi generati da beni comunali, il contributo, nella sua versione integrale, è stato così articolato:

- residenza libera: 120 euro/mq SUL
- residenza convenzionata: 60 euro/mq SUL
- commercio: 150 euro/mq SUL

- terziario direzionale: 90 euro/mq SUL
- turistico: 100 euro/mq SUL.

Come ulteriore ipotesi, è stato introdotto l'esonero dalla corresponsione del contributo di sostenibilità per la capacità edificatoria generata dalla presenza di manufatti di archeologia industriale o di aziende a rischio di incidente rilevante.

Tabella 17 – Seconda parte del modello con contributo di sostenibilità differenziato (esempio)

ONERI AGGIUNTIVI PER LA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE N.			35	CATEGORIA DI PEREQUAZIONE:		ADC
Riepilogo dei dati di progetto						
	Superficie territoriale mq	Indice territoriale massimo mq/mq	SUL			
Dati di progetto	31.781	1,20	38.137			
Calcolo della SLP corrispondente all'indice base (incrementato per le aree dismesse) e ai crediti edilizi						
	Indice territoriale base mq/mq	Indice territoriale esistente riconosciuto mq/mq	Indice territoriale base incrementato mq/mq	Indice territoriale base incrementato massimo mq/mq	SUL (da indice base incrementato fino ad un max di 1,0) mq	
Indice base	0,50	1,26	1,76	1,00	31.781,00	
	Indice territoriale base incrementato (fino massimo di 1,0) mq/mq	Indice territoriale massimo mq/mq	Indice da acquisire con crediti edilizi mq/mq	SUL (crediti edilizi) mq		
Crediti edilizi	1,00	1,20	0,20	6.356		
				38.137		
	Residenziale mq	Direzionale mq	Commerciale mq	Turistico mq	Misto mq	Totale mq
Fino a indice base	1.271	0	11.441	12.395	6.674	31.781
Crediti edilizi	254	0	2.288	2.479	1.335	6.356
SUL	1.525	0	13.729	14.874	8.009	38.137
Calcolo della SUL esonerata dal contributo di sostenibilità						
	Residenziale mq	Direzionale mq	Commerciale mq	Turistico mq	Misto mq	Totale mq
SUL generata da archeologia industriale o da aziende a rischio da delocalizzare	632	0	5.688	6.162	3.318	15.800,00
Calcolo del contributo di sostenibilità e del costo dei crediti edilizi						
	Cessioni di superficie		SUL	Contributo monetari		
	Quantità	Superficie territoriale mq		Valore unitario	Valore complessivo	
	%		mq	euro/mq	euro	
Fino a indice base						
Superficie per realizzazione di viabilità, spazi di sosta e standard urbanistici	50%	15.891				
Contributo di sostenibilità residenziale			385	120	46.199	
Contributo di sostenibilità direzionale			0	90	0	
Contributo di sostenibilità commerciale			3.465	150	519.739	
Contributo di sostenibilità turistico			3.754	100	375.367	
Contributo di sostenibilità misto			2.021	113	229.070	
Contributo ridotto residenziale			254	60	15.255	
Contributo ridotto direzionale			0	45	0	
Contributo ridotto commerciale			2.288	75	171.617	
Contributo ridotto turistico			2.479	50	123.946	
Contributo ridotto misto			1.335	57	75.639	
Totale contributo di sostenibilità			15.981,00		1.556.833	
Crediti edilizi						
Acquisto di crediti edilizi			6.356	500	3.178.100	
Totale crediti edilizi			6.356		3.178.100	
Totale		15.891			4.734.933	
Totale				euro	4.734.933	
Plusvalore generato				euro	13.272.913	
Incidenza delle contribuzioni aggiuntive sul plusvalore generato					36%	

MODALITÀ DI QUANTIFICAZIONE DELL'INCREMENTO DEL VALORE IMMOBILIARE
NEI CAMBI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI VERONA

Tabella 18 - Prelievo sul plusvalore con applicazione del “ modello a 2 soglie ” e contributo di sostenibilit  differenziato

DATI GENERALI			INDICE BASE INCREMENTATO										DIFFERENZIALE (crediti edilizi)										INDICE MASSIMO (con crediti edilizi)									
CATEGORIA	M.I.	SUP. TERRITORIALE	INDICE BASE INCREMENTATO	SUL	PLUSVALORE		CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		INCIDENZA DEL CONTRIBUTO SUL PLUSVALORE		CREDITI EDILIZI	PLUSVALORE GENERATO DAI CREDITI EDILIZI		COSTO DEI CREDITI EDILIZI ACQUISTATI		INCIDENZA DEL COSTO DEI CREDITI EDILIZI SUL PLUSVALORE		SUL	PLUSVALORE		CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' + COSTO DEI CREDITI EDILIZI		INCIDENZA DEL CONTRIBUTO E DEL COSTO DEI CREDITI EDILIZI SUL PLUSVALORE									
		mq	mq/mq	mq	euro	euro/mq	totale	unitario	%		quota indice	acquistati dal Comune	totale	unitario	euro	euro/mq	totale	unitario	mq	euro	euro/mq	totale	unitario	euro	euro/mq	%						
ADC	8	12.754	1,00	12.754	4.889.615	383	1.530.480	120	31%		0,20	2.550,80	1.692.881	664	1.275.400	500	75%		15.305	6.582.496	430	2.652.832	173	40%								
ADC	14	20.866	1,00	20.866	11.850.450	568	2.503.920	120	21%		0,20	4.173,20	3.423.902	820	2.086.600	500	61%		25.039	15.274.352	610	4.340.128	173	28%								
ADC	18	2.350	0,89	2.103	827.694	394	189.270	90	23%		0,31	727,00	411.917	574	358.500	500	87%		2.820	1.239.610	440	515.505	183	42%								
ADC	21	13.950	1,00	13.950	3.794.030	291	1.268.460	97	33%		0,20	2.610,00	1.653.508	633	1.305.000	500	79%		15.660	5.447.538	348	2.446.614	156	45%								
ADC	30	4.080	1,00	4.080	2.240.026	549	489.600	120	22%		0,20	816,00	669.487	820	408.000	500	61%		4.896	2.909.513	594	848.640	173	29%								
ADC	31	10.546	0,68	7.186	3.824.591	532	606.395	84	16%		0,52	5.469,20	3.507.808	641	2.734.600	500	78%		12.655	7.332.399	579	3.026.516	239	41%								
ADC	35	31.781	1,00	31.781	8.333.885	262	1.943.290	61	23%		0,20	6.356,20	4.939.028	777	3.178.100	500	64%		38.137	13.272.913	348	4.734.933	124	36%								
ADC	36	100.593	0,81	81.341	40.810.340	502	10.326.299	127	25%		0,39	39.370,05	25.913.289	658	19.685.026	500	76%		120.712	66.723.628	553	27.512.310	228	41%								
ADZ	23	79.502	0,65	51.676	15.995.065	310	5.643.052	109	35%		0,05	3.975,10	2.273.713	572	1.987.550	500	87%		55.651	18.268.779	328	7.413.562	133	41%								
ADZ	38	15.389	0,65	10.003	4.084.208	408	1.115.318	112	27%		0,05	769,45	555.597	722	384.725	500	69%		10.772	4.659.805	431	1.457.146	135	31%								
ALDC	11	14.672	0,50	7.336	2.920.462	398	685.916	94	23%		0,70	10.270,40	7.898.424	767	5.135.200	500	65%		17.606	10.798.885	613	5.478.158	311	51%								
ALD	13	3.918	0,50	1.959	779.878	398	186.105	95	24%		0,20	783,60	601.100	767	391.800	500	65%		2.743	1.380.977	504	540.684	197	39%								
ALDC	37	13.751	0,50	6.876	2.737.137	398	618.795	90	23%		0,70	9.655,70	7.383.874	767	4.812.850	500	65%		16.501	10.121.011	613	5.122.248	310	51%								
ALD	41	39.000	0,50	19.500	17.355.000	890	2.925.000	150	17%		0,20	7.800,00	9.820.200	1.259	3.900.000	500	40%		27.300	27.175.200	995	6.240.000	229	23%								
TOTALE				270.511	120.442.379		30.031.899				4	95.287	70.724.728		47.643.351				385.798	191.167.106		72.329.275										

Nella tabella 18 sono riassunti gli esiti dell'applicazione del "modello a 2 soglie" e del contributo di sostenibilità differenziato alle manifestazioni d'interesse dell'ATO 4. Si nota come il progressivo affinamento del modello abbia portato ad una riduzione del *range* che definisce il complessivo prelievo sul plusvalore, dato dalla somma tra contributo di sostenibilità e acquisto dei crediti edilizi. Nella precedente tabella, infatti, è stata precisata l'incidenza delle due diverse tipologie di contribuzione aggiuntiva sul plusvalore generato dalle trasformazioni.

I contributi di sostenibilità incidono sul plusvalore che si forma dalla capacità edificatoria generata dall'indice base incrementato dall'edificazione esistente, per una quota compresa tra il 20 ed il 35% circa. L'acquisto dei crediti edilizi per il raggiungimento del limite massimo di edificabilità ammesso, il cui costo è stato fissato in 500 euro/mq, incide sulla quota di plusvalore addizionale in misura variabile, nella maggior parte dei casi, tra il 60 e l'87%. Complessivamente la somma delle due componenti non supera il 51% di prelievo sul plusvalore.

Un terzo importante tema di riflessione è rappresentato dal riconoscimento di crediti edilizi.

Un successivo affinamento del "modello a 2 soglie" ha previsto infatti una maggiore articolazione del calcolo dei crediti edilizi e, più in generale, della SUL di progetto. La SUL complessiva è infatti articolata in 3 parti:

- la capacità edificatoria (SUL) corrispondente all'indice base;
- la capacità edificatoria (SUL) corrispondente a crediti edilizi propri;
- la capacità edificatoria (SUL) corrispondente a crediti edilizi acquistati nel libero mercato.

Nei cosiddetti "crediti edilizi propri" rientra un'ampia casistica di situazioni generatrici di nuova capacità edificatoria. In alcuni casi, i crediti edilizi sono generati dalle condizioni di fatto in cui si trova l'area suscettibile di trasformazione:

- il recupero di edifici costituenti testimonianze di archeologia industriale, da riqualificare nell'ambito di interventi di miglioramento della qualità urbana;
- il trasferimento di impianti a rischio di incidente rilevante;
- la demolizione di edifici con eventuale ricostruzione, in tutto o in parte, nell'ambito di interventi di miglioramento della qualità urbana.

In altri casi, i crediti edilizi sono riconosciuti dall'Amministrazione comunale per situazioni che incrementano il patrimonio del demanio comunale:

- la cessione, da parte dei privati, di aree per la realizzazione di opere pubbliche e/o l'esecuzione di opere pubbliche di particolare entità, che il Comune di Verona ritenga meritevoli di compensazione attraverso il riconoscimento di crediti edilizi;
- la realizzazione di interventi aggiuntivi di riqualificazione urbana rappresentati da cessioni di area oltre il 50% della superficie territoriale e/o la cessione di aree per la trasformazione dei parchi dell'Adige nord-sud e della Spianà.

In altri casi, ancora, i crediti edilizi sono frutto di situazioni pregresse, per le quali l'intervento di trasformazione rappresenta la risoluzione di una situazione problematica, come:

- il trasferimento di capacità edificatorie che previgenti atti di pianificazione abbiano riconosciuto in modo irreversibile ad aree di proprietà pubblica o di società controllata da Enti Pubblici, ma che il Comune di Verona ritenga non siano più utilizzabili in tali aree per ragioni di interesse generale o collettivo.

Tabella 19 - Seconda parte del modello con contributo di sostenibilità differenziato (esempio)

ONERI AGGIUNTIVI PER LA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE N.			35	CATEGORIA DI PEREQUAZIONE:		ADC
A. Calcolo della SUL						
A1. Calcolo della SUL corrispondente all'indice base						
Superficie territoriale				Indice territoriale base	SUL (capacità edificatoria fino a indice base)	
mq				mq/mq	mq	
31.781				0,50	15.890,50	
A2. Calcolo della SUL corrispondente ai crediti edilizi propri						
Superficie territoriale	Indice territoriale base	Indice territoriale esistente riconosciuto	Indice territoriale base incrementato con crediti edilizi propri		Indice che genera crediti edilizi propri	SUL (crediti edilizi propri)
(a)	(b)		base + crediti		soglia massima	
mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq
31.781	0,50	0,63	1,13	0,70	0,20	6.356,20
A3. Calcolo della SUL generata da crediti edilizi acquistati dal Comune						
Superficie territoriale			Indice territoriale base incrementato (fino massimo di 1,0)	Indice territoriale richiesto dalla proprietà	Indice da acquisire con crediti edilizi	SUL (crediti edilizi acquistati dal Comune)
mq			mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq
31.781			0,70	1,20	0,50	15.891
SLP totale						38.137
B. Articolazione della SUL in destinazioni d'uso						
SUL totale						
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Turistico	Misto	Totale
	mq	mq	mq	mq	mq	mq
Capacità edificatoria fino a indice base	636	0	5.721	6.197	3.337	15.891
Crediti edilizi propri	254	0	2.288	2.479	1.335	6.356
Crediti edilizi acquistati dal Comune	636	0	5.721	6.197	3.337	15.891
SUL totale	1.525	0	13.729	14.874	8.009	38.137
SUL esonerata dal contributo di sostenibilità						
	Residenziale	Direzionale	Commerciale	Turistico	Misto	Totale
	mq	mq	mq	mq	mq	mq
Crediti edilizi propri generati da archeologia industriale o da aziende a rischio da delocalizzare	316	0	2.844	3.081	1.659	7.900
Crediti edilizi propri - casi speciali	0	0	0	0	0	0
Crediti edilizi acquistati dal Comune	636	0	5.721	6.197	3.337	15.891
SUL totale	952	0	8.565	9.278	4.996	23.791
C. Calcolo del contributo di sostenibilità						
	totale	SUL esonerata dal contributo di sostenibilità	soggetta al contributo di sostenibilità	Contributo di sostenibilità integrale		
				SLP soggetta al contributo di sostenibilità integrale	Valore unitario	Valore complessivo
	mq	mq	mq	mq	euro/mq	euro
Capacità edificatoria fino a indice base						
Residenziale	636	0	636	0	120	0
Direzionale	0	0	0	0	90	0
Commerciale	5.721	0	5.721	0	150	0
Turistico	6.197	0	6.197	0	100	0
Misto	3.337	0	3.337	0	113	0
Subtotale contributo di sostenibilità						
Crediti edilizi propri						
Residenziale	254	316	0	0	120	0
Direzionale	0	0	0	0	90	0
Commerciale	2.288	2.844	0	0	150	0
Turistico	2.479	3.081	0	0	100	0
Misto	1.335	1.659	0	0	113	0
Subtotale contributo di sostenibilità						
Crediti edilizi acquistati dal Comune						
Residenziale	636	636	0	0	120	0
Direzionale	0	0	0	0	90	0
Commerciale	5.721	5.721	0	0	150	0
Turistico	6.197	6.197	0	0	100	0
Misto	3.337	3.337	0	0	113	0
Subtotale contributo di sostenibilità						
Totale contributo di sostenibilità						
D. Calcolo del costo dei crediti edilizi acquistati dal Comune						
				SUL generata da crediti edilizi acquistati dal Comune	Costo unitario dei crediti edilizi	Costo totale dei crediti edilizi
				mq	euro/mq	euro
Crediti edilizi acquistati dal Comune						
Residenziale				636	500	317.810
Direzionale				0	500	0
Commerciale				5.721	500	2.860.290
Turistico				6.197	500	3.098.648
Misto				3.337	500	1.668.503
Totale costo dei crediti edilizi acquistati dal Comune						
Totale contributo di sostenibilità e costo dei crediti edilizi acquistati dal Comune					euro	8.911.392
Plusvalore generato					euro	13.272.913
Incidenza degli oneri aggiuntivi sul plusvalore generato						67%

4.4 Indirizzi e linee guida per gli interventi di riqualificazione urbana nell'ATO 4

Il 15 luglio 2010 il Settore Pianificazione Territoriale del Comune di Verona ha trasmesso ai privati una richiesta di perfezionamento delle manifestazioni d'interesse selezionate tra quelle pervenute in occasione della pubblicazione dei due bandi. In relazione al livello di definizione raggiunto dal modello di calcolo del plusvalore, alla richiesta di perfezionamento delle manifestazioni d'interesse è stato allegato il testo riportato nei successivi sottoparagrafi 4.4.1 – 4.4.4, contenente le indicazioni per la “quantificazione economica” delle contribuzioni private richieste.

4.4.1 Opere pubbliche e contribuzione privata

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e la sua Valutazione Ambientale Strategica (VAS) individuano le criticità dei diversi Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) nei quali è suddiviso il territorio comunale di Verona. Nell'Ato 4 “Città della Trasformazione – Verona Sud” le principali criticità sono rappresentate da:

- l'assenza di un'adeguata rete fognaria;
- la carente dotazione di aree verdi e parcheggi;
- la fragilità del sistema viabilistico e la conseguente congestione della rete viaria.

In relazione alle criticità rilevate, il PAT e il successivo Masterplan, propedeutico alla redazione del Piano degli Interventi (PI), individuano le opere pubbliche di prioritaria importanza per la fattibilità e la sostenibilità della trasformazione urbanistica dell'ATO 4.

In primo luogo si evidenzia la necessità di un adeguamento dei sottoservizi in relazione al dimensionamento della rete fognaria connessa alle trasformazioni urbanistiche previste.

In secondo luogo, sono individuate le nuove aree verdi a servizio delle zone prevalentemente residenziali ed i corridoi ecologici che devono mettere le aree urbanizzate in relazione con i parchi territoriali e urbani. Le previsioni sul sistema viabilistico individuano le priorità nella riqualificazione del viale del Lavoro come asse dedicato al trasporto pubblico ad elevate prestazioni e nel potenziamento del terminal sud dell'asse che prevede il ribaltamento del casello autostradale e la realizzazione del parcheggio scambiatore. Ulteriormente, all'interno dei tessuti dei quartieri esistenti e in quelli della Zai storica, individuano la riorganizzazione dell'assetto viario e degli spazi aperti attraverso interventi qualitativi volti a valorizzare la diffusione della mobilità lenta e della walkability, componenti decisive per la riqualificazione della città esistente.

