



ELABORATO

08

REGIONE DEL VENETO

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI CAMPO SAN MARTINO

TERZO PIANO DEGLI INTERVENTI

Registro Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED – con allegati

COMUNE DI CAMPO SAN MARTINO

Sindaco

dott. Dario Luigi Tardivo

Assessore Lavori Pubblici

geom. Marco Bisarello

Segretario Comunale

dott. Ersilio Reffo

Responsabile Urbanistica-Edilizia Privata

arch. Luca Ghion

PROGETTAZIONE

"MRM PLUS"

dott. pian. Michele Miotello
con dott.ssa Francesca Faccioli

APPROVAZIONE
D.C.C. N. 21 DEL 28.06.2023

ADOZIONE
D.C.C. N. 32 DEL 28.09.2022

LUGLIO 2022
GIUGNO 2023



RECRED del COMUNE DI CAMPO SAN MARTINO

INDICE

L'iscrizione dei "Crediti Edilizi" nel RECRED	2
Il <i>RECRED</i>	2
Gestione e modalità di trasferimento dei Crediti Edilizi	2
Utilizzo e cancellazione dei Crediti Edilizi.....	3
SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi)	4
SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione).....	9



RECRED del COMUNE DI CAMPO SAN MARTINO

L'iscrizione dei "Crediti Edilizi" nel RECRED

Il *Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi* – RECRED, di cui all'art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004, rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i "Crediti Edilizi" (CE) di cui all'art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004, nonché i "Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione" (CER) di cui all'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 14/2019.

Il RECRED – formato / aggiornato a cura dal competente Ufficio Tecnico del Comune – è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea (per la consultazione diretta).

Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti relative ai CE, nonché ai CER, dal momento della loro iscrizione sino al momento dell'utilizzo, quindi della loro cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e dei CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione, ai sensi dell'art. 2643, c. 2-bis¹, del Codice Civile.

In termini generali, il RECRED contiene le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, sebbene il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione ed al loro impiego.

Il RECRED

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi si compone di 2 "Sezioni":

- la prima Sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi "CE";
- la seconda Sezione si riferisce all'iscrizione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione "CER".

Ciascuna sezione del RECRED è articolata in tre "Tabelle" che contengono informazioni e dati relativamente a:

- Tabella 1: Dati relativi al credito;
- Tabella 2: Dati relativi all'utilizzo del credito;
- Tabella 3: Dati relativi al saldo del credito.

Gestione e modalità di trasferimento dei Crediti Edilizi

Il trasferimento dei "Crediti Edilizi" deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate e trascrizione nei Registri Immobiliari (ai sensi del citato art. 2643, c. 2bis, del C.C.).

All'atto notarile riguardante il trasferimento dei "Crediti Edilizi" dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel

¹ Inserito dall'art. 5, c. 3, del Decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (c.d. "decreto sviluppo"), legge 12 luglio 2011, n. 106 (di conversione).



RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo), pena l'inutilizzabilità degli stessi.

Utilizzo e cancellazione dei Crediti Edilizi

Quando il titolare intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo (oppure per l'assunzione / approvazione del P.U.A.), il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo (effettivo) proprietario, così come risultante dal RECRED.

L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune, può avvenire sia parzialmente che integralmente: nel primo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 3 (contenente i "Dati relativi al saldo del credito"), nell'apposita Sezione, sia la quantità utilizzata, sia la quantità residua ancora nella disponibilità del titolare; nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo con previsione di utilizzo di tutti i crediti, l'Ufficio competente annota gli estremi sempre nella Tabella 3 del RECRED che ne attesta l'estinzione.



RECRED del COMUNE DI CAMPO SAN MARTINO (PD)

SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi)

SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi)				
(art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004 –art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004)				
TABELLA 1 CE Dati relativi al credito	1. Scheda (n. progr.)	01/CE		
	2. Titolare del CE	cognome e nome	Finco Luigi	
		luogo di nascita		
		data di nascita	14.08.1927	
		residenza	Campo S. Martino, via Caselle n. 1	
		codice fiscale		
		ragione sociale		
		sede		
		Partiva IVA		
	3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE	3.1 Identificazione catastale del bene immobile (*)	Foglio 7, mappale 881	
		3.2 Descrizione sintetica	Immobile ad uso residenziale	
		3.3 Tipo di intervento	<input type="checkbox"/> demolizione <input type="checkbox"/> riqualificazione ambientale <input type="checkbox"/> compensazione <input checked="" type="checkbox"/> altro (specificare) <i>demolizione fabbricato con rinaturalizzazione dell'area e cessione al comune ai sensi art.4 L.R. n.14/2009</i>	
	3.4 Atto amministrativo di riferimento (*1)	Variante n. 3 al 2° P.I. – D.C.C. n. 2 del 28.02.2019		
	4. Descrizione del CE	4.1 Data di iscrizione	24.10.2019	
		4.2 Quantità (mc o mq)	735 m ³	
4.3 Destinazione d'uso		Residenziale		
4.4 Vincoli di trasferimento		<input type="checkbox"/> utilizzo del CE nello stesso sito <input checked="" type="checkbox"/> CE trasferito in altra area		
5. altro	Eventuali note			

(*) devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CE

(*1) ad es.: riferimento alla Variante P.I.; accordo di programma; accordo art. 6 L.R. n. 11/2004; convenzione; ecc.



SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi)			
(art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004 – art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004)			
TABELLA 1 CE Dati relativi al credito	1. Scheda (n. progr.)	02/CE	
	2. Titolari del CE	cognome e nome	Chiarello Marilena
		luogo di nascita	S. Giustina in Colle
		data di nascita	15.08.1950
		residenza	Campo S. Martino, via 1° Maggio
		codice fiscale	CHRM LN50M55I207Y
		ragione sociale	
		sede	C
		Partiva IVA	
		cognome e nome	Lucatello Filippo
		luogo di nascita	Cittadella
		data di nascita	22.01.1979
		residenza	
		codice fiscale	LCTFPP79A22C743D
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
		cognome e nome	Lucatello Mirko
		luogo di nascita	Campo S. Martino
		data di nascita	06.04.1975
		residenza	
		codice fiscale	LCTMRK75D06B564T
		ragione sociale	
		sede	
		Partita IVA	
		cognome e nome	Lucatello Sofia
		luogo di nascita	Cittadella
		data di nascita	22.06.1992
		residenza	
		codice fiscale	LCTSFO92H62C743Q
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE	3.1 Identificazione catastale del bene immobile (*)	Foglio 8, mappale 279
		3.2 Descrizione sintetica	Annesso rustico
		3.3 Tipo di intervento	<input checked="" type="checkbox"/> demolizione
			<input type="checkbox"/> riqualificazione ambientale
			<input type="checkbox"/> compensazione
		3.4 Atto amministrativo di riferimento (*1)	<input type="checkbox"/> altro (specificare)
			Terzo Piano degli Interventi – adozione D.C.C. n. del
	4. Descrizione del CE	4.1 Data di iscrizione	
		4.2 Quantità (mc o mq)	257 m ³



