

ANCE VENETO
ASSOCIAZIONE REGIONALE COSTRUTTORI EDILI

**GLI STRUMENTI INNOVATIVI
DELLA LEGGE REGIONALE
N° 11/2004:
PEREQUAZIONE, CREDITI
EDILIZI E COMPENSAZIONE**

la proposta



**14 Luglio 2005
Sheraton Hotel PADOVA**

Patrocinio
Regione del Veneto



ANCE VENETO
ASSOCIAZIONE REGIONALE COSTRUTTORI EDILI

GLI STRUMENTI INNOVATIVI
DELLA LEGGE REGIONALE
N° 11/2004:
PEREQUAZIONE, CREDITI
EDILIZI E COMPENSAZIONE



14 Luglio 2005
Sheraton Hotel PADOVA



*la formazione
dei crediti*

MECCANISMI DI FORMAZIONE

Artt. 36 e 37 Lr. 11/2004

aree di degrado

riqualificazione

***assenza di esborso
casse comunali***

***INDENNITA' DI
VOLUMETRIA
EDIFICABILE***

***identificazione aree
di esproprio***

indennità in moneta

***esborso casse
comunali***



COMPARTI PEREQUATIVI

```
graph TD; A[COMPARTI PEREQUATIVI] --> B[trasferimento di diritti edificatori]; B --> C[tra parti della città]; C --> D["diminuzione ed orientamento<br/>pressione insediativa"]; C --> E["realizzazione<br/>infrastrutture<br/>servizi collettivi"]; D --> F["applicazione<br/>perequazione e<br/>crediti edilizi"]; E --> F; F --> G[efficacia dei processi di trasformazione];
```