Pertanto ogni intervento dovrà contribuire in modo adeguato e proporzionale al raggiungimento di questo fine, oltre che ad aumentare la dotazione di standard a verde a servizio dei singoli quartieri o più in generale della città, compresi quindi anche i quartieri di Verona Sud, concorrendo alla formazione dei Parchi dell'Adige Nord e Sud e Parco della Spianà, definiti come azione strategica del PAT.

Fermo restando che tutti gli interventi dovranno realizzare le opere di urbanizzazione necessarie a garantire la funzionalità e sostenibilità dell'intervento proposto e saranno tenuti alle cessioni degli standard di legge, una quota del plusvalore generato da ogni intervento privato dovrà essere reinvestita in opere pubbliche che consentano la complessiva sostenibilità della

trasformazione dell'ATO 4. Tale quota è determinata in ossequio ad un generale principio di equità, sia per quanto riguarda il rapporto tra l'intervento privato e la città, sia per quanto concerne i rapporti reciproci tra gli interventi privati.

Per la realizzazione delle opere pubbliche previste nel Masterplan, ai soggetti privati che attueranno i progetti inclusi nel Piano degli Interventi sono richieste le seguenti forme di contribuzione:

- a) cessione al Comune di aree divenute non più edificabili grazie alla concentrazione della loro capacità edificatoria nelle aree che restano di proprietà privata (superficie fondiaria);
- b) corresponsione di un "contributo di sostenibilità", ossia di una contribuzione finanziaria aggiuntiva agli oneri di urbanizzazione e al contributo sul costo di costruzione;
- c) utilizzo del credito edilizio, di cui all'art. 36 della L.R. n. 11 del 2004.

4.4.2 Cessione al Comune di aree

La capacità edificatoria riconosciuta dal Piano degli Interventi alle aree di proprietà privata attraverso l'indice perequativo (territoriale) sarà utilizzata nella superficie fondiaria che resterà di proprietà privata. La superficie fondiaria, orientativamente, sarà dell'ordine del 50% della superficie territoriale. La restante parte di superficie territoriale sarà ceduta gratuitamente al Comune o vincolata all'uso pubblico, come già precisato. Tale quota, dell'ordine del 50% della superficie territoriale, comprende le aree che devono essere comunque cedute al Comune o vincolate all'uso pubblico quali opere di urbanizzazione primaria e standard urbanistici. La quota di aree da cedere al Comune o da vincolare all'uso pubblico sarà precisata in sede di definizione dei progetti da inserire nel Piano degli Interventi, anche in relazione alla loro specifica utilità ai fini della attuazione del Masterplan.

4.4.3 Contributo di sostenibilità

Già la VAS del PAT rileva che "il valore degli oneri di urbanizzazione attualmente in vigore in conformità alle tabelle regionali, appare visibilmente al di sotto della soglia di equilibrio tra valore delle opere edilizie e esternalità indotte sull'entità urbana". Più in generale, a Verona così come nelle altre città italiane, gli oneri tabellari di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione di cui alla Legge 10 del 1977, istituiti soprattutto con riferimento all'espansione urbana, non sono in grado di coprire le spese necessarie per le opere pubbliche indotte dai progetti di riconversione e riqualificazione degli insediamenti urbani divenuti obsoleti.

Anche a Verona Sud, agli interventi privati che beneficeranno delle opere pubbliche necessarie per assicurare la sostenibilità urbanistica delle trasformazioni ipotizzate, è richiesto di contribuire alla loro realizzazione. Il "contributo di sostenibilità" richiesto rappresenta l'importo di opere pubbliche da realizzare direttamente dai privati con le procedure di evidenza pubblica previste dal Codice degli Appalti, ovvero - qualora l'entità e l'indivisibilità di talune opere non lo consentisse - l'importo in numerario da corrispondere all'Amministrazione comunale.

Il "contributo di sostenibilità" è quantificato nel modo seguente per le diverse destinazioni:

- residenza: 120 euro/mq se libera, 60 euro/mq se convenzionata, 0 euro/mq se in locazione a canone calmierato;
- terziario, direzionale, turistico: 90 euro/mq;
- commerciale: 150 euro/mq.

Tale quantificazione è frutto di indagini di mercato e di elaborazioni estimative, volte ad individuare l'entità di un "contributo di sostenibilità" improntato a criteri di:

- trasparenza e semplicità applicativa;
- equità rispetto alle valorizzazioni immobiliari prodotte dai singoli interventi proposti dai soggetti privati e condivisi dall'Amministrazione;
- significatività rispetto alla entità delle opere pubbliche da realizzare;
- sostenibilità finanziaria da parte dei progetti di investimento proposti dai soggetti privati.

Il "contributo di sostenibilità" è espresso in termini parametrici (euro/mq di SUL) in modo da consentire una sua agevole e speditiva quantificazione sia da parte dei soggetti privati che da parte degli Uffici dell'Amministrazione. Esso è quantificato in modo oggettivo in relazione alle diverse destinazioni urbanistiche del progetto.

Il "contributo di sostenibilità", in termini parametrici, è rapportato al diverso apprezzamento che le destinazioni urbanistiche proposte dai privati registrano nel mercato immobiliare veronese. Esso incide sul plusvalore producibile da ciascun progetto d'investimento. Tale incidenza è calcolata con riferimento alla capacità edificatoria realizzabile in base all'indice perequativo di edificabilità. Il plusvalore producibile è stato stimato rapportando il valore immobiliare generato da ogni progetto al suo costo totale, comprendendo nel secondo il profitto imprenditoriale ed il valore immobiliare attuale. Con il margine di approssimazione connaturato alle stime parametriche applicate ai progetti di trasformazione urbana, le simulazioni effettuate hanno quindi cercato di conciliare due esigenze opposte: il finanziamento delle opere pubbliche indispensabili per la trasformazione e riqualificazione urbanistica di Verona Sud, e la sostenibilità finanziaria dei progetti privati.

Il "contributo di sostenibilità", sotto forma di opere eseguite direttamente dai privati o come corresponsione in numerario all'Amministrazione, si aggiungerà agli introiti del Comune di Verona in conto oneri che l'Amministrazione deciderà di reinvestire nella riqualificazione di Verona Sud.

4.4.4 Credito edilizio

L'istituto del "credito edilizio" è introdotto nel Piano degli Interventi per perseguire le finalità indicate dalla L.R. 11/2004, e cioè:

- la demolizione delle opere incongrue e l'eliminazione di elementi di degrado;
- la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
- il riordino della zona agricola.

I "crediti edilizi", in riferimento all'art. 37 della Legge Regionale n. 11 del 2004, possono essere riconosciuti 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”.

Nel Piano degli Interventi del Comune di Verona il “credito edilizio” può avere le seguenti origini:

- a. Il trasferimento di capacità edificatorie che previgenti atti di pianificazione abbiano riconosciuto in modo irreversibile ad aree di proprietà pubblica o di società controllata da Enti Pubblici, ma che il Comune di Verona ritenga non siano più utilizzabili in tali aree per ragioni di interesse generale o collettivo;
- b. Il recupero di edifici costituenti testimonianze di archeologia industriale, da riqualificare nell'ambito di interventi di miglioramento della qualità urbana;
- c. Il trasferimento di impianti a rischio di incidente rilevante;
- d. la demolizione di edifici con eventuale ricostruzione, in tutto o in parte, nell'ambito di interventi di miglioramento della qualità urbana;
- e. la cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche e/o l'esecuzione, da parte di soggetti privati, di opere pubbliche di particolare entità, che il Comune di Verona ritenga meritevoli di compensazione attraverso il riconoscimento di crediti edilizi;
- f. la realizzazione di interventi aggiuntivi di riqualificazione urbana rappresentati da cessioni di area oltre il 50% della S.T. e/o la cessione di aree per la trasformazione dei parchi dell'Adige nord-sud e della Spianà.

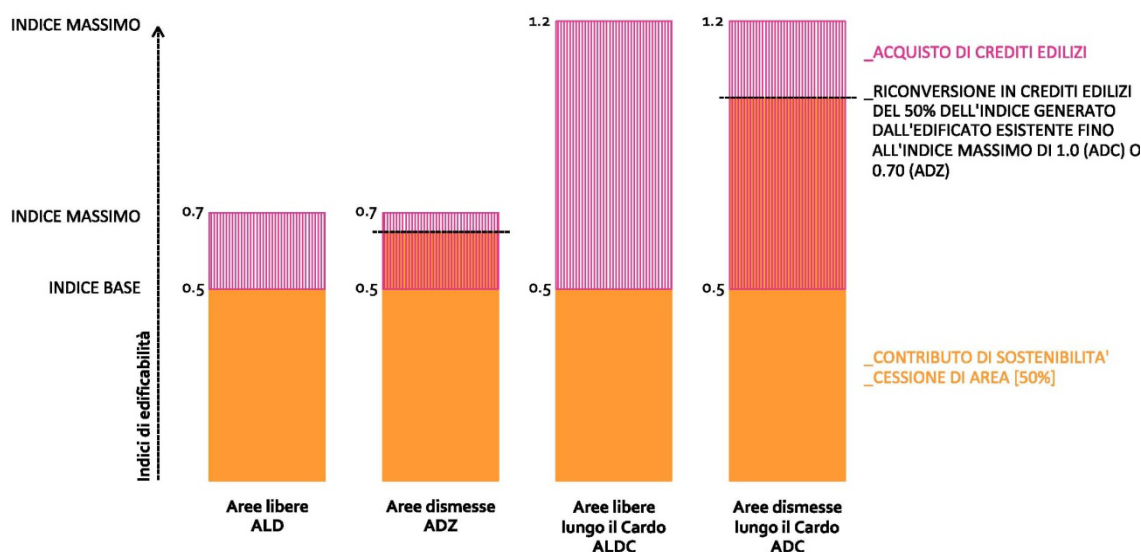
Per incentivare l'aggregazione degli interventi, e quindi il raggiungimento di una miglior qualità nell'assetto urbanistico, alle aree di trasformazione, singole o aggregate, con superficie territoriale superiore a 10 ettari è riconosciuta una quantità di “crediti edilizi” pari all'indice territoriale di 0,20 mq/mq.

Il ricorso all'istituto del “credito edilizio” consente agli interventi privati di superare l'indice perequativo.

Nello schema sotto riportato si esplicano le modalità di conseguimento degli indici massimi di edificabilità per le aree degli ambiti 1 e 2:

- 1,20 mq/mq lungo l'asse del Cardo – ambito 1;
- 0,70 mq/mq nelle aree della Zai storica – ambito 2.

Figura 4 - Schema degli indici di edificabilità dell'ATO 4



Il "credito edilizio" è rappresentato da una unità volumetrica trasformata in unità di superficie lorda di pavimento mediante un rapporto di 3:1 per la residenza e di 3,5:1 per le altre destinazioni urbanistiche.

Il suo valore medio unitario è individuato, in prima approssimazione, in 500 euro/mq.

Il ricorso al "credito edilizio" da parte dei progetti di iniziativa privata consentirà di:

- finanziare ulteriormente le opere pubbliche di cui la trasformazione urbanistica e riqualificazione di Verona Sud necessita;
- migliorare ulteriormente le prestazioni qualitative degli interventi programmati in Verona Sud;
- compensare il sacrificio compiuto dal Comune di Verona, in termini di riduzione del valore del proprio patrimonio immobiliare, per convertire in destinazioni di uso pubblico o collettivo propri beni immobili provvisti di una originaria capacità edificatoria.

Non sono soggetti a "contributo di sostenibilità" i "crediti edilizi" generati dalla presenza di edifici costituenti testimonianze di archeologia industriale e dal trasferimento di impianti a rischio di incidente rilevante. Sono inoltre esenti dal "contributo di sostenibilità" i "crediti edilizi" acquistati dal Comune di Verona.

Inoltre, l'acquisto dei "crediti edilizi" ceduti dal Comune e/o Società controllate da enti pubblici sarà incentivato da una riduzione del 50% del "contributo di sostenibilità". Tale riduzione è applicata ad una quantità di SUL corrispondente alla quantità di crediti acquistati.

Nel caso di interventi limitati al cambio di destinazione d'uso senza "demolizione con ricostruzione" e/o senza realizzazione di SUL aggiuntiva a quella esistente, fino all'indice perequativo 0,5 mq/mq, sarà richiesta la corresponsione di un "contributo di sostenibilità" in base alle diverse destinazioni come sopra indicato.

Oltre l'indice perequativo di 0,5 mq/mq e fino alla SUL per la quale si riconosce ammissibile il cambio d'uso, sarà richiesta la corresponsione di un "contributo di sostenibilità" il cui valore è equiparato al valore medio stimato per il credito edilizio, come sopra indicato.

Si ricorda inoltre che il cambio d'uso della SUL complessiva comporta, oltre al "contributo di sostenibilità" di cui sopra, la corresponsione dell'adeguamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione stabiliti dalle disposizioni vigenti.

Resta salva la facoltà di accedere alle forme di acquisizione del credito originato su aree di proprietà pubblica, come descritto al sopraccitato punto a.

Ciò in considerazione che il semplice cambio di destinazione, pur in assenza della realizzazione di nuova SUL, comunque accresce il carico urbanistico generando inoltre un cospicuo plusvalore immobiliare.

5 NEGOZIAZIONE CON I SOGGETTI PRIVATI PER L'ATO 4

5.1 Credito edilizio e contributo di sostenibilità

Nella fase negoziale successivamente aperta, gestita in sinergia con l'Amministrazione Comunale, è emersa l'esigenza di ridurre il livello di contribuzione prospettato. In particolare, la necessità di prevedere l'acquisto del credito edilizio generato dai beni immobili comunali, ha comportato alcune modifiche rilevanti. Il Comune di Verona, in un caso attraverso una società partecipata ed in un altro caso direttamente, è infatti titolare di crediti edilizi pari a 162.686 mq di SUL, di cui:

- 69.033 mq generati dall'area originariamente destinata ad ospitare il Polo Finanziario della città per effetto della sua successiva destinazione a parcheggio a servizio della Fiera di Verona;
- 93.653 mq generati dall'acquisto dell'area edificabile destinata alla realizzazione del Parco San Giacomo nel quartiere Borgo Roma.

Per compensare il sacrificio compiuto dal Comune di Verona, in termini di riduzione del valore del proprio patrimonio immobiliare, nel convertire in destinazioni di uso pubblico o collettivo propri beni immobili provvisti di una originaria capacità edificatoria, si è ritenuto opportuno convertire quest'ultima in crediti edilizi. In attesa di attivare la alienazione di tali potenzialità edificatorie, i crediti edilizi sono stati annotati in un apposito registro, illustrato nell'ultimo capitolo del presente elaborato.

Per quanto riguarda il contributo di sostenibilità, invece, questo tipo di contribuzione è stata confermata, seppur ridimensionata nella sua entità.

Nelle tabelle che seguono è riportato un quadro di sintesi degli introiti per il Comune di Verona derivanti dall'acquisto dei crediti edilizi e dalla corresponsione del contributo di sostenibilità. Nelle tabelle 20 e 21, elaborate in sinergia con gli Uffici del Comune di Verona, sono prese in esame le manifestazioni di interesse perfezionate nell'ambito della procedura di negoziazione con i promotori privati.

In tabella 20 è effettuata una stima del calcolo del contributo di sostenibilità in relazione alla SUL richiesta dai privati ed alla sua articolazione nelle diverse destinazioni d'uso previste.

L'entità del contributo è così articolata:

- 70 euro/mq SUL per le destinazioni residenziale, terziario direzionale e turistico ricettiva;
- 130 euro/mq SUL per la destinazione commerciale.

Si assume che la destinazione commerciale attenga alla media-grande distribuzione, mentre il commercio di vicinato e gli esercizi pubblici possano essere equiparati, per quanto riguarda il livello di contribuzione, alla prima categoria di destinazioni d'uso.

E' introdotta inoltre la possibilità per i privati di beneficiare di una riduzione del 15% del contributo di sostenibilità, quando la tipologia di intervento diventa particolarmente onerosa a causa del raggiungimento di elevati livelli qualitativi. La tabella 20 evidenzia come non godano di tale riduzione gli interventi riguardanti i cambi di destinazione d'uso, mentre la riduzione è

prevista per le ristrutturazioni urbanistiche con demolizione di edifici degradati e bonifica di aree produttive dismesse, realizzazione di nuovi assetti urbanistici, costruzione di nuove architetture ecosostenibili.

In tabella 21 è effettuato il calcolo degli introiti derivanti dall'acquisto di crediti edilizi. Nella prima parte della tabella, in relazione alla SUL richiesta dai promotori privati, è effettuato il calcolo della quantità di SUL eccedente l'indice perequativo di 0,5 mq/mq, che dovrà essere acquisita dai privati in termini di crediti edilizi.

Includendo i cambi di destinazione d'uso, le manifestazioni d'interesse perfezionate necessitano di crediti edilizi per circa 171.000 mq di SUL. Tale quantità esaurisce i crediti edilizi di cui l'Amministrazione comunale dispone.

Per l'acquisto delle aree edificabili che hanno generato i crediti edilizi di proprietà comunale, l'Amministrazione, anche attraverso una società partecipata, ha dovuto sostenere un costo di circa 34 milioni di euro, di cui circa 27 milioni per l'area del Polo Finanziario (al netto del valore conseguente dalla destinazione a parcheggio) e 7 milioni per l'area del Parco San Giacomo. Assumendo un prezzo medio unitario pari a 220 euro/mq, grazie alla vendita dei propri crediti edilizi l'Amministrazione comunale potrebbe recuperare il valore patrimoniale connesso alla originaria edificabilità dei propri beni.

Nelle tabelle 22 e 23 sono prese in esame 5 manifestazioni d'interesse non ancora perfezionate.

Per effetto dei seguenti fattori:

- a. criteri di quantificazione del contributo di sostenibilità e del credito edilizio comunale, che agiscono in modo alternativo sulla struttura dei costi di trasformazione (oltre la soglia di 0,50 mq SUL/mq ST si applica solo l'acquisto del credito);
 - b. rinuncia a considerare il valore di mercato che gli immobili oggetto di trasformazione possiedono prima dell'intervento;
 - c. diversa quantità edificatoria richiesta da ciascuna manifestazione d'interesse;
- la contribuzione complessiva che i soggetti privati sono chiamati a corrispondere al Comune di Verona nell'ATO 4, non è più funzione del plusvalore generato da ogni progetto, venendo ad incidere in modo diversificato sul bilancio economico di ciascuno di essi.