		4.3 Destinazione d'uso	Agricolo
		4.4 Vincoli di trasferimento	<input type="checkbox"/> utilizzo del CE nello stesso sito <input checked="" type="checkbox"/> CE trasferito in altra area
	5. altro	Eventuali note	

SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi)			
(art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004 –art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004)			
TABELLA 1 CE Dati relativi al credito	1. Scheda (n. progr.)	03/CE	
	2. Titolare del CE	cognome e nome	Lucatello Filippo
		luogo di nascita	Cittadella (PD)
		data di nascita	22.01.1979
		residenza	Milano, via S. Teodosio n. 52
		codice fiscale	LCTFPP79A22C743D
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE	3.1 Identificazione catastale del bene immobile (*)	Foglio 8, mappale 296
		3.2 Descrizione sintetica	Fabbricato ad uso residenziale, abbandonato ed in precarie condizioni statiche, ricadente in zona di pericolosità idraulica del PGRA vigente
		3.3 Tipo di intervento	<input checked="" type="checkbox"/> demolizione
			<input type="checkbox"/> riqualificazione ambientale
			<input type="checkbox"/> compensazione
			<input type="checkbox"/> altro (specificare)
		3.4 Atto amministrativo di riferimento (*1)	Terzo P.I. – D.C.C. n. 32 del 28.09.2022 e D.C.C. n. del
	4. Descrizione del CE	4.1 Data di iscrizione	
		4.2 Quantità (mc o mq)	590 m ³
		4.3 Destinazione d'uso	Residenziale
		4.4 Vincoli di trasferimento	<input type="checkbox"/> utilizzo del CE nello stesso sito <input checked="" type="checkbox"/> CE trasferito in altra area
	5. altro	Eventuali note	



TABELLA 2 CE Dati relativi all'utilizzo del credito	1. Titolare / Acquirente	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	2. Riferimento atto di acquisto del CE	estremi atto amministrativo	
		nominativo Notaio rogante	
		numero repertorio atto	
		data di registrazione atto	
		numero di registrazione atto	
		estremi del titolo edilizio di trasferimento del CE	
	3. Utilizzatore del CE	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partita IVA	
	4. Descrizione dei CE utilizzati	4.1 Quantità dei crediti utilizzati (mc o mq)	<input type="checkbox"/> totale: <input type="checkbox"/> parziale:
		4.2 Identificazione catastale dell'ambito di impiego (*)	
		4.3 Estremi del titolo edilizio	
	5. altro	Eventuali note	

(*) devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CE



TABELLA 3 CE Dati relativi al saldo del credito	Quantità del CE (quantità del CE espressa in mc o mq)	
	Utilizzo totale / parziale del CE (quantità del CE utilizzata espressa in mc o mq)	<input type="checkbox"/> totale:
		<input type="checkbox"/> parziale:
	Quantità a saldo del CE (quantità del CE residua espressa in mc o mq)	



SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione)

SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione) (art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019 – art. 4 e art. 5 della L.R. n. 14/2019)			
TABELLA 1 CER Dati relativi al credito	1. Scheda (n. progr.)/CER	
	2. Titolare del CER	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER	3.1 Identificazione catastale del bene immobile (*)	
		3.2 Descrizione sintetica	
		3.3 Riferimento all'Atto amm.vo che attribuisce il CER (*1)	
		3.4 Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità (*2)	
	4. Descrizione del CER	4.1 Data di iscrizione	
		4.2 Quantità (mc o mq) (*3)	
5. altro	Eventuali note		

(*) devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER

(*1) ad es.: riferimento alla Variante P.I.; accordo di programma; accordo art. 6 L.R. n. 11/2004; convenzione; ecc.

(*2) riportare gli estremi del documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e dell'atto relativo al vincolo di non edificabilità

(*3) quantità del CER (espressa in volume o superficie e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione)



TABELLA 2 CER Dati relativi all'utilizzo del credito	1. Titolare / Acquirente	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	2. Riferimento atto di acquisto del CER	estremi atto amministrativo	
		nominativo Notaio rogante	
		numero repertorio atto	
		data di registrazione atto	
		numero di registrazione atto	
		estremi del titolo edilizio di trasferimento del CER	
	3. Utilizzatore del CER	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partita IVA	
	4. Descrizione dei CER utilizzati	4.1 Quantità dei crediti utilizzati (mc o mq) (*)	<input type="checkbox"/> totale: <input type="checkbox"/> parziale:
		4.2 Identificazione catastale dell'ambito di impiego (*1)	<input type="checkbox"/> di ampliamento
			<input type="checkbox"/> di riqualificazione
			<input type="checkbox"/> altro
		4.3 Estremi del titolo edilizio	
	5. altro	Eventuali note	

(*) quantità utilizzata del CER (espressa in volume o superficie, utilizzata e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione)

(*1) devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CER, nonché il tipo di intervento edilizio: di ampliamento (art. 6 L.R. n. 14/2019); di riqualificazione del tessuto edilizio (art. 7 L.R. n. 14/2019); altro



TABELLA 3 CER Dati relativi al saldo del credito	Quantità del CER (quantità del CER espressa in mc o mq)	
	Utilizzo totale / parziale del CER (quantità del CER utilizzata espressa in mc o mq)	<input type="checkbox"/> totale:
		<input type="checkbox"/> parziale:
	Quantità a saldo del CER (quantità del CER residua espressa in mc o mq)	

REGISTRO CREDITI EDILIZI (art. 6 N.T.O.)

CREDITO N° 1

delibera C.C. n°..... del.....

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DETERMINANTI IL CREDITO EDILIZIO (art. 6 N.T.O. del P.I.)	Tipo	NOTE
a) riconversione		
b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado		
c) riordino della zona agricola		
d) tutela, riqualificazione e valorizzazione		
e) demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente		
f) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo		
g) trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele individuate dalle tavole di P.I.		
h) ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio, riqualificazione, puntualmente individuati dal P.I.		
i) interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto		
l) demolizione fabbricato con rinaturalizzazione dell'area e cessione al comune ai sensi art.4 L.R. n.14/2009	X	Cessione gratuita al comune dell'area.