trasferimento di diritti edificatori

tra parti della città

***diminuzione ed
orientamento
pressione
insediativa***

***realizzazione
infrastrutture
servizi collettivi***

***applicazione
perequazione e
crediti edilizi***

***efficacia dei processi di
trasformazione***

ANCE VENETO
ASSOCIAZIONE REGIONALE COSTRUTTORI EDILI

**GLI STRUMENTI INNOVATIVI
DELLA LEGGE REGIONALE
N° 11/2004:
PEREQUAZIONE, CREDITI
EDILIZI E COMPENSAZIONE**



**14 Luglio 2005
Sheraton Hotel PADOVA**



profili giuridici

PROFILO CIVILISTICO

momento di criticità

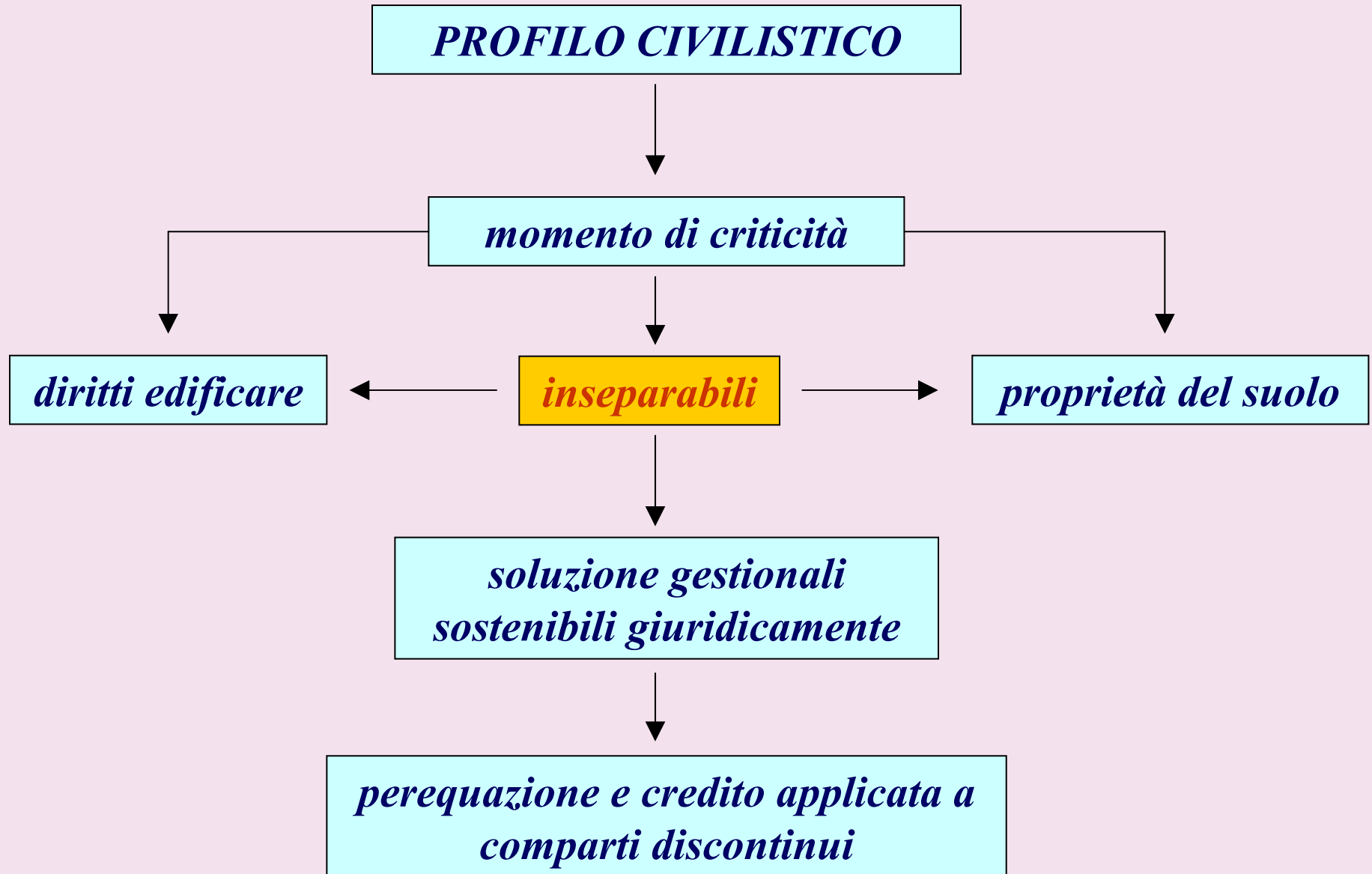
diritti edificare

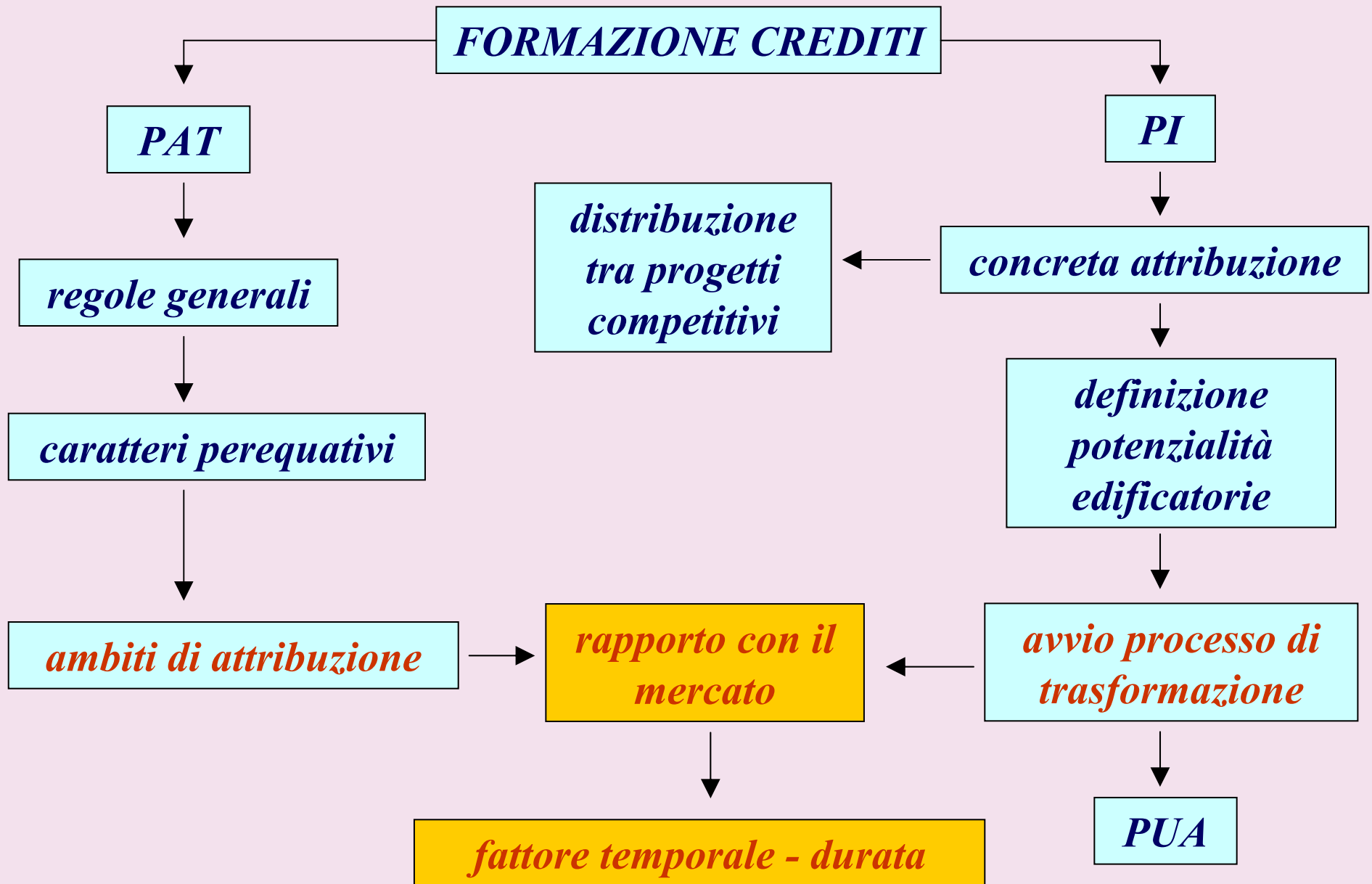
inseparabili

proprietà del suolo

*soluzione gestionali
sostenibili giuridicamente*

*perequazione e credito applicata a
comparti discontinui*





PROFILO CIVILISTICO

durata

limitata

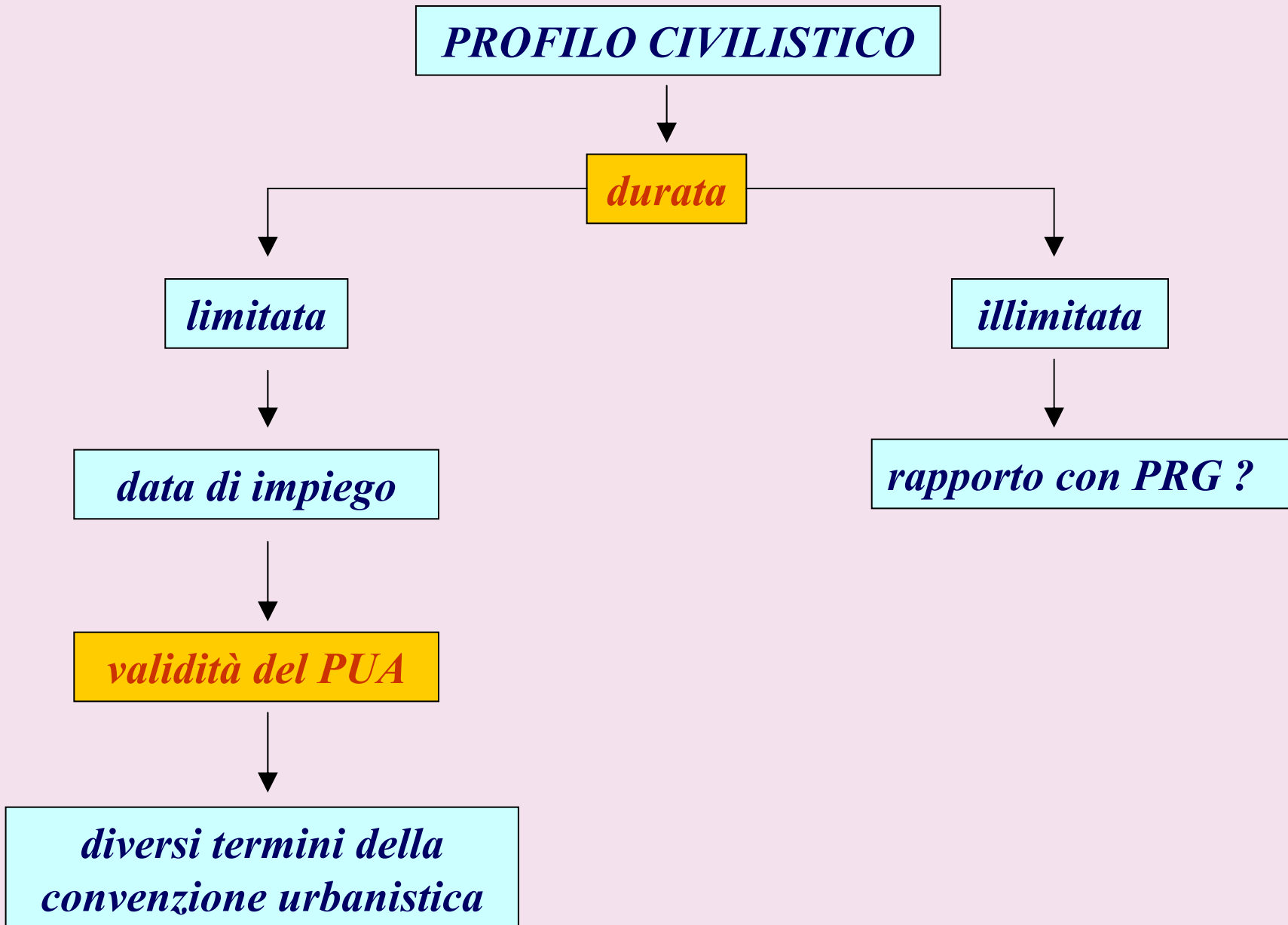
illimitata

data di impiego