Tabella 20 – Introiti per il Comune di Verona derivanti dalla corresponsione del Contributo di sostenibilità da parte delle manifestazioni d’interesse perfezionate (elaborazione degli Uffici del Comune di Verona)

MODALITÀ DI QUANTIFICAZIONE DELL'INCREMENTO DEL VALORE IMMOBILIARE
NEI CAMBI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI VERONA

MANIFESTAZIONI					
N°	Richiedente	Superficie territoriale	SLP perequativa minima (0,5/te ssuto)	SLP richiesta e MAX di P.I.	Indice territoriale richiesto (Nota elaborazione)
		mq	mq	mq	mq/mq
31	LIQUIGAS SPA	10.546	5.273	10.546	1,00
11	ZAMU SRL [1]	14.672	7.336	17.666	1,20
18	SERENI SRL	2.000	1.000	1.900	0,75
29	PANTAREI SRL	1.821	911	1.290	0,71
34/35	QUADRIFOGLIO VERONA [3]	31.781	15.891	38.054	1,20
36	AIDA SPA [1]	100.592	50.296	144.000	1,43
37	GENERALBAU SPA [1]	13.752	6.876	15.831	1,15
23/II b	GENERALBAU SPA - Savat [1]	14.893	1.900		0,10
38	MANI SIPRE SPA	15.389	7.695	10.772	0,70
39/559	PANTAREI SRL	28.110	14.070	19.698	0,70
14	CALVI [2]	20.866	10.433	25.039	1,20
35/II b	DANIELA FILIPPINI E ALTRI	5.932	2.966	7.063	1,19
2/II b	NICOFER - via Galino	42.473	16.547	16.547	0,39
3	EDILMAIOR	3.400	1.700	1.955	0,58
8	COSTRUZIONI ARCOBALENO SRL	12.754	6.377	8.928	0,70
4	ALICE ROLLO	4.972	2.486	2.486	0,50
13	SONIA NICOLINI	4.242	2.100	2.100	0,50
19	ZANELLA	1.640	1.148	1.176	0,90
23	POLYTERRA [1]	79.502	39.751	49.451	0,62
24	SEV SRL	15.600	6.948	6.948	0,45
25	GEMMA CORAZZA	6.839	1.881	1.881	0,28
28	IM. SA SRL	2.706	1.353	1.353	0,50
32	GARIGGIO SERGIO	1.305	653	914	0,70
285/II b	CARROZZERIA ALDIGHIERI SNC	900	450	480	0,53
21	PELEGRINI	13.050	6.525	15.660	1,20
30	APOSTOLI	6.470	3.235	4.539	0,70
33	BERTOLINI BENEDETTO	3.635	1.818	2.545	0,70
TOTALE PARZIALE		459.822	217.216	410.351	
5	SAVE SRL	5.986	2.785	2.785	0,47
21/II b	G.B. IMM. TRENTO	6.064	3.032	4.270	0,70
41	ELLE IMMOBILIARE SPA	53.365	10.000	10.000	0,19
16/17	PANCO SRL	12.980	6.490	12.073	0,93
22	GARDA RE	34.352	17.176	34.134	0,99
40	FLORIDA	5.806	2.903	9.084	1,56
TOTALE PARZIALE		118.553	42.386	72.346	
TOTALE COMPLESSIVO		MQ 578.375	295.602	482.497	
		€			

[1] Applicata riduzione del credito:
M.I. 36 (Iut = -0,32 pari a -0,08 per ERS e 0,24 per dimensioni e qualità del progetto)
M.I. 11 (Iut = -0,18 per cessione area Parco della Splanà)
M.I. 37 e M.I. 23/II b (Iut = -0,65 per quota di SLP affrente alla volumetria trasferita e per la realizzazione e cessione area Parco al Savat)
M.I. 23 (Iut = -0,04 per cessione immobile uso pubblico)
1.822 mq (con valore di 1.000 euro/mq)
[2] Applicata riduzione del credito per cessione area per allargamento del Cardo con demolizione di fabbricato di
[3] Applicata riduzione del credito per cessione ed. pubblica Iut = -0,13
Indice max riconosciuto collegato al tessuto
0,00 SLP richiesta inferiore alla SLP perequativa

A1 - RESIDENZA		A2 - DIREZIONALE		A3 - TURISTICO		A4 - COMMERCIALE		Totale contributo di sostenibilità
SLP	Contributo di sostenibilità 60 euro/mq (= 70 euro/mq -15%)	SLP	Contributo di sostenibilità 60 euro/mq (= 70 euro/mq -15%)	SLP	Contributo di sostenibilità 60 euro/mq (= 70 euro/mq -15%)	SLP	Contributo di sostenibilità 110 euro/mq (=130 euro/mq -15%)	
mq	euro	mq	euro	mq	euro	mq	euro	euro
		2.637	158.190			2.637	290.015	448.205
		7.336	440.160			583	64.130	440.160
		437	25.020					89.150
		910	54.600					54.600
				7.246	434.763	8.644	950.887	1.385.650
21.678	1.300.655	7.645	458.699	1.911	114.675	19.062	2.096.840	3.970.869
		6.876	412.560					412.560
		3.055	183.283	2.970	178.205	1.500	165.000	165.000
		5.684	341.057			1.570	183.668	545.156
6.613	396.774	7.879	472.750			1.773	195.010	932.841
		2.308	138.453			2.554	280.913	753.662
				11.285	677.083	6.98	72.430	210.883
						5.262	578.797	1.255.880
1.700	102.000							102.000
2.541	152.448	3.836	230.172					382.620
2.486	149.160							149.160
420	25.200	840	50.400	840	50.400			126.000
		748	44.880			400	44.000	88.880
34.393	2.063.554	4.428	265.596			930	102.319	2.431.569
				6.300	378.000	648	71.280	449.280
1.881	112.845							112.845
		573	34.380			780	85.800	120.180
				633	39.150			39.150
		225	13.500			225	24.750	38.250
		5.742	344.520			783	86.130	430.650
		2.070	124.224			1.165	128.106	252.330
600	36.000	600	36.000	206	12.350	206	22.641	106.991
72.311	4.338.636	63.809	3.828.544	31.410	1.884.635	49.479	5.442.715	15.494.520
	70 euro/mq		70 euro/mq		70 euro/mq		130 euro/mq	
		222	15.535			2.563	333.217	348.752
		1.510	105.697			1.522	197.872	303.669
						10.000	1.300.000	1.300.000
		4.743	332.004			1.747	227.120	559.125
		13.233	956.344			3.943	512.528	1.438.871
		2.090	146.311			813	105.669	251.980
0	0	21.798	1.525.892	0	0	20.588	2.676.406	4.202.298
72.311		85.608		31.410		70.067		
	4.338.636		5.354.435		1.884.635		8.119.122	19.696.818

Tabella 21 - Introiti complessivi per il Comune di Verona (contributo di sostenibilità e acquisto dei crediti edilizi) derivanti dalle manifestazioni d'interesse perfezionate (elaborazione degli Uffici del Comune di Verona)

MANIFESTAZIONI						A = A1+A2+A3+A4				B1				B (=B1 * 220)		A + B		Valore economico proposto	
N°	Richiedente	Superficie territoriale	SLP perequativa minima (0,5/tesuto)	SLP richiesta e MAX di P.I.	Indice territoriale richiesto (Nostra elaborazione)	Totale contributo di sostenibilità				Credito edilizi da acquistare (SLP)				Valore economico totale		Valore economico proposto			
		mq	mq	mq	mq/mq	euro				mq	euro	euro/mq	euro	euro/mq	euro	euro/mq			
31	LIQUIGASS SPA	10.546	5.273	10.546	1,00	448.205				5.273	1.160.060	152,50	1.608.265	152,50					
11	ZAIJI SRL [3]	14.672	7.336	17.066	1,20	440.160				7.030	1.546.688	112,85	1.986.848	112,85	disp.				
18	SERENI SRL	2.000	1.000	1.500	0,75	89.150				500	110.000	132,77	199.150	132,77	121.500	81,00			
29	PANTAREI SRL	1.821	911	1.290	0,71	54.600				380	83.490	107,05	138.090	107,05	116.100	90,00			
34/35	QUADRIFOGLIO VERONA [3]	31.781	15.891	38.054	1,20	1.385.650				17.962	3.951.530	140,25	5.337.180	140,25	2.730.390	71,75			
36	AIDA SPA [3]	100.592	50.296	144.000	1,43	3.970.869				61.704	13.574.880	121,85	17.545.749	121,85	15.497.115	107,62			
37	GENERALBAU SPA [1]	14.893	1.900	6.876	1,15	412.560				0	0	26,06	412.560	26,06	N.P.				
23/II b	GENERALBAU SPA - Savai [3]	15.389	7.695	10.772	0,70	165.000				0	0	110,00	165.000	110,00					
38	MANNI SIPRE SPA	28.140	14.070	19.698	0,70	545.156				3.078	677.116	113,46	1.222.272	113,46	951.000	88,28			
39/559	PANTAREI SRL	20.866	10.433	25.039	1,20	932.841				5.618	1.238.160	110,21	2.171.001	110,21	1.000.000	50,77			
14	CALVI [2]	5.932	2.966	7.063	1,19	753.662				14.606	1.391.364	85,67	2.145.026	85,67	5.549.525	221,63			
35/II b	DANIELA FILIPPINI ED ALTRI	42.423	16.547	16.547	0,39	210.883				4.097	901.340	157,47	1.112.223	157,47	218.189	30,89			
21B	NICOFR - via Golino	3.400	1.700	1.955	0,58	1.255.880				0	0	75,90	1.255.880	75,90	1.566.983	94,70			
3	EDILMAIOR	12.754	6.377	8.228	0,70	102.000				255	56.100	80,87	158.100	80,87	181.484	92,83			
8	COSTRUZIONI ARCOBALENO SRL	4.972	2.486	2.486	0,50	382.620				2.551	561.176	105,71	943.796	105,71	disp.				
4	ALICEROLLO	4.242	1.100	2.100	0,50	149.160				0	0	60,00	149.160	60,00	166.115	66,82			
13	SONIA NICOLINI	1.640	1.148	1.476	0,90	126.000				0	0	60,00	126.000	60,00	100.800	48,00			
19	ZANELLA	79.502	39.751	49.451	0,62	88.880				328	72.160	109,11	161.040	109,11	90.913	61,59			
23	POLYTERRA [1]	15.600	6.948	6.948	0,45	2.431.569				6.646	1.462.120	78,74	3.893.689	78,74	2.000.000	40,44			
24	SEV SRL	6.839	1.881	1.353	0,28	449.280				0	0	64,66	449.280	64,66	150.000	21,59			
25	GEMMA CORAZZA	2.706	1.353	1.353	0,50	112.845				0	0	60,00	112.845	60,00	N.P.				
28	IM. SA SRL	1.305	653	914	0,70	120.180				0	0	88,82	120.180	88,82	168.570	124,59			
32	GARGIGIO SERGIO	900	450	480	0,53	39.150				261	57.420	105,71	96.570	105,71	N.P.				
285/II b	CARROZZERIA ALDIGHIERI SNC	13.050	6.525	15.660	1,20	38.250				30	6.600	93,44	44.890	93,44	39.450	82,19			
21	PELLEGRINI	6.470	3.235	4.529	0,70	430.650				9.135	2.009.700	155,83	2.440.350	155,83	800.000	51,09			
30	APOSTOLI	3.635	1.818	2.545	0,70	252.330				1.294	284.680	118,57	537.010	118,57	489.780	108,14			
33	BERTOLINI BENEDETTO	459.822	217.216	410.151	0,70	106.991				727	159.940	104,91	266.931	104,91	450.000	176,85			
TOTALE PARZIALE						15.494.520				144.484	29.304.524	109,23	444.799.044	109,23					
5	SAVE SRL	5.986	2.785	2.785	0,47	348.752				0	0	125,22	348.752	125,22	N.P.				
21/II b	G.B. IMM. TRENTO	6.064	3.032	4.270	0,70	303.569				1.238	272.349	134,88	575.918	134,88	913.449	213,92			
41	ELLE IMMOBILIARE SPA	53.365	10.000	10.000	0,19	1.300.000				0	0	130,00	1.300.000	130,00	N.P.				
16/17	PANCO SRL	12.980	6.490	12.073	0,93	559.125				5.583	1.228.260	148,05	1.787.385	148,05	423.509	35,08			
22	GARDA RE	34.352	17.176	34.334	0,99	1.438.871				16.938	3.730.760	151,45	5.169.631	151,45	6.402.244	187,66			
40	FLORIDA	5.806	2.903	9.084	1,56	251.980				6.181	1.359.787	377,43	1.611.767	377,43	350.000	38,53			
TOTALE PARZIALE		118.553	42.386	72.346		4.202.298				29.960	6.591.156	149,19	10.793.454	149,19					
TOTALE COMPLESSIVO		MQ	578.375	259.602	482.497					171.444			35.895.680		55.592.498				
		€				19.696.818													

[1] Applicata riduzione del credito:
M.I. 36 (Iut = - 0,32 pari a -0,08 per ERS e 0,24 per dimensioni e qualità del progetto)
M.I. 11 (Iut = - 0,18 per cessione area Parco della Spina)
M.I. 37 e M.I. 23/II b (Iut = - 0,65 per quota di SLP Affrente alla volumetria trasferita e per la realizzazione e cessione area Parco al Savai)

[2] Applicata riduzione del credito per cessione area per allargamento del Cardo con demolizione di fabbricato di 1.822 mq (con valore di 1.000 euro/mq)

[3] Applicata riduzione del credito per cessione ed. pubblica Iut = - 0,13

Indice max riconosciuto collegato al tessuto
0,00 SLP richiesta inferiore alla SLP perequativa

Tabella 22 - Introiti per il Comune di Verona derivanti dalla corrispondenza del Contributo di sostenibilità da parte delle manifestazioni d'interesse non ancora perfezionate (elaborazione degli Uffici del Comune di Verona)

MANIFESTAZIONI NON PERFEZIONATE									
N°	Richiedente	Superficie territoriale	SLP perequativa minima (0,5/tesuto)	SLP richiesta e MAX di P.I.	Indice territoriale richiesto (Nostra elaborazione)				
		mq	mq	mq	mq/mq				
7	ENERGO IMPIANTI	3.230	1.615	1.615	0,50				
9	NORD - OWEST IMM.	645	323	581	0,90				
12	IMMOBILIA SRL	525	263	200	0,38				
15	EMMECUBE SRL			1.200					
20	CIPIFI SPA	6.480	3.240	7.776	1,20				
TOTALE PARZIALE		10.880	5.440	11.372					
TOTALE COMPLESSIVO		MQ 589.255	265.042	493.868					
		€							

A1 - RESIDENZA		A2 - DIREZIONALE		A3 - TURISTICO		A4 - COMMERCIALE		A = A1+A2+A3+A4	
SLP	Contributo di sostenibilità 60-70 euro/mq	SLP	Contributo di sostenibilità 60-70 euro/mq	SLP	Contributo di sostenibilità 60-70 euro/mq	SLP	Contributo di sostenibilità 110-130 euro/mq	Totale contributo di sostenibilità	
mq	euro	mq	euro	mq	euro	mq	euro	euro	
		808	48.450			808	88.825	137.275	
581	34.830							34.830	
		841	50.460					50.460	
		1.015	71.050			185	24.050	95.100	
		1.620	97.200			1.620	178.200	275.400	
581	34.830	4.284	267.160	0	0	2.613	291.075	593.065	
72.891		89.891		31.410		72.679			
			5.611.595		1.884.635		8.410.197	20.289.883	
	4.373.466								

Tabella 23 - Introiti complessivi per il Comune di Verona (contributo di sostenibilità e acquisto dei crediti edilizi) derivanti dalle manifestazioni d'interesse non ancora perfezionate (elaborazione degli Uffici del Comune di Verona)

MANIFESTAZIONI NON PERFEZIONATE									
N°	Richiedente	Superficie territoriale	SLP perequativa minima (0,5/tesuto)	SLP richiesta e MAX di P.I.	Indice territoriale richiesto (Nostra elaborazione)				
		mq	mq	mq	mq/mq				
7	ENERGO IMPIANTI	3.230	1.615	1.615	0,50				
9	NORD - OWEST IMM.	645	323	581	0,90				
12	IMMOBILIA SRL	525	263	200	0,38				
15	EMMECUBE SRL			1.200					
20	CIPIFI SPA	6.480	3.240	7.776	1,20				
TOTALE PARZIALE		10.880	5.440	11.372					
TOTALE COMPLESSIVO		MQ 589.255	265.042	493.868					
		€							

A = A1+A2+A3+A4		B1 (=B2 * 220)		A + B			
Totale contributo di sostenibilità		Valore crediti edilizi 220 euro/mq		Valore economico totale		Valore economico proposto	
euro		euro	euro/mq	euro	euro/mq	euro	euro/mq
137.275	0	0	137.275	85,00	87.750	54,33	
34.830	258	56.760	91.590	157,78	25.000	43,07	
50.460	0	0	50.460	252,30	12.000	60,00	
275.400	0	0	95.100	79,25	37.000	30,83	
593.065	4.536	997.920	1.273.320	163,75	N.P.		
	4.794	1.054.680	1.647.745	144,90	//		
	176.238						
		36.950.360	57.240.243	115,90			

5.2 Contribuzione privata richiesta per le opere pubbliche

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS), elaborata nel corso della redazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), ha individuato le criticità presenti nei diversi Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) nei quali è suddiviso il territorio comunale di Verona.

Nel caso dell'ATO 4, oggetto della prima applicazione sperimentale della metodologia di quantificazione del plusvalore, le criticità ambientali sono rappresentate da:

- grave carenza della rete fognaria;
- insufficiente dotazione di aree verdi e di parchi urbani;
- incapacità della rete viaria di assorbire i flussi generati dalle nuove funzioni con conseguenti effetti peggiorativi sulla rumorosità, sulla concentrazione di emissioni inquinanti e sulla sicurezza della zona;
- necessaria bonifica di aree occupate da impianti produttivi dismessi.

Nel corso dell'elaborazione del Masterplan, l'entità economica della spesa da sostenere per l'infrastrutturazione dell'ATO 4 è stata approfondita attraverso la redazione di alcuni studi di fattibilità volti ad analizzare la natura e la dimensione delle opere necessarie.