Titolare del credito: Finco Luigi nato il 14/08/1927 residente a Campo San Martino in Via Caselle,1.		NOTE
Individuazione catastale	Catasto terreni fg.7 mapp. 881	
Superficie territoriale	mq.370	
Superficie fondiaria	"	
Volumetrie esistenti	mc.735	Volume lordo
Destinazione d'uso principali	Residenza	

CREDITO N° 1

“ATTERRAGGIO” DEL CREDITO EDILIZIO

Acquirente il credito: Finco Luigi nato a Campo San Martino il 14/08/1927 residente a Campo San Martino via Caselle,1
c.f.: FNCLGU27M14B564Q

Individuazione catastale	Catasto terreni fg.7 mapp. 881	NOTE
Superficie territoriale	Mq. 370	
Volumetria	Residenziale mc. 735	
	Produttivo mc	
	Commerciale mc	
	Altro (.....) mc	

Convenzione: deliberazione c.c. n°.....
Atto notarile data Notaio.....rep.....registrato in data.....

Scadenza del credito edilizio: anno.....mese.....giorno.....

NOTE:
.....
.....
.....
.....

Comune di CAMPO SAN MARTINO**PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) (L.R. 11/2004)****REGISTRO CREDITI EDILIZI (art. 6 N.T.O.)**

QUADRO RIASSUNTIVO

[illegible]



**ALLEGATO 2: Criteri per l'attribuzione della qualificazione di
incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi**

ALLEGATO 1: Sussidi operativi (ai sensi D.G.R.V. 263/2020)



1.PREMESSA	2
2.I CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE	5
2.1 La disciplina del credito edilizio da rinaturalizzazione	5
2.2 Manufatti incongrui e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)	6
2.3 L'interesse pubblico nella demolizione dei manufatti/opere incongrue..	7



1.PREMESSA

Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019), il Comune di Campo S. Martino, nel processo di adeguamento dello strumento urbanistico alle recenti disposizioni normative regionali in materia di **consumo di suolo, riqualificazione urbana e rinaturalizzazione del territorio**, con il presente atto di indirizzo determina, ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019) i **criteri** in forza dei quali attribuire la **qualificazione di incongruità** ai manufatti ai fini della possibilità di ricorrere allo strumento del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) e del credito edilizio di tipo "ordinario" (CE).

L'attribuzione di premialità volumetriche, ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 della Legge 241/1990, è considerata attribuzione di un vantaggio economico, con la conseguenza che è necessaria la predeterminazione dei criteri per l'individuazione dei manufatti incongrui ai fini della attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione da iscrivere nel RECRED sulla base dei principi di trasparenza, predeterminazione, generalità e astrattezza.

Pertanto la definizione dei criteri per l'individuazione di detti manufatti incongrui deve avvenire sulla base dell'interesse pubblico rilevante identificato nella tutela del paesaggio e nella riqualificazione sociale con riferimento ai valori espressi dalla specificità del territorio comunale da individuare in via preventiva attraverso apposito atto di indirizzo che svolga l'identificazione e la ricognizione dei predetti valori.

Tale documento contiene gli obiettivi che intende perseguire il Comune di Campo S. Martino attraverso le azioni di demolizione e rinaturalizzazione ed è necessario ai fini della pubblicazione annuale dell'avviso pubblico (art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019) per verificare l'interesse da parte dei proprietari di manufatti incongrui all'inserimento degli stessi nello strumento urbanistico.



L.R. 04 APRILE 2019, N. 14 “VENETO 2050: POLITICHE PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA RINATURALIZZAZIONE DEL TERRITORIO E MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11 “NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO E IN MATERIA DI PAESAGGIO”

L’art.2 “Definizioni” della L.R. 14/2019, riporta al comma 1 quanto segue:

1. Ai fini della presente legge, si intende per:

...omissis...

b) manufatti incongrui: le opere incongrue o gli elementi di degrado di cui alla lettera f), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"", individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale, secondo quanto previsto dall'articolo 4;

c) rinaturalizzazione del suolo: intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali di cui alla lettera a), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera;

d) crediti edilizi da rinaturalizzazione: capacità edificatoria di cui al comma 4, dell'articolo 36, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'articolo 4;

...omissis...

La definizione di “manufatti incongrui” o di “elementi di degrado” si riferisce a tutte le costruzioni (edifici e non) che sono in contrasto con l’ambiente circostante in ragione sia della loro struttura edilizia obsoleta, sia del grado di abbandono e di vetustà, sia del pericolo per l’ambiente e/o la sicurezza privata/pubblica.

La suddetta normativa regionale attribuisce ai Comuni, anche su richiesta di soggetti privati, la funzione di classificazione dei manufatti incongrui la cui demolizione genera crediti edilizi da rinaturalizzazione, come previsto nelle finalità dell’art. 1.

A tal proposito, l’art. 16 attribuisce alla normativa del P.A.T. e del P.I. la funzione, rispettivamente, di fissare i criteri direttive e di individuare specificatamente queste “opere incongrue”.



L'art. 5 stabilisce inoltre che le somme introitate dagli enti per la cessione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione devono essere utilizzate, prioritariamente, per la demolizione dei manufatti incongrui.

Per quanto riguarda invece la "rinaturalizzazione del suolo" la demolizione dei manufatti incongrui di cui alla lett. b), co. 1 dell'art. 2 della L.R. 14/2019 deve comportare l'effettiva naturalizzazione o semi-naturalizzazione del suolo (art. 2, c. 1, lett. a) della L.R. n. 14/2017: *"tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all'attività agricola"*).

Di fatto l'eliminazione del manufatto incongruo o della superficie impermeabilizzata di degrado deve comportare il ripristino effettivo e concreto delle pregresse ed originarie condizioni naturali di permeabilità del terreno, ovvero permettere e garantire nel tempo il normale deflusso nel sottosuolo delle acque meteoriche e, ove possibile, il raggiungimento della falda acquifera.

In mancanza di tali adempimenti il soggetto titolare del manufatto incongruo non potrà usufruire dei crediti da rinaturalizzazione dallo stesso generato¹.