rapporto con PRG ?

validità del PUA

*diversi termini della
convenzione urbanistica*



ANCE VENETO
ASSOCIAZIONE REGIONALE COSTRUTTORI EDILI

**GLI STRUMENTI INNOVATIVI
DELLA LEGGE REGIONALE
N° 11/2004:
PEREQUAZIONE, CREDITI
EDILIZI E COMPENSAZIONE**



**14 Luglio 2005
Sheraton Hotel PADOVA**



il valore

AREE SIMILI

crediti

*potenziale volumetrico di
edificazione*

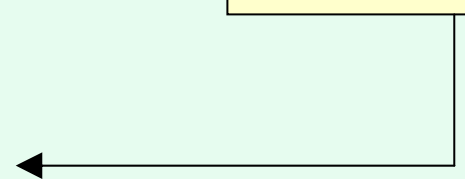
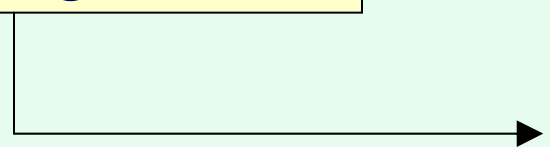
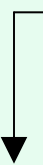
impiego in ambiti specifici

*mercato interno dei suoli
edificabili*

*caratteristiche
posizionali ed ambientali
analoghe*

*aree di
“atterraggio”*

valore



AREE DIVERSE

determinazione complessa

posizione

infrastrutture

destinazioni d'uso

***tendenza del
mercato***

delicatezza della stima

coefficienti di traslazione

***valore
economico***

trade off

***flessibilità di
utilizzo***

amministrazione comunale



ANCE VENETO
ASSOCIAZIONE REGIONALE COSTRUTTORI EDILI

GLI STRUMENTI INNOVATIVI
DELLA LEGGE REGIONALE
N° 11/2004:
PEREQUAZIONE, CREDITI
EDILIZI E COMPENSAZIONE



14 Luglio 2005
Sheraton Hotel PADOVA



commercializzazione

IMPIEGO

su aree specifiche

libero

*volumetrie in
comparti urbanistici*

*interessa ampio
numero di aree*

assenza di mercato

ambito comunale

*arricchimento di
varianti funzionali*

proprietari

developers

*attivazione del
mercato immobiliare*

*obiettivo di
trasformazione*

offerta

*domanda-offerta
organizzata*



AMMINISTRAZIONI COMUNALI



PDL 161

*elimina la libera
commercializzazione*

*modifica
sostanziale art.
36 L.r 11/2004*

*modifica art.46
L.r 11/2004*

Società Sistema Scambi

*prima cessione solo
con Sistema Scambi*

monopolio

commissione prezzi

liquidità

del

credito

edilizio

*circolazione intero
territorio regionale*

assenza del libero mercato