I promotori privati, sulla base delle disposizioni legislative regionali relative agli istituti della perequazione, compensazione e crediti edilizi, sono chiamati a contribuire nella realizzazione della "città pubblica".

In base ai ragionamenti tecnico-estimativi e alle verifiche applicative compiute nell'ambito del presente incarico, la contribuzione privata si concretizza nei seguenti elementi:

- cessione gratuita di aree, in misura pari almeno alla metà della superficie territoriale dell'ambito di intervento includendo in ciò anche la quota dovuta per soddisfare gli standard urbanistici di legge;
- corresponsione monetaria di un "contributo di sostenibilità" variabile in rapporto alla destinazione d'uso ed alla quantità di SUL realizzata, funzionale al recupero alla collettività di quota parte del plusvalore.

Tali componenti rappresentano la contribuzione minima richiesta al privato per la realizzazione delle opere pubbliche. La cessione di ulteriori aree o immobili per pubblica utilità, la realizzazione diretta di opere pubbliche può dar luogo al riconoscimento di capacità edificatoria in forma di crediti edilizi.

6 APPLICAZIONE DELLA CONTRIBUZIONE ALL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

6.1 Mappa dei valori immobiliari: elaborazione conclusiva

La Mappa dei Valori, formata per effetto delle indagini e delle elaborazioni riportate nel capitolo 3, è stata oggetto di verifica ed approfondimento attraverso appositi incontri con operatori del mercato immobiliare locale. Ciò al fine di pervenire ad una elaborazione finale quanto più possibile aderente alla realtà e condivisa.

Rispetto all'articolazione territoriale elaborata dall'Agenzia del Territorio, gli operatori locali condividono la necessità di ridefinire i perimetri delle zone omogenee, riconducendoli ai limiti, comunemente riconosciuti, dei quartieri. L'articolazione del territorio comunale in 23 quartieri, elaborata dal Comune di Verona, è stata quindi adeguata per tener conto del differenziato apprezzamento del mercato immobiliare attraverso:

- l'articolazione del "Centro Storico" in 3 quartieri: Centro Storico (che raggruppa i quartieri "Città Antica" e "Cittadella" definiti dal Comune di Verona), San Zeno e Veronetta;
- l'accorpamento dei quartieri Borgo Trento e Valdonega;
- l'accorpamento delle frazioni di Avesa e Quinzano;
- l'accorpamento delle frazioni di Quinto e Santa Maria in Stelle;
- l'ampliamento della zona di Ca' di David a tutta l'area a sud dell'autostrada;
- l'accorpamento dei quartieri Santa Lucia e Golosine;
- la distinzione, all'interno del quartiere "Borgo Milano", della zona di "Ponte Catena";
- la distinzione, all'interno del quartiere "San Massimo", della zona "Bassona".

Nel rappresentare cartograficamente le indicazioni degli operatori del mercato immobiliare, tuttavia, si è cercato di ricondurre i perimetri dei quartieri o delle loro porzioni ai perimetri dei fogli catastali, ossia ad un limite cartograficamente identificato.

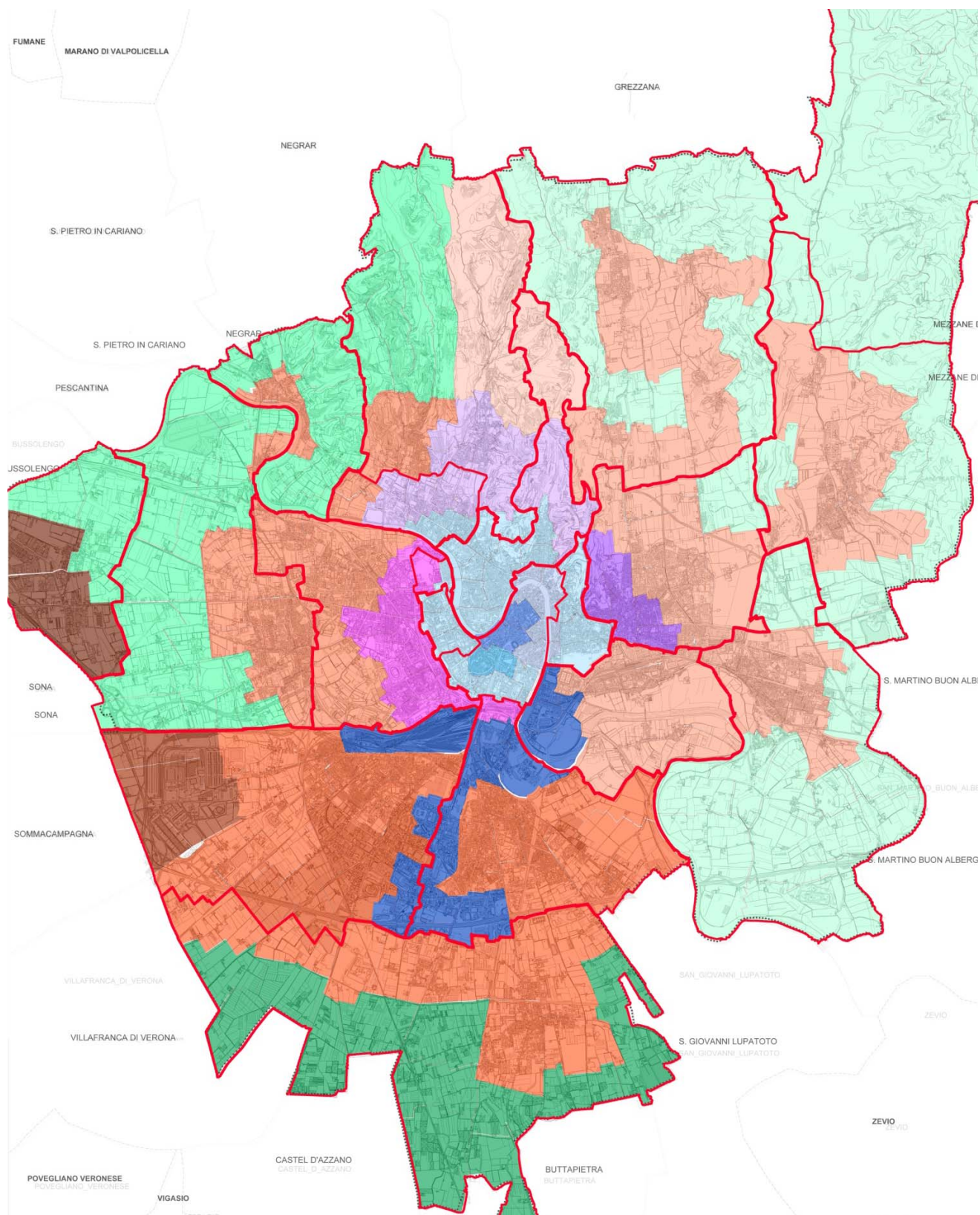
In figura 5 è riportato il confronto tra la prima elaborazione della Mappa dei Valori Immobiliari, articolata sulla base delle zone omogenee definite dall'OMI, e i perimetri dei quartieri utilizzati per la nuova stesura della Mappa. Le zone omogenee OMI sono campite con vari colori, mentre i perimetri risultati dalla nuova elaborazione sono segnalati in rosso.

Dal confronto emerge la scarsa corrispondenza tra le due tipologie di perimetrazione. L'OMI dell'Agenzia del Territorio individua cinque zone omogenee appartenenti alla fascia centrale. Secondo l'OMI l'area del Centro Storico è suddivisa in tre zone omogenee di dimensioni piuttosto ristrette; la stesura definitiva della Mappa dei valori raggruppa invece le tre zone OMI in un'unica zona fino al limite fisico del fiume Adige.

La zona centrale che, secondo l'OMI, circoscrive il Centro Storico raggruppando i quartieri di San Zeno, Borgo Trento e Veronetta, nella stesura definita della Mappa dei valori è articolata in 3 zone distinte.

Per quanto riguarda i quartieri periferici, l'OMI tende a suddividerli in due zone: la prima, confinante con la zona centrale, rappresenta una fascia cosiddetta semicentrale, mentre la seconda, in molti casi estesa fino a comprendere frazioni periferiche distaccate, differenzia il territorio urbanizzato da quello territorio rurale. La Mappa dei Valori, invece, adotta una differente articolazione: il perimetro delle zone omogenee racchiude sia il nucleo urbanizzato – sia nel caso di quartieri periferici che frazioni esterne – che il territorio a carattere rurale che lo circonda.

Figura 5 - Confronto tra la prima elaborazione della Mappa dei Valori e la perimetrazione definitiva



Nelle tabelle 24 e 25, i valori di mercato utilizzati per l'elaborazione della Mappa dei Valori nella sua stesura definitiva, con riferimento alle destinazioni residenziali, sono messi a confronto con le quotazioni di mercato pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. In relazione alla differente articolazione delle zone omogenee sopra illustrata, il confronto avviene mediando più valori dell'Agenzia Territorio.

In figura 6 è riportata la perimetrazione definitiva delle 20 zone omogenee in cui risulta essere suddivisa la Mappa dei Valori immobiliari. A ciascuna zona è associato un intervallo di valori, oppure il valore medio, con riferimento alle abitazioni nuove o ristrutturate.

La Mappa dei Valori Immobiliari così definita costituisce la base per:

- a) valutare la sostenibilità economica delle principali operazioni promosse dal Piano degli Interventi;
- b) ricercare l'equo trattamento dei proprietari di suoli in analoghe condizioni di fatto e di diritto, nelle relazioni pubblico-privato che il Programma degli Interventi promuoverà;
- c) rendere trasparente il sistema di compartecipazione dei privati alla realizzazione della "città pubblica";
- d) gestire i crediti edilizi di cui alla LR 11/04.

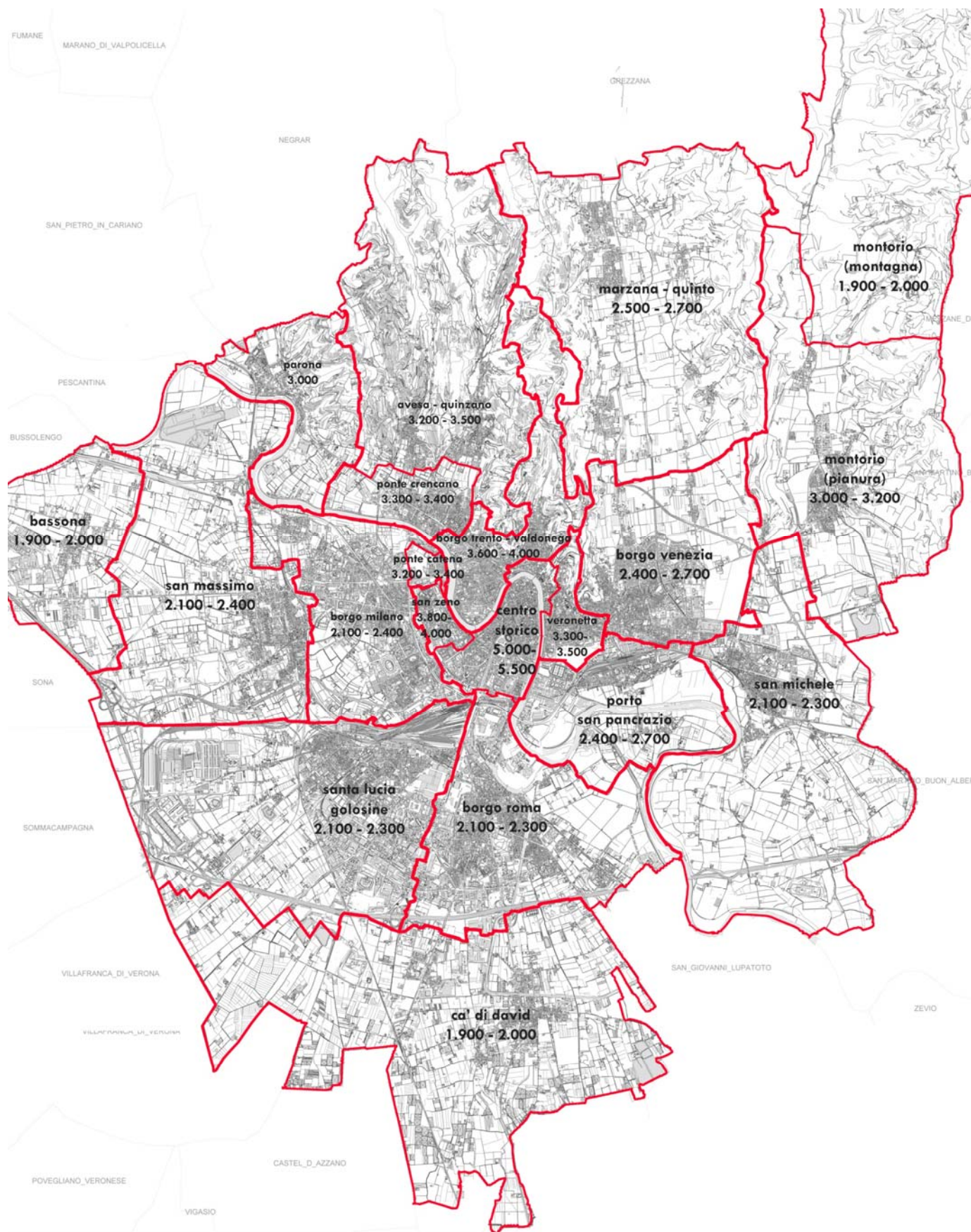
Tabella 24 – Confronto tra i valori di mercato di abitazioni nuove riportati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio e dalla Mappa dei Valori (prima parte)

ZONE OMOGENEE	Valore massimo (Mappa dei Valori) euro/mq	ZONE OMI	Valore massimo zona OMI euro/mq	Media OMI per zona omogenea euro/mq	Scostamento valore max zona omogenea / media OMI %
1_Centro Storico	5.500	ZONA B1 -microzona 1: Centrale /PORZIONE DEL CENTRO STORICO COMPRESA TRA L'ADIGE E LA CINTA DELLE MURA SCALIGERE	3.900	4.150	32,53%
		ZONA B2 -microzona 1: Centrale /PRINCIPALI STRADE E SITI ALL'INTERNO DELLA CINTA ANTICA	5.500		
		ZONA B3 -microzona 2: Centrale /PORZIONE DI CENTRO STORICO DEFINITA DA PARTE DI VIA ROMA E PARTE DI CORSO PORTA NUOVA	4.000		
		ZONA B5 -microzona 2: Centrale /QUARTIERI RESIDENZIALI DI BORGO TRENT, SAN ZENO, CITTADELLA, VERONETTA, VALDONEGA	3.200		
2_Centro Storico / Veronetta	3.500	ZONA B5 -microzona 2: Centrale /QUARTIERI RESIDENZIALI DI BORGO TRENT, SAN ZENO, CITTADELLA, VERONETTA, VALDONEGA	3.200	3.200	9,38%
3_Centro Storico / San Zeno	4.000	ZONA B5 -microzona 2: Centrale /QUARTIERI RESIDENZIALI DI BORGO TRENT, SAN ZENO, CITTADELLA, VERONETTA, VALDONEGA	3.200	3.200	25,00%
4_Borgo Trento / Valdonega	4.000	ZONA B5 -microzona 2: Centrale /QUARTIERI RESIDENZIALI DI BORGO TRENT, SAN ZENO, CITTADELLA, VERONETTA, VALDONEGA	3.200	2.683	49,07%
		ZONA C1 -microzona 2: Semicentrale/COMPARTI RESIDENZIALI POSTI A NORD DELLA CITTA	3.200		
		ZONA D1 -microzona 2: Periferica/AGGLOMERATI RESIDENZIALI COLLINARI E TERRITORIO A SCARSA DENSITA ABITATIVA	1.650		
5_Ponte Crencano	3.400	ZONA B5 -microzona 2: Centrale /QUARTIERI RESIDENZIALI DI BORGO TRENT, SAN ZENO, CITTADELLA, VERONETTA, VALDONEGA	3.200	2.567	32,47%
		ZONA D1 -microzona 2: Periferica/AGGLOMERATI RESIDENZIALI COLLINARI E TERRITORIO A SCARSA DENSITA ABITATIVA	2.800		
		ZONA D3 -microzona 4: Periferica/FRAZIONE DI QUINZANO, CHIEVO E PARONA. QUARTIERI DI S. MASSIMO, E PORZIONI DI B.GO MILANO, STADIO E SAVAL	1.700		
6_Avesa Quinzano	3.500	ZONA C1 -microzona 2: Semicentrale/COMPARTI RESIDENZIALI POSTI A NORD DELLA CITTA	2.800	1.950	79,49%
		ZONA D1 -microzona 2: Periferica/AGGLOMERATI RESIDENZIALI COLLINARI E TERRITORIO A SCARSA DENSITA ABITATIVA	1.650		
		ZONA D3 -microzona 4: Periferica/FRAZIONE DI QUINZANO, CHIEVO E PARONA. QUARTIERI DI S. MASSIMO, E PORZIONI DI B.GO MILANO, STADIO E SAVAL	1.700		
		ZONA E2 -microzona 4: Suburbana/FASCIA COLLINARE A NORD-OVEST E TERRITORIO A SCARSA DENSITA EDILIZIA	1.650		
7_Parona	3.000	ZONA D3 -microzona 4: Periferica/FRAZIONE DI QUINZANO, CHIEVO E PARONA. QUARTIERI DI S. MASSIMO, E PORZIONI DI B.GO MILANO, STADIO E SAVAL	1.700	1.675	79,10%
		ZONA E2 -microzona 4: Suburbana/FASCIA COLLINARE A NORD-OVEST E TERRITORIO A SCARSA DENSITA EDILIZIA	1.650		
8_Borgo Milano	2.400	ZONA C3 -microzona 4: Semicentrale/PORZIONE QUARTIERI: NAVIGATORI, CATENA, SAVAL, B.GO MILANO, STADIO, STAZIONE FS, PORTA NUOVA (ESTERNA MURA)	2.000	1.850	29,73%
		ZONA D3 -microzona 4: Periferica/FRAZIONE DI QUINZANO, CHIEVO E PARONA. QUARTIERI DI S. MASSIMO, E PORZIONI DI B.GO MILANO, STADIO E SAVAL	1.700		
9_Borgo Milano / Ponte Catena	3.400	ZONA B5 -microzona 2: Centrale /QUARTIERI RESIDENZIALI DI BORGO TRENT, SAN ZENO, CITTADELLA, VERONETTA, VALDONEGA	3.200	2.600	30,77%
		ZONA C3 -microzona 4: Semicentrale/PORZIONE QUARTIERI: NAVIGATORI, CATENA, SAVAL, B.GO MILANO, STADIO, STAZIONE FS, PORTA NUOVA (ESTERNA MURA)	2.000		
10_Borgo Roma	2.300	ZONA B4 -microzona 6: Centrale /ZONE PRODUTTIVE DI PREGIO (Z.A.I. STORICA): SCALO FERROVIARIO, GALTAROSSA, PARCO DELL'ADIGE, FEDRIGONI, FIERA E VIALE DELLE NAZIONI	1.900	1.933	18,97%
		ZONA C3 -microzona 4: Semicentrale/PORZIONE QUARTIERI: NAVIGATORI, CATENA, SAVAL, B.GO MILANO, STADIO, STAZIONE FS, PORTA NUOVA (ESTERNA MURA)	2.000		
		ZONA D4 -microzona 5: Periferica/QUARTIERI RESIDENZ. DI GOLOSINE, S. LUCIA, MADONNA DI DOSSOBUONO, CADIDAVID, PALAZZINA, B.GO ROMA E ZONE LIMITROFE	1.900		
11_Porto San Pancrazio	2.700	ZONA B4 -microzona 6: Centrale /ZONE PRODUTTIVE DI PREGIO (Z.A.I. STORICA): SCALO FERROVIARIO, GALTAROSSA, PARCO DELL'ADIGE, FEDRIGONI, FIERA E VIALE DELLE NAZIONI	1.900	1.925	40,26%
		ZONA D2 -microzona 3: Periferica/QUART. B.GO VE, PORTO S.PANCRAZIO, S.MICHELE, MONTORIO, S.FELICE. FRAZ.: POIANO, QUINTO, S.MARIA IN S., NESENTE, NOVAGLIE	1.950		
12_Borgo Venezia	2.700	ZONA C2 -microzona 3: Semicentrale/QUARTIERI RESIDENZIALI DI BORGO VENEZIA CENTRO, BIONDELLA	1.850	1.900	42,11%
		ZONA D2 -microzona 3: Periferica/QUART. B.GO VE, PORTO S.PANCRAZIO, S.MICHELE, MONTORIO, S.FELICE. FRAZ.: POIANO, QUINTO, S.MARIA IN S., NESENTE, NOVAGLIE	1.950		