¹ Parimenti, se dopo la rinaturalizzazione si scoprissero nuovi e/o diversi fenomeni di inquinamento del sottosuolo, è logico supporre che l'applicazione del principio comunitario *"Chi inquina paga"*, come interpretato dalla giurisprudenza italiana, permetta di circoscrivere le responsabilità dei vari soggetti coinvolti. L'attuale proprietario del fondo inquinato, infatti, dovrà porre in essere le misure emergenziali di cui all'art. 240, c. 1, lett. m) e n) del d. lgs. n. 152/2006, fermo restando la responsabilità esclusiva dell'autore dell'inquinamento, in caso di responsabilità colposa o dolosa accertata dall'Autorità competente, ex art. 242 del d.lgs. n. 152/2006, quelle concorrenti e/o sostitutive del proprietario c.d. incolpevole o degli altri soggetti interessati, ex art. 245 del d.lgs. n. 152/2006 e, infine, quelle residuali dell'Amministrazione ex art. 250 del d.lgs. n. 152/2006



2.1 CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

I crediti edilizi da rinaturalizzazione rappresentano una quantità volumetrica riconosciuta a seguito di interventi di demolizione di manufatti incongrui, eliminazione degli elementi di degrado, realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale, in applicazione delle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici. Costituiscono altresì un bonus edificatorio², espresso in termini di volume o superficie a seconda dei casi e delle scelte dell'Amministrazione coinvolta che consegue alla completa ed integrale demolizione del manufatto incongruo ed alla rinaturalizzazione del suolo.

2.1 La disciplina del credito edilizio da rinaturalizzazione

I crediti edilizi rappresentano, dal 2004, un istituto innovativo per promuovere e incentivare la cooperazione tra l'operatore privato e il soggetto pubblico nella promozione di interventi di riqualificazione edilizia, ambientale e urbana in tutto il territorio, dalla scala minuta, edilizia, fino alla scala territoriale. Esso trova la propria definizione e l'indicazione degli obiettivi, delle politiche e delle azioni di riqualificazione edilizia, urbana ed ambientale che ne determinano il riconoscimento nell'art.36 della l.r. n. 11/2004 il quale definisce i quattro ambiti di applicazione che vanno dalla demolizione di opere incongrue e l'eliminazione di elementi di degrado, all'attuazione di interventi finalizzati al miglioramento della qualità edilizia, architettonica, urbana fino al riordino della zona agricola oltre alle compensazioni di cui all'art. 37 che permettono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria a fronte della loro cessione al demanio comunale. La legge sul contenimento del consumo di suolo n. 14/2017 amplia i riferimenti per l'impiego dei crediti edilizi: essi rimangono strumenti per una strategia di sviluppo sostenibile aggiuntivo per la valorizzazione e la trasformazione dell'ambiente costruito³ e per la riqualificazione e la

² Il legislatore nazionale, con l'introduzione dell'art. 2643, n.2-bis) del Codice Civile, nel 2011 ha deciso di tipizzare "un nuovo schema contrattuale diffuso nella prassi: la «cessione di cubatura»" intervenendo con una modalità abbastanza singolare: l'art. 5 del d.l. n. 70/2011, convertito con l. n. 103/2011, ha introdotto all'art. 2643, con il n. 2-bis), una nuova ipotesi di trascrizione obbligatoria per quei "contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale". La finalità della novella è espressamente indicata dal legislatore medesimo: per "garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori".

³ La LR. n. 14/2017 all'art. 5 comma 2 lett. a) riprende i contenuti dell'art. 36 comma 3 e, coerentemente agli obiettivi dichiarati nell'art. 1 di riduzione della copertura artificiale del suolo, la tutela del paesaggio, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, precisa ulteriormente il perimetro del possibile riconoscimento dei crediti edilizi. Il primo ambito d'impiego è indicato nella Lettera a) e riguarda il contenimento del consumo di suolo



rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata⁴, e nel contempo assumono un ruolo inedito quando vengono indicati come “strumenti finalizzati alla promozione delle politiche di tutela e la rinaturalizzazione del territorio compromesso”.

È entro questa strategia di sviluppo attraverso il “*cleaning* territoriale” si collocano i crediti da rinaturalizzazione, introdotti dalla L.R. n. 14/2019 per dare strumenti concreti al perseguimento degli obiettivi di miglioramento e ricostruzione condivisa di un nuovo territorio e paesaggio veneto.

2.2 Manufatti incongrui e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)

L’obiettivo insito nell’istituto dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) è quello di creare le condizioni di operatività per l’attuazione degli interventi di demolizione integrale già indicati all’articolo 5 comma 2 lett. a) della L.R. n. 14/2017 e quindi il loro riconoscimento è connesso all’attuazione di un progetto di riqualificazione urbanistica di un ambito mediante la rinaturalizzazione del suolo.

Essi rappresentano quindi un sottoinsieme dei crediti edilizi di cui all’art. 36 della L.R. 11/2004 e s.m.i. il cui riconoscimento è connesso in modo specifico ed esclusivo alla completa attuazione del processo di rinaturalizzazione che inizia con la demolizione integrale di tutti i manufatti che insistono su un’area, continua mediante le attività di rinaturalizzazione e si conclude, come indica la, con il mantenimento del suolo in condizioni di rinaturalizzazione e di inedificabilità per un periodo non inferiore a 10 anni⁵.

L’aspetto principale del riconoscimento del credito edilizio da rinaturalizzazione è insito nell’obiettivo della “sottrazione”, o “*cleaning* territoriale”, finalizzata a riportare naturalità e permeabilità attraverso l’eliminazione di una specifica categoria di manufatti edilizi ovvero i fabbricati e manufatti dismessi e inutilizzati, che, per “*caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza*”.

Gli oggetti delle demolizioni hanno completato infatti il loro ciclo di vita utile, esaurendo tutte le dimensioni del valore in termini di qualità edilizia, di funzionalità ed efficienza prestazionale

mediante demolizione integrale di opere incongrue e elementi di degrado. Il secondo ambito d’impiego è indicato nella lettera b) e attiene alla promozione di interventi di riqualificazione e miglioramento di tutte le componenti (architettoniche, edilizie, tecniche e tecnologiche, ambientale, di accessibilità, ecc..) del patrimonio edilizio esistente.

⁴ La L.R. n. 14/2017 anche all’art. 6 comma 2 riprende i contenuti dell’art. 36 comma 3 portando l’attenzione sugli interventi a scala urbana, e non più edilizia, che possono generare i crediti. Ancora una volta, la legge, coerentemente agli obiettivi dichiarati nell’art. 1 di riqualificazione e rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, precisa il perimetro delle azioni già indicate nell’ art. 36 l.r. n. 11/2004.

⁵ L.R. n. 14/2017 all’art. 5 c. 3



e di efficacia economica per i quali erano stati realizzati oltre a quella economica che li caratterizzava.