Tabella 25 – Confronto tra i valori di mercato di abitazioni nuove riportati dell'OMI dell'Agenzia del Territorio e dalla Mappa dei Valori (seconda parte)

ZONE OMOGENEE	Valore massimo (Mappa dei Valori) euro/mq	ZONE OMI	Valore massimo zona OMI euro/mq	Media OMI per zona omogenea euro/mq	Scostamento valore max zona omogenea / media OMI %
13_Marzana Quinto	2.700	ZONA D2 -microzona 3: Periferica/QUART. B.GO VE, PORTO S.PANCRAZIO, S.MICHELE, MONTORIO, S.FELICE. FRAZ.: POIANO, QUINTO, S.MARIA IN S., NESENTE, NOVAGLIE	1.950	1.800	50,00%
		ZONA E1 -microzona 3: Suburbana/FASCIA COLLINARE MONTANA A NORD-EST E TERRITORIO CON SCARSA DENSITA' EDILIZIA	1.650		
14_Montorio (pianura)	3.200	ZONA D2 -microzona 3: Periferica/QUART. B.GO VE, PORTO S.PANCRAZIO, S.MICHELE, MONTORIO, S.FELICE. FRAZ.: POIANO, QUINTO, S.MARIA IN S., NESENTE, NOVAGLIE	1.950	1.800	77,78%
		ZONA E1 -microzona 3: Suburbana/FASCIA COLLINARE MONTANA A NORD-EST E TERRITORIO CON SCARSA DENSITA' EDILIZIA	1.650		
15_Montorio (montagna)	2.000	ZONA E1 -microzona 3: Suburbana/FASCIA COLLINARE MONTANA A NORD-EST E TERRITORIO CON SCARSA DENSITA' EDILIZIA	1.950	1.950	2,56%
16_San Michele	2.300	ZONA D2 -microzona 3: Periferica/QUART. B.GO VE, PORTO S.PANCRAZIO, S.MICHELE, MONTORIO, S.FELICE. FRAZ.: POIANO, QUINTO, S.MARIA IN S., NESENTE, NOVAGLIE	1.950	1.800	27,78%
		ZONA E1 -microzona 3: Suburbana/FASCIA COLLINARE MONTANA A NORD-EST E TERRITORIO CON SCARSA DENSITA' EDILIZIA	1.650		
17_Ca Di David	2.000	ZONA D4 -microzona 5: Periferica/QUARTIERI RESIDENZ. DI GOLOSINE, S. LUCIA, MADONNA DI DOSSOBUONO, CADIDAVID, PALAZZINA, B.GO ROMA E ZONE LIMITROFE	1.900	1.625	23,08%
		ZONA E3 -microzona 5: Suburbana/AGGLOMERATI URBANI MARGINALI POSTI A SUD E TERRITORIO A PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA CON SCARSA DENSITA' EDILIZIA	1.350		
18_Santa Lucia Golosine	2.300	ZONA B4 -microzona 6: Centrale /ZONE PRODUTTIVE DI PREGIO (Z.A.I. STORICA): SCALO FERROVIARIO, GALTAROSSA, PARCO DELL'ADIGE, FEDRIGONI, FIERA E VIALE DELLE NAZIONI	1.900	1.717	33,98%
		ZONA D4 -microzona 5: Periferica/QUARTIERI RESIDENZ. DI GOLOSINE, S. LUCIA, MADONNA DI DOSSOBUONO, CADIDAVID, PALAZZINA, B.GO ROMA E ZONE LIMITROFE	1.900		
		ZONA D5 -microzona 6: Periferica/FASCIA TERRITORIO A SUD-OVEST: ZAI STORICA E MARANGONA	1.350		
		ZONA D7 -microzona 8: Periferica/ZONA INDUSTRIALE DEL QUADRANTE EUROPA	n.d.		
19_San Massimo	2.400	ZONA D3 -microzona 4: Periferica/FRAZIONE DI QUINZANO, CHIEVO E PARONA. QUARTIERI DI S. MASSIMO, E PORZIONI DI B.GO MILANO, STADIO E SAVAL	1.700	1.675	43,28%
		ZONA E2 -microzona 4: Suburbana/FASCIA COLLINARE A NORD-OVEST E TERRITORIO A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	1.650		
20_Bassona	2.000	ZONA D6 -microzona 7: Periferica/ZONA INDUSTRIALE DELLA BASSONA	1.400	1.525	31,15%
		ZONA E2 -microzona 4: Suburbana/FASCIA COLLINARE A NORD-OVEST E TERRITORIO A SCARSA DENSITA' EDILIZIA	1.650		

Figura 6 - Mappa dei Valori nella versione definitiva



6.2 Valori immobiliari e contributo di sostenibilità proposto

La metodologia di quantificazione del plusvalore, e la conseguente proposta di una quantificazione del contributo di sostenibilità, sviluppata per l'ATO 4 – Verona Sud, sono estese all'intero territorio comunale.

L'ultima fase del lavoro prevede pertanto la formulazione di una proposta di contributi di sostenibilità differenziati sul territorio comunale.

I contributi di sostenibilità verificati per l'ATO 4 sono stati frutto di elaborazioni puntuali e di simulazioni effettuate sulle manifestazioni d'interesse pervenute al Comune, quantificati in modo tale da incidere equamente sull'incremento di valore immobiliare generato dai progetti di trasformazione urbana. Essi sono stati espressi in termini parametrici (euro/mq SUL) allo scopo di consentire una applicazione speditiva, capace di creare condizioni di certezza per gli operatori e per l'Amministrazione.

La base di partenza per l'estensione degli esiti delle precedenti elaborazioni all'intero territorio comunale, e la conseguente determinazione del contributo di sostenibilità, è costituita dalla Mappa dei Valori Immobiliari.

I contributi di sostenibilità si possono ritenere proporzionali al valore dell'area, quest'ultima espressa in termini d'incidenza sul valore dell'edificazione, nella zona in cui si realizza la nuova costruzione o la ristrutturazione.

Per ciascuna zona omogenea sono stati individuati i valori massimi dell'edificazione distinguendo il valore per le destinazioni residenziale, commerciale al dettaglio e terziario direzionale, da quello del commercio di media – grande distribuzione. Per semplicità applicativa della contribuzione, si è ritenuto di non diversificare i valori di riferimento per le destinazioni residenziale, commerciale al dettaglio e terziario direzionale.

Sono stati inoltre definiti 6 *range* di valore, nei quali i valori massimi dell'edificazione possono ricadere. Gli intervalli di valore sono stati così articolati:

- valori inferiori a 2.200 euro/mq
- valori compresi tra 2.200 – 2.600 euro/mq
- valori compresi tra 2.600 – 3.000 euro/mq
- valori compresi tra 3.000 – 3.400 euro/mq
- valori compresi tra 3.400 – 3.800 euro/mq
- valori superiori a 3.800 euro/mq.

Per ciascun intervallo così definito, è stata quindi individuata la corrispondente "incidenza area", espressa sia in termini percentuali sul valore dell'edificazione che in termini unitari (euro/mq SUL).

Per le 2 zone omogenee appartenenti all'ATO 4 è stata individuata la corrispondenza tra il valore massimo dell'edificazione, il *range* entro cui essa ricade ed il contributo di sostenibilità.

In tal modo, indirettamente, è stato possibile determinare l'incidenza del contributo di sostenibilità sul valore dell'area. Nel caso delle destinazioni residenziale, commerciale al dettaglio e terziario direzionale, è del 15,5%, mentre per la destinazione commerciale di media-

grande distribuzione risulta del 22,8%. L'incidenza percentuale così determinata è stata applicata ai valori dell'area di tutti gli intervalli al fine di determinare contributi di sostenibilità che, espressi in termini parametrici (euro/mq SUL), fossero proporzionali ai valori espressi dal mercato immobiliare, e quindi diversificati nel territorio comunale di Verona.

Il procedimento sopra illustrato ha portato ad articolare il contributo di sostenibilità proposto in ragione di due categorie di destinazione d'uso: la prima riguarda le destinazioni residenziale, commerciale al dettaglio e terziario direzionale, la seconda la destinazione commerciale di media-grande distribuzione.

La prima articolazione del contributo di sostenibilità proposto è la seguente:

- **55** euro/mq per valori inferiori a 2.200 euro/mq
- **70** euro/mq per valori compresi tra 2.200 – 2.600 euro/mq
- **90** euro/mq per valori compresi tra 2.600 – 3.000 euro/mq
- **110** euro/mq per valori compresi tra 3.000 – 3.400 euro/mq
- **130** euro/mq per valori compresi tra 3.400 – 3.800 euro/mq
- **155** euro/mq per valori superiori a 3.800 euro/mq.

La seconda articolazione del contributo di sostenibilità proposto è la seguente:

- **80** euro/mq per valori inferiori a 2.200 euro/mq
- **105** euro/mq per valori compresi tra 2.200 – 2.600 euro/mq
- **130** euro/mq per valori compresi tra 2.600 – 3.000 euro/mq
- **160** euro/mq per valori compresi tra 3.000 – 3.400 euro/mq
- **190** euro/mq per valori compresi tra 3.400 – 3.800 euro/mq
- **230** euro/mq per valori superiori a 3.800 euro/mq.

Nella tabella che segue è riportata l'articolazione del contributo di sostenibilità proposto in ragione dei valori immobiliari espressi dalle diverse zone omogenee. Tale articolazione è rappresentata anche cartograficamente nelle figure 7 e 8.

Tabella 26 – Articolazione del contributo di sostenibilità proposto per categorie di destinazione urbanistica

ZONE OMOGENEE	Residenziale - Commercio al dettaglio, esercizi pubblici - Terziario direzionale				Commerciale media-grande distribuzione			
	Valore massimo (Mappa dei Valori) euro/mq	Fascia di valore di appartenenza euro/mq	Contributo di sostenibilità euro/mq		Valore massimo (Mappa dei Valori) euro/mq	Fascia di valore di appartenenza euro/mq	Contributo di sostenibilità euro/mq	
1_Centro Storico	5.500	>3800	155		6.600	>3800	230	
2_Centro Storico / Veronetta	3.500	3400-3800	130		4.200	>3800	230	
3_Centro Storico / San Zeno	4.000	>3800	155		4.800	>3800	230	
4_Borgo Trento / Valdonega	4.000	>3800	155		4.800	>3800	230	
5_Ponte Crencano	3.400	3000-3400	110		4.080	>3800	230	
6_Avesa Quinzano	3.500	3400-3800	130		4.200	>3800	230	
7_Parona	3.000	2600-3000	90		3.600	3400-3800	190	
8_Borgo Milano	2.400	2200-2600	70		2.880	2600-3000	130	
9_Borgo Milano / Ponte Catena	3.400	3000-3400	110		4.080	>3800	230	
10_Borgo Roma	2.300	2200-2600	70		2.760	2600-3000	130	
11_Porto San Pancrazio	2.700	2600-3000	90		3.240	3000-3400	160	
12_Borgo Venezia	2.700	2600-3000	90		3.240	3000-3400	160	
13_Marzana Quinto	2.700	2600-3000	90		3.240	3000-3400	160	
14_Montorio (pianura)	3.200	3000-3400	110		3.840	>3800	230	
15_Montorio (montagna)	2.000	<2200	55		2.400	2200-2600	105	
16_San Michele	2.300	2200-2600	70		2.760	2600-3000	130	
17_Ca Di David	2.000	<2200	55		2.400	2200-2600	105	
18_Santa Lucia Golosine	2.300	2200-2600	70		2.760	2600-3000	130	
19_San Massimo	2.400	2200-2600	70		2.880	2600-3000	130	
20_Bassona	2.000	<2200	55		2.400	2200-2600	105	

Si prevede inoltre che il contributo di sostenibilità possa essere differenziato tra tipologie d'intervento in ragione dell'entità dei costi di realizzazione che gli stessi interventi comportano. In particolare, per le proposte d'intervento finalizzate al conseguimento di elevati livelli prestazionali – come nel caso delle ristrutturazioni urbanistiche – si assume che l'ammontare del contributo di sostenibilità sopra illustrato possa beneficiare di una riduzione del 15%.

In quest'ultima ipotesi, si delineano le articolazioni del contributo di sostenibilità di seguito riportate.

Per le destinazioni residenziale, commerciale al dettaglio e terziario direzionale, l'articolazione del contributo di sostenibilità proposto è la seguente:

- **45** euro/mq per valori inferiori a 2.200 euro/mq
- **60** euro/mq per valori compresi tra 2.200 – 2.600 euro/mq
- **75** euro/mq per valori compresi tra 2.600 – 3.000 euro/mq
- **95** euro/mq per valori compresi tra 3.000 – 3.400 euro/mq
- **110** euro/mq per valori compresi tra 3.400 – 3.800 euro/mq
- **130** euro/mq per valori superiori a 3.800 euro/mq.

Per la destinazione commerciale di media-grande distribuzione, l'articolazione del contributo di sostenibilità proposto è la seguente:

- **70** euro/mq per valori inferiori a 2.200 euro/mq
- **90** euro/mq per valori compresi tra 2.200 – 2.600 euro/mq
- **110** euro/mq per valori compresi tra 2.600 – 3.000 euro/mq
- **135** euro/mq per valori compresi tra 3.000 – 3.400 euro/mq
- **160** euro/mq per valori compresi tra 3.400 – 3.800 euro/mq
- **195** euro/mq per valori superiori a 3.800 euro/mq.

In tabella 27, per ciascuna zona omogenea individuata nella Mappa dei Valori Immobiliari, è indicato il corrispondente contributo di sostenibilità ridotto. L'articolazione del contributo di sostenibilità proposto è rappresentata cartograficamente nelle figure 7 e 8.