Tali manufatti rappresentano di fatto elementi che generano effetti negativi nel contesto, oltre che sulle proprietà di terzi e nel paesaggio circostante generando costi che si riflettono sui valori economici e sociali della comunità locale e sul territorio anche ad ampia scala.

2.3 L'interesse pubblico nella demolizione dei manufatti/opere incongrue

L'art. 4, co. 2, lett. a) della L.R. 14/2019 indica nell'intervento di demolizione un'azione finalizzata al perseguimento dell'interesse pubblico, in quanto attraverso la sottrazione e l'eliminazione di un elemento detrattore è possibile creare valore per la comunità ed il paesaggio.

La demolizione si configura come un dispositivo in grado di creare valore, in quanto agisce su un manufatto incongruo i cui costi di gestione possono rappresentare una leva su cui intervenire per rendere interessante la trasformazione e il cui costo opportunità sarà di fatto nullo poiché non vi sono usi alternativi economicamente convenienti e interessanti a livello di mercato.

Inoltre, il valore dell'area rinaturalizzata (quindi permeabilizzata) che rimane in capo alla proprietà può assumere nuove funzioni connesse alla qualità ecologica, ambientale, agricola.



INCONGRUITÀ – CRITERI PER L'INDIVIDUAZIONE NELLO STRUMENTO URBANISTICO DI OPERE/MANUFATTI INCONGRUI

Rispetto all'oggetto dei presenti criteri, ovvero alla definizione di incongruità, appare appropriato riferirsi in particolare alle opere edilizie esistenti che, per impatto visivo, dimensioni planivolumetriche o caratteristiche tipologiche e funzionali, rappresentino un'evidente alterazione negativa e permanente (detrattori ambientali) dell'integrità e dell'identità storica, culturale e paesaggistica dei luoghi.

Infatti ciò che è incongruo e degradato lo è secondo un giudizio che può essere elaborato secondo diverse prospettive. Nella prospettiva dell'amministrazione pubblica saranno gli obiettivi pubblici sottesi alle **azioni di riqualificazione e rinaturalizzazione del territorio** che forniranno i criteri per l'individuazione dei manufatti incongrui. Nella prospettiva di una comunità, sarà incongruo per esempio un immobile o un'area che per le proprie condizioni di inadeguatezza crea un disvalore alle proprietà adiacenti, rappresenta una minaccia alla sicurezza fisica o sociale della comunità o che limita un più proficuo utilizzo dei luoghi.

Si riportano di seguito i principali elementi da considerare (sia per immobili di proprietà pubblica che privata).



CRITERI PER LA DEFINIZIONE DI INCONGRUITA'

1. Si individuano i principali aspetti in relazione ai quali le opere/manufatti possono risultare incongrue/i:

- ⇒ dimensioni planivolumetriche;
- ⇒ funzioni e usi;
- ⇒ tipologie edilizie, materiali e stato di conservazione;
- ⇒ interferenza con aree agricole di alto valore produttivo o comunque di rilievo in relazione alla multifunzionalità agricola;
- ⇒ interferenza con il sistema paesaggistico-ambientale;
- ⇒ interferenza con il sistema delle aree protette e/o con altre componenti della rete ecologica;
- ⇒ interferenza con i corsi d'acqua o con aree a pericolosità geologica e idrogeologica.

2. Il Comune di Campo S. Martino potrà pertanto valutare incongrue le opere/manufatti che:

- sono localizzate in ambiti agricoli di pregio e con sistemazioni agrarie di pregio paesaggistico, caratterizzati da produzioni colturali di qualità, così come individuati dal P.A.T.I. e/o dal P.T.C.P. o comunque dallo strumento urbanistico comunale, quali ad esempio:
 - *Territorio agricolo di connessione naturalistica;*
- confliggono con il sistema irriguo e la strutturazione del territorio agricolo (siepi e filari, orditura dei campi, sistema di parcellizzazione);
- sono localizzate in contesti di pregio e qualità paesaggistico-ambientale, in particolare confliggenti con gli elementi della rete ecologica regionale, provinciale o comunale, o confliggenti con gli elementi di tutela paesaggistica individuati ai sensi del D.lgs. 42/04 e nelle aree di elevata naturalità;
- configgono con le peculiarità paesaggistiche del contesto in cui sono inserite;
- interferiscano con le funzioni ecosistemiche dei corsi d'acqua naturali ed artificiali e delle aree ad essi connesse;
- sono localizzate in aree a pericolosità geologica e idrogeologica così come indicato nelle tavole del P.A.T.I. o di altri strumenti urbanistici e/o Piani;
- sono localizzate all'interno di fasce di rispetto stradale;
- sono localizzate all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- sono localizzate all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti o comunque di altri vincoli generatori di fasce di rispetto;
- sono localizzate all'interno di aree di sito inquinato o di attenzione o in aree contigue ad esse;



- sono localizzate in “Aree di riqualificazione e riconversione” e in “Aree di riqualificazione edilizia ed ambientale”;
- costituiscono elemento incongruo rispetto agli elementi circostanti, per uno o più parametri tra dimensioni planivolumetriche, materiali e finiture, stato di degrado, epoca recente di costruzione, in contrasto per tipologia nei confronti di limitrofi beni culturali di cui al D. Lgs. 42/2004, edifici a destinazione specializzata incongrua con il tessuto di appartenenza (ad esempio “attività produttive in zona impropria”);
- sono localizzate in aree da destinarsi a verde pubblico, parco pubblico e similare.



INDICAZIONI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO

1. L'attribuzione di diritti edificatori in cambio della demolizione delle opere incongrue e della rinaturalizzazione del suolo comporta che la generazione stessa dei diritti deve essere il più possibile contestuale alla realizzazione degli stessi, in modo che lo sviluppo degli insediamenti risponda a uno scenario complessivo di trasformazione del territorio e sia nello stesso tempo realizzabile (ossia è necessario evitare la generazione di volumetrie difficilmente allocabili o la cui realizzazione non sia definita nel tempo).
2. La realizzazione dei nuovi volumi derivanti dal cosiddetto **“credito da rinaturalizzazione” (CER)**, e dal **credito edilizio** di tipo **“ordinario” (CE)** è subordinata alla **preventiva demolizione** delle opere incongrue e al **ripristino ambientale** dei **suoli** eventualmente attraverso convenzione di reciproco impegno delle parti). Inoltre, esclusivamente per i CER, è prescritta **la trascrizione** presso la conservatoria dei registri immobiliari del **vincolo di non edificazione sul suolo ripristinato all'uso naturale per 10 anni**, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, L.R. n. 14/2019, che dovrà essere formalizzata (e quindi comprovata) prima che si proceda all'iscrizione del credito generato dall'intervento di demolizione e ripristino *de quo*.
3. Inoltre:
 - le opere incongrue sono identificate, tramite apposita variante urbanistica (art. 4, co. 2 L.R. 14/2019), negli elaborati grafici del P.I.;
 - i diritti volumetrici da esse generate rientrano nel conteggio complessivo del dimensionamento del P.R.C. in modo da definire idonee aree di atterraggio;
 - i diritti volumetrici da esse generate contribuiscono a definire gli obiettivi di sviluppo del territorio in relazione al fabbisogno insediativo e alla dotazione di servizi e infrastrutture;
 - i diritti volumetrici da esse generate vengono collocati preferibilmente negli ambiti di urbanizzazione consolidata (lettera e), del comma 1, dell'articolo 2, della L.R. 14/2017), o ai margini di essi, in particolare privilegiando gli ambiti di riqualificazione e rigenerazione urbana, gli ambiti di ricucitura dei margini urbani, gli ambiti periurbani alla zona agricola e a densificare nuclei agricoli sparsi;
 - in zona agricola non è possibile individuare opere incongrue che danno origine a crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) - ai sensi dall'art. 8, co. 1, della L.R. 14/2019 - ma solamente a crediti edilizi ordinari (CE), secondo quanto disposto dall'art. 45bis delle N.T.O. dello strumento urbanistico vigente P.I.).
4. Si individuano infine alcuni aspetti che il Comune può utilizzare per dimensionare la quantità



di diritti edificatori da riconoscere a soggetti terzi in cambio della demolizione di opere incongrue e della rinaturalizzazione del suolo, in coerenza con quanto definito nel Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) allegato al P.I. e a quanto disciplinato dalla D.G.R.V. 263/2020:

- la dimensione dell'opera incongrua (ovvero il volume esistente regolarmente assentito);
- il livello e la tipologia di incongruità rispetto al contesto, ossia il grado di priorità che il Comune di Campo S. Martino attribuisce alla rimozione dell'opera e alla contestuale valorizzazione del contesto agricolo o di valore paesaggistico in cui si inserisce;
- il costo della demolizione dell'opera e del ripristino della permeabilità dei suoli;
- il probabile maggiore valore delle aree su cui atterrano i diritti edificatori in quanto generalmente localizzate in adiacenza ad altri edifici ed in aree dotate di maggiori servizi.



INDICAZIONI RELATIVE AL RIPRISTINO AMBIENTALE DEI SUOLI

1. La demolizione delle opere incongrue e la contestuale rinaturalizzazione delle aree si possono configurare come possibili tasselli del sistema rurale-paesaggistico-ambientale.

Le aree agricole e le aree di pregio paesaggistico su cui incentivare la demolizione delle opere incongrue devono infatti essere individuate in funzione dell'implementazione della rete ecologica e/o della rete verde, della valorizzazione delle aree di pregio ambientale, della ricostruzione/consolidamento del paesaggio agrario, delle azioni di riqualificazione fluviale.

2. L'individuazione dell'oggetto dell'intervento di demolizione non si configura solamente come un'operazione di "*cleaning* territoriale" ovvero di eliminazione e conseguente creazione di un "vuoto", generatore di un miglioramento estetico-visuale, ma anche come un'occasione di ridisegno progettuale del contesto, sia esso agricolo o urbano, che produce un innalzamento di qualità del paesaggio e, più in generale, di tutto il territorio.

Da questo punto di vista i principali riferimenti legislativi per approcciare il tema della qualità del paesaggio sono la "Convenzione Europea del Paesaggio" e il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", che, richiamando un insieme di requisiti di natura culturale, percettiva, ecologica, di uso del suolo, mirano alla realizzazione di contesti territoriali che assicurino la conservazione del sistema delle relazioni percettive e identitarie riconosciute dalla cultura e tradizione locale, garantiscano la funzionalità sotto il profilo ecologico e della diversità ambientale, prevedano la strategia di recupero delle situazioni compromesse e degradate.



INDICE

Premesse.....	2
Definizioni	3
I crediti edilizi da rinaturalizzazione.....	5
Le fasi per il riconoscimento e l’operatività dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.....	6
I crediti edilizi da rinaturalizzazione per gli immobili pubblici comunali	6
Inquadramento giuridico	7
Piano Regolatore Comunale e credito edilizio	8
La capacità edificatoria espressa dal valore del credito edilizio	9
La quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione “CER” da iscrivere nel RECRED	11
Utilizzo del CER e aree di “atterraggio”	19



Premesse

La L.R. n. 14/2017 mira ad una progressiva riduzione dell'uso del suolo per finalità insediative e infrastrutturali, promuovendo nel contempo azioni volte alla riqualificazione edilizia, ambientale e urbana, nonché alla rigenerazione sostenibile.

In particolare l'art. 5 (*riqualificazione edilizia ed ambientale*), c. 2, della L.R. n. 14/2017 dispone che, fermo restando il rispetto del dimensionamento del P.A.T.I., il P.I. *“definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere di cui al comma 1 (ndr: opere incongrue, elementi di degrado, nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale) e prevede misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione”*.

Va ricordato che l'istituto del “credito edilizio” trova la sua fonte nell'art. 36 della L.R. n. 11/2004 che definisce i crediti edilizi – da annotarsi nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'art. 17, c. 5, lett. e), liberamente commerciabili – come una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, eliminazione degli elementi di degrado, realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale e di riordino delle zone agricole (art. 36, c. 3, L.R. n. 11/2004), ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004. L'art. 46, c. 1, lett. c), della L.R. n. 11/2004, a sua volta, nel regolare l'attività di indirizzo dispone che la Giunta regionale, con apposito provvedimento, disciplina *“i criteri per l'omogenea applicazione della perequazione, dei crediti edilizi e della compensazione”*.

L'art. 4, c. 2, lett. d), della L.R. n. 14/2017, richiamando e tenendo conto degli articoli della L.R. n. 11/2004 sopra citati, indica che la Giunta regionale, sentita la competente commissione consiliare, stabilisce *“le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi”*.

In data 06.04.2019 è entrata in vigore la L.R. n. 14/2019 “Veneto 2050” che, nell'ambito della più ampia politica di contenimento del consumo di suolo quale risorsa limitata e non rinnovabile, stabilisce misure volte alla riqualificazione urbana ed alla rinaturalizzazione del territorio, con particolare attenzione a quello rurale, quindi – in attuazione della L.R. n. 14/2017 per il contenimento del consumo di suolo – mira a promuovere operazioni di rinaturalizzazione del suolo, ossia politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione (art. 1, c. 2, L.R. n. 14/2019).