Tabella 27 – Articolazione del contributo di sostenibilità proposto ridotto per categorie di destinazione urbanistica

ZONE OMOGENEE	Residenziale - Commercio al dettaglio, esercizi pubblici - Terziario direzionale			Commerciale media-grande distribuzione		
	Valore massimo (Mappa dei Valori) euro/mq	Fascia di valore di appartenenza euro/mq	Contributo di sostenibilità euro/mq	Valore massimo (Mappa dei Valori) euro/mq	Fascia di valore di appartenenza euro/mq	Contributo di sostenibilità euro/mq
1_Centro Storico	5.500	>3800	130	6.600	>3800	195
2_Centro Storico / Veronetta	3.500	3400-3800	110	4.200	>3800	195
3_Centro Storico / San Zeno	4.000	>3800	130	4.800	>3800	195
4_Borgo Trento / Valdonega	4.000	>3800	130	4.800	>3800	195
5_Ponte Crencano	3.400	3000-3400	95	4.080	>3800	195
6_Avesa Quinzano	3.500	3400-3800	110	4.200	>3800	195
7_Parona	3.000	2600-3000	75	3.600	3400-3800	160
8_Borgo Milano	2.400	2200-2600	60	2.880	2600-3000	110
9_Borgo Milano / Ponte Catena	3.400	3000-3400	95	4.080	>3800	195
10_Borgo Roma	2.300	2200-2600	60	2.760	2600-3000	110
11_Porto San Pancrazio	2.700	2600-3000	75	3.240	3000-3400	135
12_Borgo Venezia	2.700	2600-3000	75	3.240	3000-3400	135
13_Marzana Quinto	2.700	2600-3000	75	3.240	3000-3400	135
14_Montorio (pianura)	3.200	3000-3400	95	3.840	>3800	195
15_Montorio (montagna)	2.000	<2200	45	2.400	2200-2600	90
16_San Michele	2.300	2200-2600	60	2.760	2600-3000	110
17_Ca Di David	2.000	<2200	45	2.400	2200-2600	90
18_Santa Lucia Golosine	2.300	2200-2600	60	2.760	2600-3000	110
19_San Massimo	2.400	2200-2600	60	2.880	2600-3000	110
20_Bassona	2.000	<2200	45	2.400	2200-2600	90

Figura 7 - Articolazione del contributo di sostenibilità proposto per le destinazioni residenziale, commerciale al dettaglio e terziario direzionale

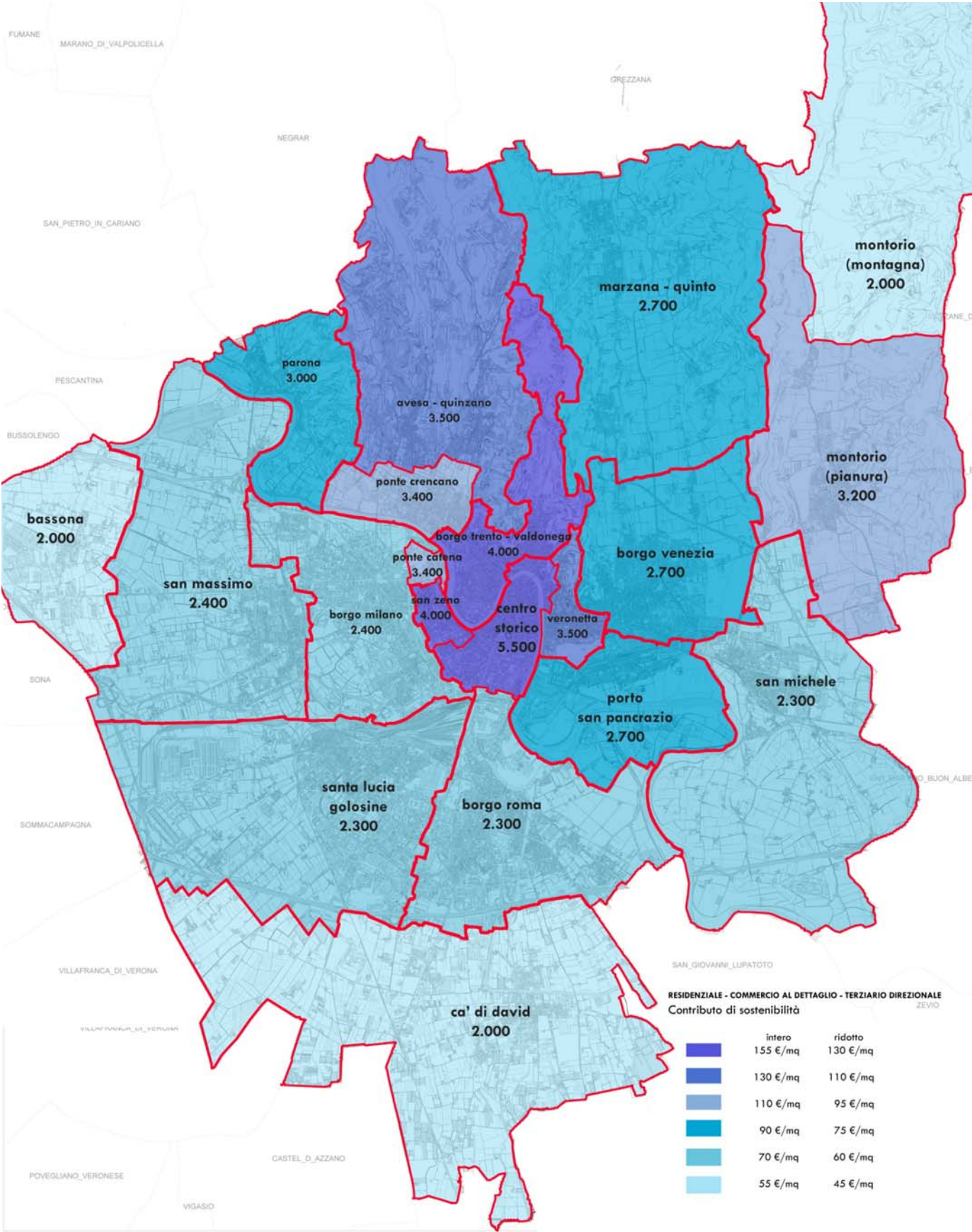
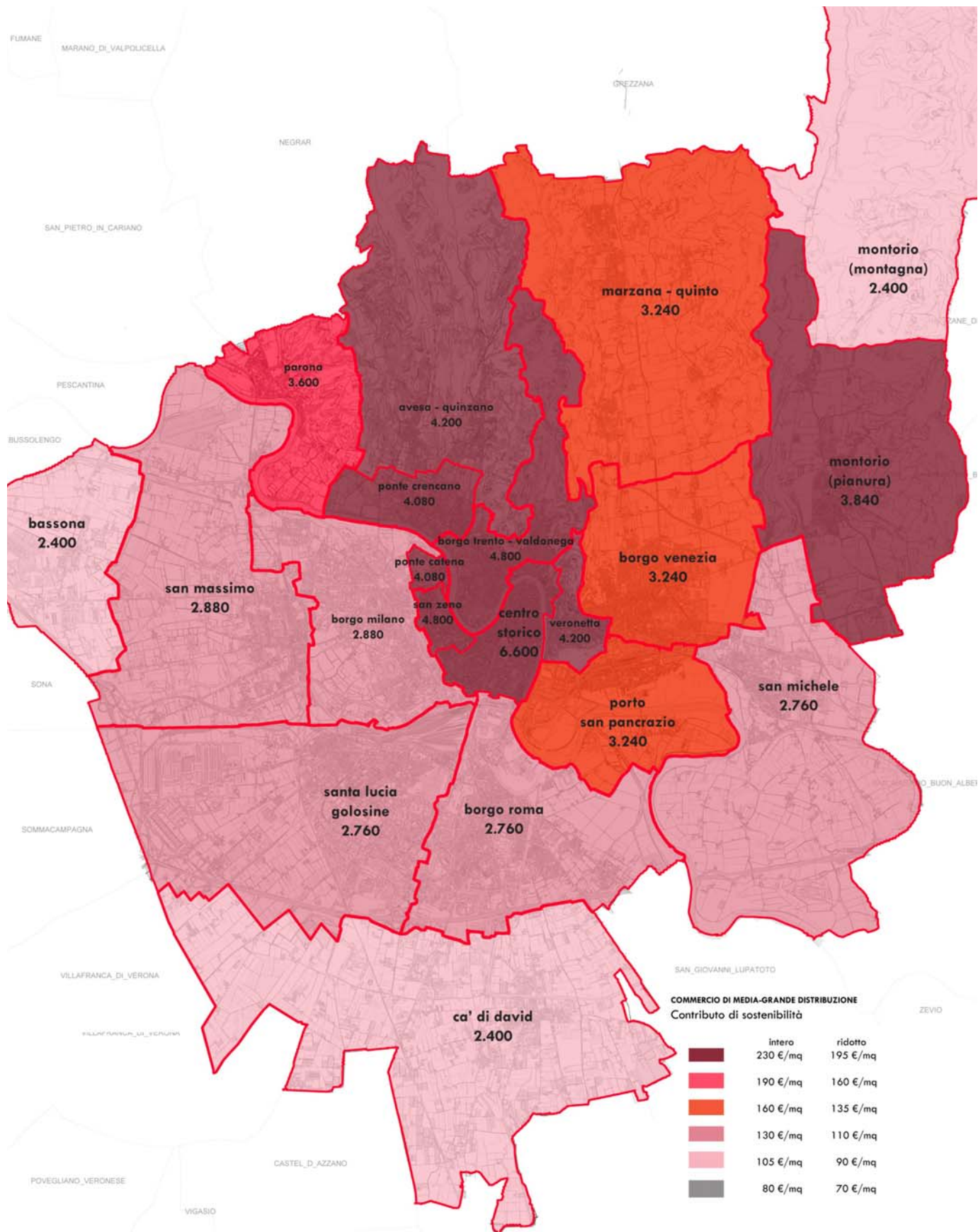


Figura 8 - Articolazione del contributo di sostenibilità proposto per la destinazione commerciale di media-grande distribuzione



6.3 Applicazione sperimentale a manifestazioni d'interesse nell'ATO 2

Per verificare gli esiti dell'applicazione del contributo di sostenibilità proposto all'intero territorio comunale sono state effettuate applicazioni sperimentali a 3 proposte progettuali tratte dalle manifestazioni d'interesse presentate per l'intero territorio comunale.

Le 3 manifestazioni d'interesse sono state selezionate tra quelle ritenute ammissibili nell'ambito dell'istruttoria effettuata dagli Uffici comunali per le manifestazioni ricadenti all'interno dell'ATO 2 – Città consolidata nord.

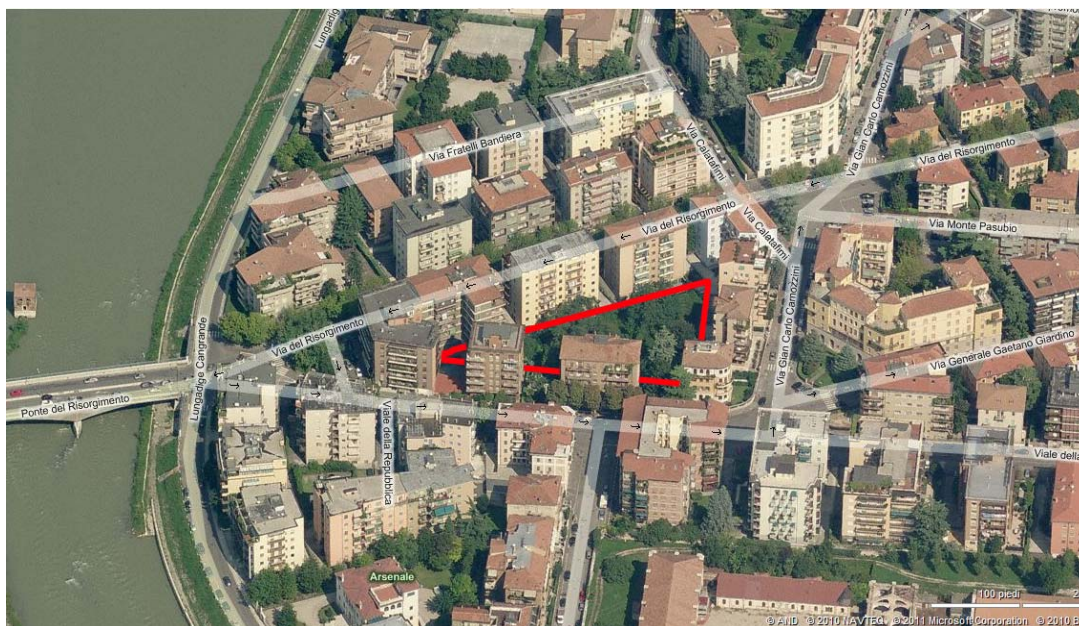
La prima manifestazione d'interesse riguarda un'area di circa 2.100 mq, interna ad un isolato nel quartiere di Borgo Trento. Il soggetto attuatore propone la realizzazione di una volumetria a destinazione residenziale libera e di una quota di ERP (25%). Secondo le previsioni del PRG, l'area in esame era interamente classificata come Zona 19 – verde pubblico o sportivo; sull'area, inoltre, era stato autorizzato un garage con 3 piani interrati.

L'indice di utilizzazione territoriale richiesto dal soggetto proponente corrisponde a 1,67 mq/mq. Le NTO del Piano degli Interventi, in corso di elaborazione, per le nuove costruzioni su lotti liberi nel "Tessuto di carattere testimoniale con dominante edificazione continua su fronte strada" o nel "Tessuti con edificazione mista", prevedono un indice di utilizzazione fondiaria pari a 1,20 mq/mq. L'applicazione sperimentale è effettuata tenendo conto della SUL richiesta dal privato, al netto della quota di ERP.

I principali input estimativi sono così determinati:

- calcolo del valore futuro: mappa dei valori immobiliari;
- costi di trasformazione e profitto del promotore: esiti delle indagini condotte nell'ambito dell'applicazione sperimentale all'ATO 4 – Verona Sud;
- valore attuale: valori delle aree del Comune di Verona (nota del Centro di Responsabilità Staff Tecnico Patrimonio P.G. n. 251585 del 29.10.2009).

Figura 9 – Perimetrazione dell'area oggetto della MI 145



L'elaborazione riportata nella tabella che segue evidenzia che la proposta progettuale genera un plusvalore di circa 5,2 mln euro ed un contributo di sostenibilità di circa 400.000 euro, incidente per l'8% sul plusvalore generato dalla trasformazione.

Quale contributo alla realizzazione della città pubblica, nella proposta presentata il soggetto attuatore avanza la possibilità di realizzare un parcheggio a raso da cedere ad uso pubblico, il cui costo è indicato in 50.000 euro. Il soggetto attuatore si impegna, inoltre, a corrispondere ulteriori monetizzazioni o a realizzare ulteriori opere pubbliche da convenire con l'Amministrazione comunale.

Tabella 28 - Applicazione sperimentale alla MI 145 nell'ATO 2

CALCOLO DEL PLUSVALORE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE N.			145		CATEGORIA DI PEREQUAZIONE:	
Zona omogenea (rif. Mappa dei Valori Immobiliari)			BORGIO TRENTO			
Zona urbanistica			Tessuti con edificazione mista			
UT richiesto dalla proprietà			1,25 mq/mq			
UT previsto dal PI			mq/mq			
UF previsto dal PI			1,20 mq/mq			
A_Calcolo del valore futuro						
	Superficie territoriale	SLP	Superficie commerciale		Valore unitario stimato	Valore complessivo
	mq	mq	mq		euro/mq	euro
Superficie territoriale 2.100						
Residenziale		2.625	2.888		4.000	11.550.000
Direzionale			0		4.000	0
Commerciale			0		4.800	0
Turistico			0		4.000	0
Totale		2.625				11.550.000
B_Calcolo dei costi di trasformazione e del profitto del promotore						
	Superficie territoriale	SLP	Costo di trasformazione unitario	Costo di trasformazione complessivo	Profitto del promotore (15% dei ricavi)	Somma dei costi di trasformazione e del profitto
	mq	mq	euro/mq	euro	euro	euro
Superficie territoriale 2.100						
Residenziale		2.625	1.590	4.465.913	1.732.500	6.198.413
Direzionale		0	1.590	0	0	0
Commerciale		0	1.340	0	0	0
Turistico		0	1.590	0	0	0
Totale		2.625		4.465.913	1.732.500	6.198.413
C1_Calcolo del valore attuale di area libera edificabile						
	Superficie territoriale	Indice di edificabilità	SLP edificabile	Destinazione	Valore unitario (monetizzazione)	Valore complessivo
	mq	mq/mq	mq		euro/mq	euro
Z 19F - VERDE PUBBLICO O SPORTIVO		2.100			45,0	94.500
Totale						94.500
PLUSVALORE GENERATO (A - B - C)					euro	5.257.088
					euro/mq	2.003
ONERI AGGIUNTIVI PER LA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE N.			145		CATEGORIA DI PEREQUAZIONE:	
C_Calcolo del contributo di sostenibilità						
	totale	SLP esonerata dal contributo di sostenibilità	soggetta al contributo di sostenibilità	Contributo di sostenibilità integrale		
				SLP soggetta al contributo di sostenibilità integrale	Valore unitario	Valore complessivo
	mq	mq	mq	mq	euro/mq	euro
Capacità edificatoria fino a indice base						
Residenziale		2.625	0	2.625	155	406.875
Direzionale		0	0	0	155	0
Commerciale		0	0	0	230	0
Turistico		0	0	0	155	0
Totale contributo di sostenibilità						406.875
Totale contributo di sostenibilità e costo dei crediti edilizi acquistati del Comune					euro	406.875
Plusvalore generato					euro	5.257.088
Incidenza degli oneri aggiuntivi sul plusvalore generato						8%

La seconda manifestazione d'interesse riguarda un importante intervento a destinazione mista in località Parona. Il perimetro della manifestazione d'interesse ricomprende 2 aree interessate dal tracciato del Traforo e dalla relativa fascia di rispetto. La prima, collocata a nord del Traforo, è un'area libera destinata dal PRG vigente a verde privato e parcheggi pubblici. Per quest'area il soggetto attuatore propone la realizzazione di un insediamento residenziale di 7.200 mc e un spazio polivalente con verde pubblico. La seconda area, di maggiore estensione, è attualmente occupata da una struttura produttiva di circa 21.600 mq di superficie. Per quest'area, che il PRG classifica come "Zona collinare o a protezione dell'Adige", il soggetto attuatore propone la riconversione della struttura esistente a destinazione commerciale e la realizzazione di due nuovi blocchi a destinazione direzionale.

La SUL che il soggetto attuatore complessivamente richiede genera un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,58 mq/mq. L'area è assimilabile a "Tessuti per attività e funzioni abitative", ai quali le NTO del Piano degli Interventi, in corso di elaborazione, attribuiscono un indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,70 mq/mq. L'applicazione sperimentale è effettuata tenendo conto della SUL richiesta dal privato.

I principali input estimativi sono così determinati:

- calcolo del valore futuro: mappa dei valori immobiliari;
- costi di trasformazione e profitto del promotore: esiti delle indagini condotte nell'ambito dell'applicazione sperimentale all'ATO 4 - Verona Sud;
- valore attuale: valori delle aree del Comune di Verona (nota del Centro di Responsabilità Staff Tecnico Patrimonio P.G. n. 251585 del 29.10.2009), nonché valore OMI per capannoni usati.

Nella tabella che segue è riportata la quantificazione del plusvalore generato dalla trasformazione, pari a quasi 40 mln di euro, e del contributo di sostenibilità, poco più di 5 mln euro corrispondenti al 13% del plusvalore.

Quale contributo alla realizzazione della città pubblica, il soggetto attuatore propone la realizzazione dello spazio polifunzionale senza quantificarne, tuttavia, l'ammontare del costo di costruzione.

Figura 10 – Perimetrazione dell'area oggetto della MI 361



Tabella 29 - Applicazione sperimentale alla MI 361 nell'ATO 2

CALCOLO DEL PLUSVALORE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE N.			361		CATEGORIA DI PEREQUAZIONE:		
Zona omogenea (rif. Mappa dei Valori Immobiliari)			PARONA				
Zona urbanistica			Tessuti per attività e funzioni abitative				
UT richiesto dalla proprietà			0,58 mq/mq				
UT previsto dal PI			mq/mq				
UF previsto dal PI			0,70 mq/mq				
A. Calcolo del valore futuro							
	Superficie territoriale	SLP	Superficie commerciale		Valore unitario stimato	Valore complessivo	
	mq	mq	mq		euro/mq	euro	
Superficie territoriale 58.470							
Residenziale		2.400	2.640		3.000	7.920.000	
Direzionale		10.000	11.000		3.000	33.000.000	
Commerciale		21.600	23.760		3.600	85.536.000	
Turistico			0		3.000	0	
Totale		34.000				126.456.000	
B. Calcolo dei costi di trasformazione e del profitto del promotore							
	Superficie territoriale	SLP	Costo di trasformazione unitario	Costo di trasformazione complessivo	Profitto del promotore (15% dei ricavi)	Somma dei costi di trasformazione e del profitto	
	mq	mq	euro/mq	euro	euro	euro	
Superficie territoriale 58.470							
Residenziale		2.400	1.770	4.545.360	1.188.000	5.733.360	
Direzionale		10.000	1.770	18.939.000	4.950.000	23.889.000	
Commerciale		21.600	1.520	35.130.240	12.830.400	47.960.640	
Turistico		0	1.770	0	0	0	
Totale		34.000		58.614.600	18.968.400	77.583.000	
C1. Calcolo del valore attuale di area libera edificabile							
	Superficie territoriale	Indice di edificabilità	SLP edificabile	Destinazione	Valore unitario (monetizzazione)	Valore complessivo	
	mq	mq/mq	mq		euro/mq	euro	
Z 1 - zone a verde privato							
Z 30 - parcheggi		10.270			45,0	462.150	
Z 5 - zone collinari e a protezione dell'Adige		58.470					
Totale						462.150	
C2. Calcolo del valore attuale di area edificata							
Stima del valore attuale							
	Superficie territoriale	SLP esistente	Valore unitario base - minimo OMI	Correzione del valore unitario base per degrado	Valore unitario corretto	Valore complessivo	
	mq	mq	euro/mq	%	euro/mq	euro	
Superficie territoriale 58.470							
Produttivo		21.600	800	-50%	400	8.640.000	
Direzionale		0		-50%	0	0	
Totale		21.600				8.640.000	
PLUSVALORE GENERATO (A - B - C)					euro	39.770.850	
					euro/mq	1.170	
ONERI AGGIUNTIVI PER LA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE N.			361		CATEGORIA DI PEREQUAZIONE:		
C. Calcolo del contributo di sostenibilità							
	totale	SLP esonerata dal contributo di sostenibilità	soggetta al contributo di sostenibilità	Contributo di sostenibilità integrale			
				SLP soggetta al contributo di sostenibilità integrale	Valore unitario	Valore complessivo	
	mq	mq	mq	mq	euro/mq	euro	
Capacità edificatoria fino a indice base							
Residenziale		2.400	0	2.400	2.400	90	216.000
Direzionale		10.000	0	10.000	10.000	90	900.000
Commerciale		21.600	0	21.600	21.600	190	4.104.000
Turistico		0	0	0	0	90	0
Totale contributo di sostenibilità e costo dei crediti edilizi acquistati del Comune					euro	5.220.000	
Plusvalore generato					euro	39.770.850	
Incidenza degli oneri aggiuntivi sul plusvalore generato						13%	

La terza manifestazione propone la realizzazione di un centro sportivo polifunzionale in parte pubblico (da convenzionare) ed in parte privato su un'area a vincolo decaduto destinata a verde pubblico o sportivo nel quartiere di Ponte Crencano.

L'intervento prevede la realizzazione di campi da tennis, squash, centro benessere, palestra e servizi accessori quali bar-ristorante, verde e parcheggi. In fase istruttoria il Comune di Verona "evidenzia che gli impianti sportivi proposti si collocano in un'area che già presenta caratteristiche di servizio" e che andrà a servire il quartiere a sud di via Mameli, attualmente carente di standard urbanistici.

La SUL che il soggetto attuatore richiede genera un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,38 mq/mq. Le NTO del Piano degli Interventi, in corso di elaborazione, prevedono che nelle zone destinate ad "Impianti ed attrezzature sportive private" l'indice di utilizzazione fondiaria sia pari a 0,10 mq/mq. L'applicazione sperimentale è effettuata tenendo conto della SUL richiesta dal privato.

I principali input estimativi sono così determinati:

- calcolo del valore futuro: mappa dei valori immobiliari;
- costi di trasformazione e profitto del promotore: esiti delle indagini condotte nell'ambito dell'applicazione sperimentale all'ATO 4 - Verona Sud;
- valore attuale: valori delle aree del Comune di Verona (nota del Centro di Responsabilità Staff Tecnico Patrimonio P.G. n. 251585 del 29.10.2009).

Ne deriva un plusvalore generato dall'intervento pari a circa 9 mln di euro mentre il contributo di sostenibilità raggiunge un'entità pari a circa 900.000 euro, per un'incidenza percentuale corrispondente al 10%.

Si evidenzia infine che, nell'ambito della proposta presentata, il soggetto attuatore prevede di sostenere spese per un importo pari a 368.945 euro per la realizzazione di opere pubbliche, corrispondente ad un importo unitario pari a 93,33 euro/mq di SUL. Tale valore risulta essere nettamente inferiore a quello richiesto dal Comune di Verona in termini di contributo di sostenibilità.

Figura 11 - Perimetrazione dell'area oggetto della MI 465



Tabella 30 - Applicazione sperimentale alla MI 465 nell'ATO 2

CALCOLO DEL PLUSVALORE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE N.		465	CATEGORIA DI PEREQUAZIONE:	
Zona omogenea (rif. Mappa dei Valori Immobiliari)		PONTE CRENCANO		
Zona urbanistica		Impianti e attrezzature sportive private		
UT richiesto dalla proprietà		0,38 mq/mq		
UT previsto dal PI		mq/mq		
UF previsto dal PI		0,10 mq/mq		

A_Calcolo del valore futuro					
	Superficie territoriale	SUL	Superficie commerciale	Valore unitario stimato	Valore complessivo
	mq	mq	mq	euro/mq	euro
Superficie territoriale	10.427				
Residenziale			0	3.400	0
Direzionale			0	3.400	0
Commerciale		3.953	4.348	4.080	17.741.064
Turistico			0	3.400	0
Totale		3.953			17.741.064

B_Calcolo dei costi di trasformazione e del profitto del promotore						
	Superficie territoriale	SUL	Costo di trasformazione unitario	Costo di trasformazione complessivo	Profitto del promotore (15% dei ricavi)	Somma dei costi di trasformazione e del profitto
	mq	mq	euro/mq	euro	euro	euro
Superficie territoriale	10.427					
Residenziale		0	1.590	0	0	0
Direzionale		0	1.590	0	0	0
Commerciale		3.953	1.340	5.667.811	2.661.160	8.328.971
Turistico		0	1.590	0	0	0
Totale		3.953		5.667.811	2.661.160	8.328.971

C1_Calcolo del valore attuale di area libera edificabile						
	Superficie territoriale	Indice di edificabilità	SUL edificabile	Destinazione	Valore unitario	Valore complessivo
	mq	mq/mq	mq		euro/mq	euro
Z 1 - zone a verde privato						
Z 19 - verde pubblico o sportivo	10.427				45	469.215
sede stradale						
Totale						469.215

PLUSVALORE GENERATO (A - B - C)		euro	8.942.878
		euro/mq	2.262

ONERI AGGIUNTIVI PER LA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE N.		465	CATEGORIA DI PEREQUAZIONE:	
---	--	-----	----------------------------	--

C_Calcolo del contributo di sostenibilità						
	totale	SUL esonerata dal contributo di sostenibilità	soggetta al contributo di sostenibilità	Contributo di sostenibilità integrale		
	mq	mq	mq	SUL soggetta al contributo di sostenibilità integrale	Valore unitario	Valore complessivo
	mq	mq	mq	mq	euro/mq	euro
Destinazione						
Residenziale	0	0	0	0	110	0
Direzionale	0	0	0	0	110	0
Commerciale	3.953	0	3.953	3.953	230	909.190
Turistico	0	0	0	0	110	0
Totale contributo di sostenibilità						909.190

Totale contributo di sostenibilità		euro	909.190
Plusvalore generato		euro	8.942.878

Incidenza degli oneri aggiuntivi sul plusvalore generato		10%
--	--	-----

6.4 Contributo di sostenibilità definitivo

La proposta di contributo di sostenibilità frutto delle analisi e delle elaborazioni precedentemente descritte è stata oggetto di ulteriori verifiche ed approfondimenti all'interno dell'Amministrazione Comunale. Tali verifiche ed approfondimenti sono stati mossi soprattutto dalla esigenza pratica di perseguire una minor articolazione e differenziazione territoriale del contributo, e quindi di ottenere una maggior speditezza applicativa.

Rispetto alle precedenti elaborazioni sono stati confermati:

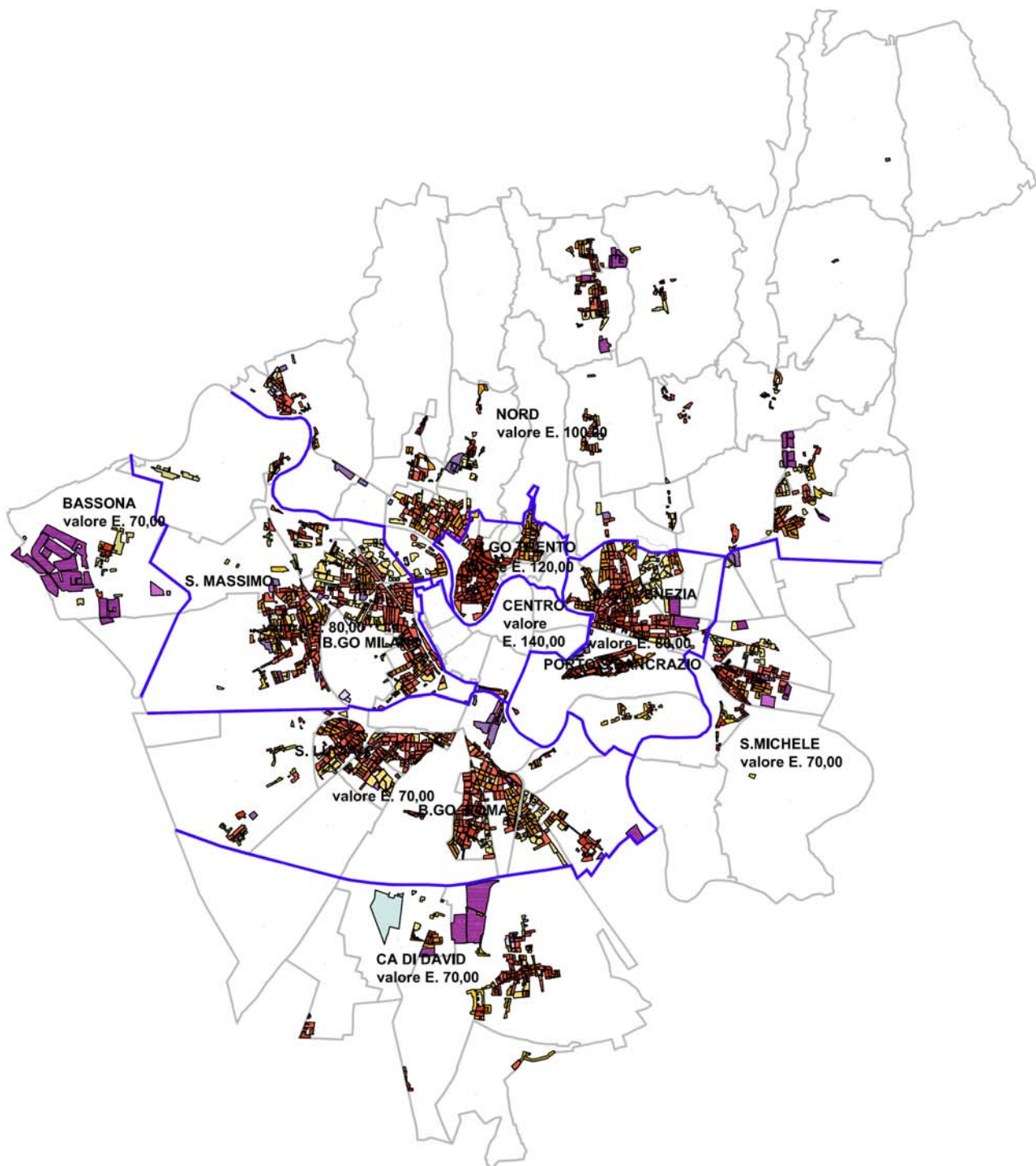
- la formulazione parametrica (euro/mq sul);
- l'equiparazione del contributo per le destinazioni residenziali, terziarie e ricettive;
- la fissazione del contributo per le destinazioni commerciali ad un livello mediamente superiore rispetto alle altre destinazioni;
- la riduzione del contributo in misura del 15% nel caso della sua applicazione negli interventi di riqualificazione urbana in quanto di maggior complessità realizzativa.

Le principali variazioni riguardano:

- a. una maggiore aggregazione delle zone territoriali di applicazione del contributo (da 20 a 9) con conseguente modifica delle perimetrazioni;
- b. la riduzione del *range* min/max (da 55/155 euro/mq sul a 70/140 euro/mq sul) per il contributo di sostenibilità intero, cioè relativo agli interventi di minor complessità realizzativa;
- c. una lieve riduzione delle classi di articolazione del contributo (da 6 a 5);
- d. la fissazione del medesimo contributo per le destinazioni commerciali (130 euro/mq) in tutto il territorio comunale.

La mappa di seguito riportata espone l'entità e l'articolazione territoriale del contributo di sostenibilità nella formulazione definitiva.

Figura 12 – Entità ed articolazione territoriale del contributo di sostenibilità per le destinazioni residenziali, terziarie e ricettive. Formulazione definitiva (elaborazione degli Uffici del Comune di Verona).



NOTA:

- VALORI AL MQ UGUALI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALE/TERZIARIO/TURISTICO/COMM VICINATO
- VALORE AL MQ PER DESTINAZIONE COMMERCIALE MEDIO/GRANDE : E. 150,00 per C.ST. Magg.
E. 130,00 per il resto del territorio
- VALORE AL MQ PER DESTINAZIONE PRODUTTIVA : E. 20,00 per tutto il territorio
- MENO 15% DEL VALORE PER GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE

PER LE DESTINAZIONI D'USO DIVERSE DA QUELLE INDICATE IN TABELLA, SI APPLICA IL CONTRIBUTO PREVISTO PER LA DESTINAZIONE PRODUTTIVA.

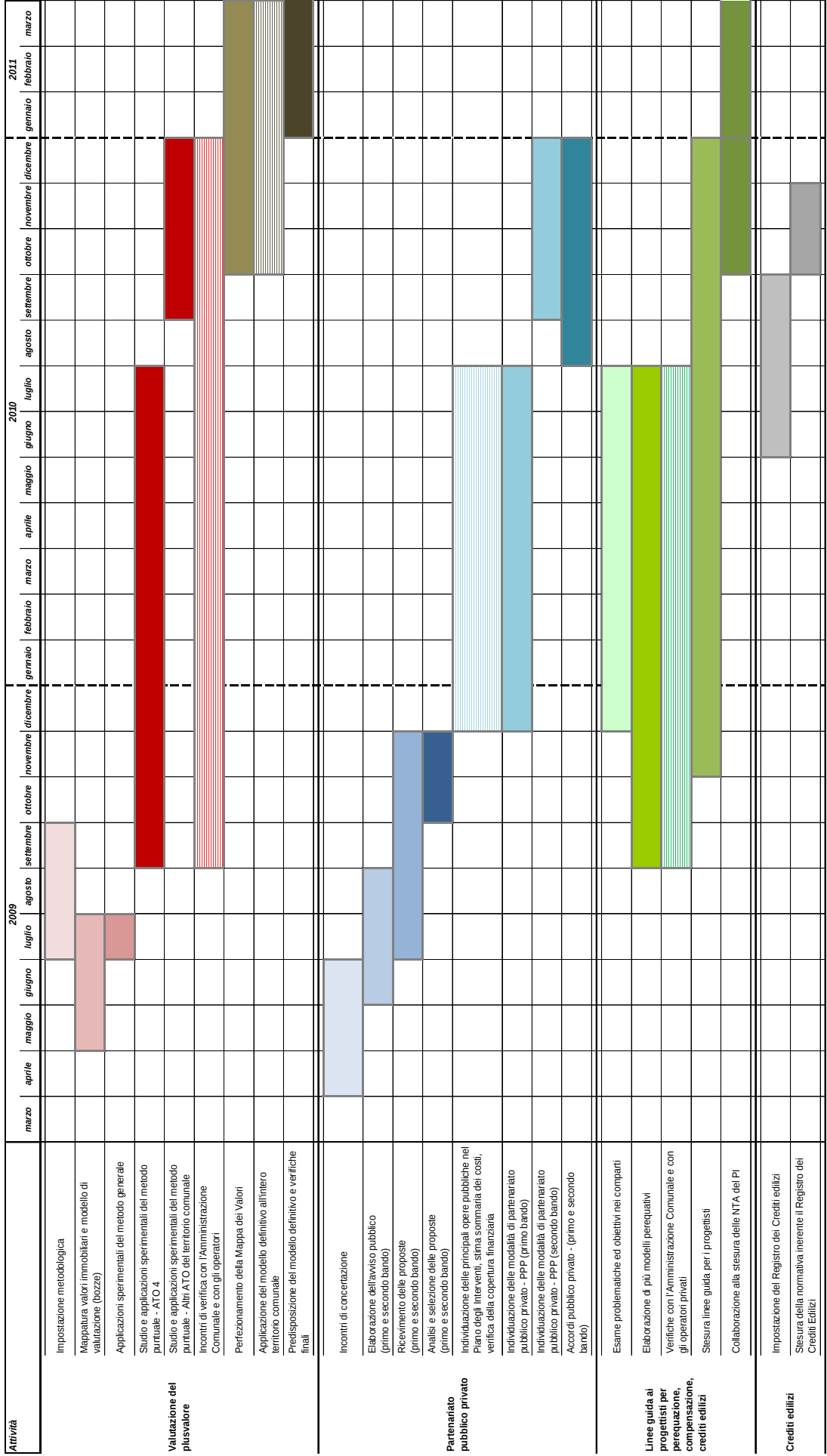
6.5 Cronoprogramma delle attività svolte

Nella figura che segue è riportato il cronoprogramma delle attività svolte nel corso dell'espletamento dell'incarico conferito dal Comune di Verona.

Le attività sono articolate in 4 gruppi:

- valutazione del plusvalore;
- partenariato pubblico – privato;
- linee guida ai progettisti per perequazione, compensazione, crediti edilizi;
- crediti edilizi.