Finalità di “Veneto 2050” è quindi quella di compiere operazioni di *“cleaning”* ovvero di pulizia del



territorio da quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano. A tal fine le operazioni di demolizione e rinaturalizzazione sono incentivate tramite l'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione dalla cui alienazione, o altra forma di circolazione, la proprietà possa essere ristorata rispetto ai costi sostenuti (demolizione ed eventuale modifica, valore residuo dell'immobile, ecc.).

È opportuno rammentare come il valore di un bene sia strettamente correlato alle possibilità del suo utilizzo dettate dalle norme (cd. conformazione del bene), quindi sottolineare come la norma limiti pesantemente l'utilizzo edilizio dei manufatti incongrui, sia per la loro inopportuna persistenza sul territorio, sia auspicandone la rimozione e relativa rinaturalizzazione del suolo.

Poiché i manufatti incongrui sono corpi edilizi che hanno ormai esaurito la loro vita utile o che risultano inopportunamente localizzati in modo da limitarne fortemente l'utilizzo, ovvero in aree di dichiarata pericolosità idraulica o idrogeologica, il valore residuo di questi dovrà considerarsi irrisorio, se non addirittura nullo.

A dimostrazione della continuità della nuova normativa con la disciplina del contenimento del consumo di suolo, di cui costituisce l'ideale prosecuzione, l'art. 4, c. 1, della L.R. n. 14/2019 stabilisce che la Giunta regionale, con il provvedimento di cui all'art. 4, c. 2, lett. d), della L.R. n. 14/2017 sopra citato, detti una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Tali crediti, che rappresentano un sottoinsieme dei crediti edilizi di cui all'art. 36 della L.R. n. 11/2004, rivestono un ruolo centrale nell'impianto normativo della L.R. n. 14/2019 in quanto rappresentano gli unici diritti edificatori in grado di avvantaggiarsi delle regole introdotte dalla nuova legge che, in tal modo, ne incentiva l'utilizzo; infatti, sia per gli interventi di cui all'art. 6 (interventi edilizi di ampliamento), sia per quelli previsti dall'art. 7 (interventi di riqualificazione del tessuto edilizio) della L.R. 14/2019, la massima percentuale di ampliamento ammissibile è raggiungibile proprio mediante l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Definizioni

1. CREDITO EDILIZIO (CE): si intende, ai sensi dell'art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004, una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale (di cui all'art. 36, c. 3 combinato con c. 1), nonché degli interventi di riordino delle zone agricole (di cui all'art. 36 c. 5 bis) – finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa ed alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi – ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004.



2. CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER): ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019, costituiscono una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione della "riqualificazione edilizia ed ambientale" prevista dall'art. 5 della L.R. 14/2017 a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 14/2019;

nota:

I suddetti interventi rientrano tra le azioni di *"riqualificazione edilizia ed ambientale"* previsti all'art. 5, c. 1, lett. a), della L.R. n. 14/2017 e possono riguardare *"la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale (...)"*

Si evidenzia come l'art. 4, c. 2, lett. a) della L.R. n. 14/2019 ponga l'attenzione sull'*"interesse pubblico"* attribuito alla demolizione dei "manufatti incongrui" tenendo in considerazione *"il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore (...)"*

3. MANUFATTI INCONGRUI

I *"manufatti incongrui"* sono definiti all'art. 2, c. 1, lett. b), della L.R. 14/2019, come *"le opere incongrue o gli elementi di degrado"* – ovvero *"gli edifici e gli altri manufatti, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale (...), che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza"* di cui all'art. 2, c. 1, lett. f), della L.R. n. 14/2017 – individuati *"anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale (...)"*.

Rientrano tra i manufatti incongrui anche i *"manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale"* (art. 5, c. 1, lett. a), della L.R. n. 14/2017).

I manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d'uso, ed essere collocati in tutto il territorio comunale.

I manufatti incongrui sono individuati dal Comune attraverso una specifica variante allo strumento urbanistico.

L'individuazione dei manufatti incongrui, da parte del Comune, deve avvenire mediante attivazione di una procedura di evidenza pubblica, ovvero di un avviso – ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 finalizzato a raccogliere richieste, da parte degli aventi titolo, di classificazione di *"manufatti incongrui"*.

4. RINATURALIZZAZIONE DEI SUOLI: considerato che per *"superficie naturale e seminaturale"* si intendono *"tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all'attività agricola"* (art. 2, c. 1, lett. a), L.R. n. 14/2017), ogni



“intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali (...), attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un’area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale” costituisce *“rinaturalizzazione del suolo”*, tenuto conto che *“la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera”* (ai sensi dell’art. 2, c. 1, lett. c), della L.R. n. 14/2019).

La rinaturalizzazione pertanto potrà avvenire attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno che lo hanno reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale.

Si evidenzia che, qualora la rinaturalizzazione dei suoli sia oggetto di iniziative e/o progetti disciplinati da specifiche normative o provvedimenti di settore (ad esempio la rinaturalizzazione di un’area a seguito della ricomposizione di una cava estinta), non si potrà ricorrere all’istituto dei C.E.R..

5. REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED): di cui all’art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. 11/2004 rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i “crediti edilizi” (CE), di cui all’art. 36 della L.R. 11/2004, ed i “crediti da rinaturalizzazione” (CER), di cui all’art. 4 della L.R. 14/2019, compreso quelli che possono essere generati da immobili appartenenti ai Comuni o ad altri Enti pubblici secondo le disposizioni dettate dall’art. 5 della L.R. n. 14/2019 (tenuto conto che tali crediti sono destinati prioritariamente alla realizzazione degli “interventi di ampliamento” di cui all’art. 6 della L.R. n. 14/2019).

I crediti edilizi da rinaturalizzazione

La recente L.R. n. 14/2019 “Veneto 2050” definisce:

- “manufatti incongrui”: le opere incongrue o gli elementi di degrado (di cui all’art. 2, c. 1, lett. f), L.R. n. 14/2017) individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale (art. 2, c. 1, lett. b), L.R. n. 14/2019);
- “crediti edilizi da rinaturalizzazione”: capacità edificatoria (art. 36, c. 4, L.R. n. 11/2004) riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale derivante dagli interventi di “riqualificazione edilizia ed ambientale” (in attuazione di quanto previsto dall’art. 5 della L.R. n. 14/2017), a seguito della completa demolizione dei “manufatti incongrui” e della rinaturalizzazione del suolo (art. 2, c. 1, lett. d, L.R. n. 14/2019).