Figura 13 - Cronoprogramma delle attività svolte



7 IL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

7.1 Definizione della forma e del funzionamento

Nell'ambito del presente incarico è stata concepita la forma del Registro dei Crediti Edilizi, di cui alla LR 11/2004, ed è stato definito il funzionamento del nuovo strumento.

Nel corso di numerosi incontri svolti presso gli Uffici dell'Amministrazione, anche con il contributo di altri consulenti, fra cui il Notaio Dott. Maurizio Marino e il Prof. Avv. Giovanni Sala, sono stati approfonditi i seguenti aspetti:

- genesi e natura giuridica del Credito Edilizio;
- atti notarili e amministrativi necessari al riconoscimento dei Crediti Edilizi;
- forma e funzionamento del Registro dei Crediti Edilizi.

La legge regionale del Veneto prevede che i Crediti Edilizi siano annotati in un documento denominato "Registro dei crediti edilizi". Poiché il Comune di Verona è dotato di un Sistema Informativo Territoriale (SIT) che, oltre alle banche dati comunali, gestisce le banche dati catastali, l'istituzione del Registro è stata fin da subito pensata su supporto informatico e riferita a particelle catastalmente individuate, e la sua gestione operativa affidata appunto al SIT comunale. Il Registro si configurerà come una mappa consultabile on-line nella quale, con apposite campiture, saranno evidenziati i terreni che ospitano Crediti Edilizi non ancora sfruttati, e quindi potenzialmente commerciabili, ed eventualmente anche i terreni suscettibili di ospitare potenzialità edificatorie aggiuntive. Attraverso la consultazione telematica del "Registro dei Crediti Edilizi" sarà possibile ottenere una "visura" della particella contenente, oltre ai dati catastali, la consistenza e la destinazione urbanistica dei "Crediti Edilizi" acquisiti o ceduti. La creazione di un Registro dei Crediti Edilizi telematico, oltre a rappresentare un utile supporto alla gestione delle pratiche di natura urbanistica o tributaria svolte dagli uffici comunali, assolve a funzioni di informazione e di pubblicità dei Crediti Edilizi riconosciuti alle proprietà immobiliari, accessibile a tutti i soggetti interessati al nuovo segmento del mercato immobiliare.

Per effetto di tali approfondimenti, nel mese di novembre 2010 le linee guida applicative hanno raggiunto la versione definitiva, riportata nel successivo paragrafo 7.2, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 18 novembre 2010. Le linee guida, in seguito alla pubblicazione di 30 giorni per la presentazione di eventuali osservazioni, sono state approvate dal Consiglio Comunale con Delibera n. 9 del 10 marzo 2011.

7.2 Linee guida applicative: versione del novembre 2010

Art. 1. Istituzione del Registro dei Crediti Edilizi

Il Comune di Verona, 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.

Art. 2. Titolarità e finalità del Registro dei Crediti Edilizi

Il Comune di Verona cura la conservazione del Registro tramite il Sistema Informativo Territoriale (SIT).

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 Verona nei seguenti campi:

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

Art. 3. Definizione e genesi dei Crediti Edilizi

Il Credito Edilizio, in sintonia con l'art. 36, commi 3 e 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004, è "una quantità volumetrica" da annotare in unità di superficie utile lorda (s.u.l.). Esso è riconosciuto dal Comune di Verona ed attribuito a singole particelle di terreno catastalmente identificate. Il Credito Edilizio è riconosciuto a seguito delle seguenti tipologie di interventi:

- a) la demolizione delle opere incongrue e l'eliminazione di elementi di degrado;
- b) la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale;
- c) il riordino della zona agricola.

I "crediti edilizi", in riferimento all'art. 37 della Legge Regionale n. 11 del 2004, possono essere riconosciuti dal Comune di Verona 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".

Con ulteriore specificazione dei criteri generali esplicitati nella Legge Regionale 11/2004, i Crediti Edilizi sono riconosciuti dal Comune di Verona qualora si verifichino le seguenti situazioni interessanti le proprietà coinvolte:

- a) il trasferimento di capacità edificatorie che previgenti atti di pianificazione abbiano riconosciuto in modo irreversibile ad aree di proprietà pubblica o di società controllate da Enti pubblici, ma che il Comune di Verona ritenga non siano più utilizzabili in tali aree per ragioni di interesse generale o collettivo, variandone la destinazione urbanistica;
- b) il recupero di edifici costituenti testimonianze di archeologia industriale, da riqualificare nell'ambito di interventi di miglioramento della qualità urbana;

- c) il trasferimento di impianti a rischio di incidente rilevante;
- d) la demolizione di edifici con eventuale ricostruzione, in tutto o in parte, nell'ambito di interventi di miglioramento della qualità urbana;
- e) la cessione di aree per la realizzazione di opere pubbliche e/o l'esecuzione, da parte di soggetti privati, di opere pubbliche di particolare entità, che il Comune di Verona ritenga meritevoli di compensazione attraverso il riconoscimento di Crediti Edilizi.
- f) La realizzazione di interventi aggiuntivi di riqualificazione urbana rappresentati da cessioni di area oltre il 50% della Superficie Territoriale e/o la cessione di aree per la formazione dei Parchi dell'Adige Nord-Sud e della Spianà.

Il Piano degli Interventi stabilisce, nelle proprie Norme Tecniche di Attuazione, i criteri, le regole e le misure da applicare ai fini del riconoscimento dei Crediti Edilizi.

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.

Art. 4. Caratteristiche del Registro dei Crediti Edilizi

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 superficie utile lorda (s.u.l.). Qualora in origine siano espressi mediante parametri urbanistici diversi, in occasione della loro annotazione nel Registro essi sono convertiti in unità di s.u.l. utilizzando la tabella di conversione (All. 2 - Tabella di conversione mc in mq di s.u.l.) predisposta dal Coordinamento Pianificazione Territoriale del Comune di Verona.

Il formato tecnico del Registro (All. 1 - Schema visura) è predisposto a cura del Coordinamento Pianificazione Territoriale del Comune di Verona.

Il Comune di Verona può annotare nel Registro, anticipatamente rispetto all'approvazione del Piano degli Interventi, i Crediti Edilizi pertinenti alle aree di proprietà pubblica o di società controllate da enti pubblici.

Art. 5. Trasferimento dei Crediti Edilizi

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. Il Comune di Verona, attraverso il proprio Coordinamento Pianificazione Territoriale, 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 Coordinamento Pianificazione Territoriale del Comune di Verona.

Poiché il Registro è istituito per dare attuazione al Piano degli Interventi, di cui costituisce uno degli elaborati tecnici, la trasferibilità dei Crediti Edilizi, nonché il loro utilizzo nell'ambito dei piani attuativi o dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, sono assoggettati alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi. Il Comune di Verona non riconosce i Crediti Edilizi trasferiti tra proprietà in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) e/o 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 Verona, nel rispetto delle leggi dello Stato, gli atti aventi implicazioni su di esse.

Il Comune di Verona, 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 (P.R.C.) 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.

Art. 6. Visura del Registro dei Crediti Edilizi

Tramite consultazione on-line del SIT del Comune le proprietà e gli interessati possono ottenere la visura delle particelle catastali riportanti gli elementi di cui al precedente art. 4. La visura storica riporta la successione delle modifiche che hanno riguardato la particella catastale ed i Crediti Edilizi ad essa afferenti.

Art. 7. Durata dei Crediti Edilizi

La proprietà dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune di Verona per effetto degli interventi di cui all'art. 3, non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi e dei Piani Urbanistici Attuativi.



Data: 12/02/2010 - Ora: 11.03.07
Visura n.: 572403 Pag: 1

Segue

Visura storica per immobile

Situazione agli atti del Registro dei Crediti Edilizi al 19/04/2010

Dati della richiesta	Comune di VERONA (Codice:) Provincia di VERONA
Catasto dei Terreni	Foglio: ... Particella: ...

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Superficie(m²)	Destinazione urbanistica	Capacità edificatoria	Crediti edilizi (s.n.l. mq) destinazione urbanistica acquisiti ceduti	
....				v. PAT - PI (riferimenti Tavole e NTA)	v. PAT - PI (riferimenti Tavole e NTA)		ATTO NOTAIO DEL IN ANNOTAZIONE DEL
Notifica							
Annotazioni	Crediti edilizi provenienti dalla particella ... foglio ... (oppure: crediti edilizi trasferiti alla particella ... foglio ...)						

Figura 15 - All. 2 Registro dei Crediti Edilizi - Tabella di conversione mc in mq di s.u.l.

DESTINAZIONE FUNZIONALE	U.M.	ALTEZZA
Residenziale	ml.	3,00
Direzionale/turistico	ml.	3,50
Commerciale	ml.	4,00

Figura 16 - Esempificazione di visura storica

1/3 Simulazione 1_Polo Fieristico 17-apr-10

COMUNE DI VERONA					
REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI					
N. Progressivo		001			
Ditta Proprietaria		POLO FIERISTICO VERONESE S.P.A.			
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DERIVANTI DA D.C.C. n°61 del 21/07/2010			
Foglio	Particella	Crediti Edilizi (s.u.l. mq)_Art. 3 "Regolamento per la gestione dei crediti"			
		Destinazione Urbanistica	Riconosciuti	Trasferiti	Utilizzati
331	m. 126	direzionale	45918		
331	m. 124 sub 1	turistico-alberghiero	15237		
		commerciale	2275		
Notifica Annotazioni		Crediti edilizi generati dalla modifica della destinazione urbanistica in parcheggio			

2/3 Simulazione 1_Polo Fieristico 14-ott-10

COMUNE DI VERONA					
REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI					
N. Progressivo		002			
Ditta Proprietaria		POLO FIERISTICO VERONESE S.P.A.			
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DERIVANTI DA D.C.C. n°xxx del 13/10/2010			
Foglio	Particella	Crediti Edilizi (s.u.l. mq)_Art. 3 "Regolamento per la gestione dei crediti"			
		Destinazione Urbanistica	Riconosciuti	Trasferiti	Utilizzati
331	m. 126	direzionale	43918	2000	
331	m. 124 sub 1	turistico-alberghiero	15237		
		commerciale	2275		
Notifica Annotazioni		Crediti edilizi riconosciuti con D.C.C. 61/2010, di cui 2000 trasferiti al Foglio.../Particella... con D.C.C. n°xxx del 13/10/2010			

3/3

Simulazione 1_Polo Fieristico

11-nov-10

COMUNE DI VERONA				
REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI				
N. Progressivo		003	Ditta Proprietaria	
			POLO FIERISTICO VERONESE S.P.A.	
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DERIVANTI DA D.C.C. n°xxx del 11/11/2010		
Foglio	Particella	Crediti Edilizi (s.u.l. mq)_Art. 3 "Regolamento per la gestione dei crediti"		
		Destinazione Urbanistica	Riconosciuti	Trasferiti
331	m. 126	direzionale	43000	918
331	m. 124 sub 1	turistico-alberghiero	10000	5237
		commerciale	2275	
Notifica Annotazioni		Crediti edilizi riconosciuti con D.C.C. 61/2010, di cui 2000 trasferiti al Foglio/Particella con D.C.C. n°xxx del 13/10/2010 e 918 trasferiti al Foglio.../Particella... e 5237 trasferiti al Foglio.../Particella... con D.C.C. n°xxx del 11/11/2010		

7.3 Mappa dei Valori e conversione dei crediti edilizi

La Mappa dei Valori Immobiliari illustrata nel par. 6.2 è stata la base per la quantificazione del “contributo di sostenibilità”. Essa potrebbe inoltre risultare utile per realizzare il principio di equivalenza fra quantità di crediti edilizi oggetto di trasferimento fra zone urbane caratterizzate da valori immobiliari differenti oppure fra crediti edilizi oggetto di modifica della destinazione urbanistica.

Al riguardo, la bozza delle “Linee Guida applicative” del Registro dei Crediti Edilizi consegnata all’Amministrazione Comunale nel giugno 2010 conteneva la seguente formulazione:

“In occasione della annotazione dei Crediti Edilizi nel Registro, il Comune di Verona, di concerto con le parti interessate, espleta le attività tecniche di natura urbanistica ed estimativa necessarie affinché:

- a. [...]
- b. *l’avvenuta compravendita dei Crediti Edilizi fra le proprietà di particelle catastali diverse e/o la loro conversione in destinazioni urbanistiche diverse, non determinino significative variazioni del valore venale dei Crediti Edilizi trasferiti o convertiti.*

Qualora il Comune o la proprietà ritengano invece significative le variazioni di valore venale, una Commissione costituita dal dirigente del Comune di Verona, da un esperto designato dalla proprietà e da un esperto in Estimo congiuntamente designato dal Servizio Pianificazione del Comune di Verona e dalla proprietà deliberano in merito alla quantità e destinazione dei Crediti Edilizi che il Comune di Verona riconoscerà ed annoterà nel Registro.”

In relazione a ciò, la tabella 31 riporta i coefficienti di conversione relativi al trasferimento di Crediti Edilizi tra zone omogenee differenti del Comune di Verona; la tabella 32 riporta un esempio di coefficienti di conversione tra destinazioni d'uso differenti nell'ambito di una stessa zona omogenea.

RESIDENZIALE - COMMERCIO AL DETTAGLIO - TERZIARIO DIREZIONALE	Coefficienti di conversione ZONA DI ATTERAGGIO																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
ZONA DI DECOLLO																				
	(€/mq)																			
1 Centro Storico	5.500	1,57	1,38	1,38	1,62	1,57	1,83	1,29	1,62	2,39	2,04	2,04	2,04	1,72	2,75	2,39	2,75	2,39	2,29	2,75
2 Centro Storico / Veronetta	3.500	0,64	1,00	0,88	1,03	1,00	1,17	1,46	1,03	1,52	1,30	1,30	1,30	1,09	1,75	1,52	1,75	1,52	1,46	1,75
3 Centro Storico / San Zeno	4.000	0,73	1,14	1,00	1,18	1,14	1,33	1,67	1,18	1,74	1,48	1,48	1,48	1,15	2,00	1,74	2,00	1,74	1,67	2,00
4 Borgo Trento / Valdonega	4.000	0,73	1,14	1,00	1,18	1,14	1,33	1,67	1,18	1,74	1,48	1,48	1,48	1,15	2,00	1,74	2,00	1,74	1,67	2,00
5 Ponte Crencano	3.400	0,62	0,97	0,85	0,85	1,00	0,97	1,13	1,42	1,00	1,48	1,26	1,26	1,06	1,70	1,48	1,70	1,48	1,42	1,70
6 Avesa Quinzano	3.500	0,64	1,00	0,88	0,88	1,03	1,00	1,17	1,46	1,03	1,52	1,30	1,30	1,09	1,75	1,52	1,75	1,52	1,46	1,75
7 Parona	3.000	0,55	0,86	0,75	0,75	0,88	0,86	1,00	1,25	0,88	1,30	1,11	1,11	0,94	1,50	1,30	1,50	1,30	1,25	1,50
8 Borgo Milano	2.400	0,44	0,69	0,60	0,71	0,69	0,80	1,00	0,71	1,04	0,89	0,89	0,89	0,75	1,20	1,04	1,20	1,04	1,00	1,20
9 Borgo Milano / Ponte Catena	3.400	0,62	0,97	0,85	0,85	1,00	0,97	1,13	1,42	1,00	1,48	1,26	1,26	1,06	1,70	1,48	1,70	1,48	1,42	1,70
10 Borgo Roma	2.300	0,42	0,66	0,58	0,68	0,66	0,77	0,96	0,68	1,00	0,85	0,85	0,85	0,72	1,15	1,00	1,15	1,00	0,96	1,15
11 Porto San Pancrazio	2.700	0,49	0,77	0,68	0,68	0,79	0,77	0,90	1,13	0,79	1,17	1,00	1,00	0,84	1,35	1,17	1,35	1,17	1,13	1,35
12 Borgo Venezia	2.700	0,49	0,77	0,68	0,68	0,79	0,77	0,90	1,13	0,79	1,17	1,00	1,00	0,84	1,35	1,17	1,35	1,17	1,13	1,35
13 Marzana Quinto	2.700	0,49	0,77	0,68	0,68	0,79	0,77	0,90	1,13	0,79	1,17	1,00	1,00	0,84	1,35	1,17	1,35	1,17	1,13	1,35
14 Montorio (pianura)	3.200	0,58	0,91	0,80	0,80	0,94	0,91	1,07	1,33	0,94	1,19	1,19	1,19	1,00	1,60	1,39	1,60	1,39	1,33	1,60
15 Montorio (montagna)	2.000	0,36	0,57	0,50	0,50	0,59	0,57	0,67	0,83	0,59	0,87	0,74	0,74	0,63	1,00	0,87	1,00	0,87	0,83	1,00
16 San Michele	2.300	0,42	0,66	0,58	0,68	0,68	0,66	0,77	0,96	0,68	1,00	0,85	0,85	0,72	1,15	1,00	1,15	1,00	0,96	1,15
17 Ca Di David	2.000	0,36	0,57	0,50	0,50	0,59	0,57	0,67	0,83	0,59	0,87	0,74	0,74	0,63	1,00	0,87	1,00	0,87	0,83	1,00
18 Santa Lucia Golosine	2.300	0,42	0,66	0,58	0,68	0,68	0,66	0,77	0,96	0,68	1,00	0,85	0,85	0,72	1,15	1,00	1,15	1,00	0,96	1,15
19 San Massimo	2.400	0,44	0,69	0,60	0,60	0,71	0,69	0,80	1,00	0,71	1,04	0,89	0,89	0,75	1,20	1,04	1,20	1,04	1,00	1,20
20 Bassona	2.000	0,36	0,57	0,50	0,50	0,59	0,57	0,67	0,83	0,59	0,87	0,74	0,74	0,63	1,00	0,87	1,00	0,87	0,83	1,00

Tabella 32 – Coefficienti di conversione tra destinazioni d'uso differenti

10 - BORGO ROMA		Coefficienti di conversione			
DESTINAZIONE INIZIALE	DESTINAZIONE FINALE	Residenziale	Commercio al dettaglio	Terziario - direzionale	Commercio media - grande distribuzione
	(€/mq)	2.300	2.300	2.300	2.760
Residenziale	2.300	1,00	1,00	1,00	0,83
Commercio al dettaglio	2.300	1,00	1,00	1,00	0,83
Terziario - direzionale	2.300	1,00	1,00	1,00	0,83
Commercio media - grande distribuzione	2.760	1,20	1,20	1,20	1,00