I “crediti edilizi da rinaturalizzazione” sono *“una sottocategoria dei crediti edilizi, e stanno a questi ultimi in rapporto di species a genus”*.

Importante la sostanziale novità apportata all’istituto sempre dalla L.R. n. 14/2019, ovvero la possibilità per i “crediti edilizi da rinaturalizzazione” di essere utilizzati nelle operazioni di “riqualificazione del patrimonio edilizio esistente” (Titolo III), ossia negli “Interventi edilizi di



ampliamento” e negli “interventi di riqualificazione del tessuto edilizio” esistente.

Le fasi per il riconoscimento e l’operatività dei crediti edilizi da rinaturalizzazione

Le aree potenzialmente oggetto delle misure di cui all’art. 4 della L.R. n. 14/2019 si caratterizzeranno per la presenza di fabbricati e manufatti dismessi, inutilizzati, fatiscenti e pericolanti, ovvero collocati in aree di dichiarata pericolosità idraulica o idrogeologica, ossia in fasce di rispetto stradale. Tali manufatti, sotto il profilo tecnico, economico e funzionale, hanno completato il ciclo di vita utile, esaurendo tanto un’efficiente funzionalità, quanto il valore economico che essi possedevano.

Tali ambiti rappresentano brani compromessi del paesaggio che generano effetti negativi sul contesto circostante generando costi sociali che si riflettono sulla comunità locale e sul territorio.

Il riconoscimento da parte del Comune dei CER è finalizzato, quindi, all’incentivazione della demolizione e del ripristino del suolo permeabile attraverso misure di supporto capaci di favorire e promuovere operazioni di valorizzazione e riqualificazione del territorio. A seguito di tale riconoscimento la volumetria, ovvero la superficie individuata, deve essere registrata nell’apposita sezione del RECRED.

Le fasi operative per il riconoscimento e l’operatività del CER sono le seguenti:

- la quantificazione dei CER da riconoscere attraverso la variante di cui all’art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019, che rappresenta la fase iniziale, con la determinazione dell’ammontare dei crediti riconosciuti dal Comune al soggetto attuatore dell’intervento di demolizione e rinaturalizzazione;
- l’iscrizione nel RECRED dei CER a seguito dell’attuazione dell’intervento demolitorio e della contestuale rinaturalizzazione del suolo;
- l’utilizzo dei CER e le modalità di iscrizione / cancellazione dei CER dal RECRED.

I crediti edilizi da rinaturalizzazione per gli immobili pubblici comunali

Gli immobili appartenenti al Comune o ad altri Enti pubblici possono generare CER anche in deroga:

- ai criteri attuativi ed alle modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, CER – espressi in termini di volumetria o superficie – eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d’uso (art. 4, c. 1, lett. a), L.R. n. 14/2019);
- alle modalità applicative ed ai termini da osservarsi per l’iscrizione dei CER in apposita sezione del RECRED, nonché le modalità e i termini per la cancellazione (art. 4, c. 1, lett. b), L.R. n. 14/2019);
- alle modalità per accertare il completamento dell’intervento demolitorio e la rinaturalizzazione (art. 4, c. 1, lett. c), L.R. n. 14/2019);

tali crediti sono destinati prioritariamente alla realizzazione degli interventi edilizi di ampliamento di cui all’art. 6 della L.R. n. 14/2019.



Il Comune può concludere accordi o intese con gli Enti pubblici proprietari di edifici degradati per addivenire alla loro demolizione ed alla rinaturalizzazione dell'area, riconoscendo agli Enti proprietari adeguati CER.

Le somme introitate, in apposito fondo comunale, a seguito della cessione nel mercato dei crediti edilizi generati da immobili appartenenti al Comune, sono destinate prioritariamente ad interventi di demolizione di altri manufatti incongrui.

Inquadramento giuridico

L'art. 2643, c. 2-bis, del Codice Civile relativamente agli "atti soggetti a trascrizione" stabilisce che si devono rendere pubblici con il mezzo della trascrizione anche *"i contraenti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale"*.

Questa nuova casistica di trascrizione obbligatoria risulta essere espressamente finalizzata a garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, quindi ha certamente contribuito a chiarire l'operatività dell'istituto.

Così come i "diritti edificatori" possano "decollare" dal suolo che li ha generati per poi "atterrare" su quello ove troveranno compimento tramite l'edificazione, la peculiarità dei "crediti edilizi" vuole che questi possano circolare "in volo", quindi possano essere oggetto di più vicende traslative (naturalmente, le condizioni di tali circolazioni saranno definite dal mercato che verrà a costituirsi). Proprio per dare certezza alle circolazioni il legislatore nazionale ha previsto la trascrizione di tali passaggi.

È di tutta evidenza come al "credito edilizio" corrisponderà un valore monetario ad esso proporzionale; la determinazione di tale valore, in un mercato complesso qual è quello immobiliare, rappresenta un passaggio certamente problematico ma obbligato e decisivo, dovendo essere assicurati nello stesso tempo:

- la proporzionalità tra il valore del "credito edilizio" accordato ed il "beneficio pubblico" derivante dall'attuazione degli interventi che danno diritto al riconoscimento;
- la piena certezza di utilizzazione dei "diritti edificatori" espressi dal valore attribuito;
- la libera commerciabilità del "credito edilizio";
- la corretta applicazione ed il coordinamento delle norme urbanistiche con le norme contabili dell'Ente.

Le operazioni più delicate e complesse – in relazione alle diverse fattispecie (eliminazione opere incongrue, miglioramento ambientale, esproprio, ecc.) – sono quindi:

- la determinazione del controvalore del "beneficio pubblico" per cui si accorda il credito edilizio (valore monetario);
- l'individuazione delle c.d. "aree di atterraggio" o "di impiego", ossia degli ambiti ove il credito



edilizio si potrà concretizzare tramite interventi di edificazione;

- la “traduzione” del determinato valore, in diritti edificatori (volume o superficie, in base al parametro utilizzato dallo strumento urbanistico generale) in rapporto alle diverse destinazioni d’uso ed alle caratteristiche dell’area di impiego;
- l’indicazione del periodo di efficacia del diritto edificatorio riconosciuto.

Rammentando che il Comune:

- individua i criteri per identificare le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, e definisce gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare (art. 36, c. 1, L.R. n. 11/2004, come sostituito dall’art. 16, c. 1, L.R. n. 14/2019);
- con il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi sopra indicati ed individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola (art. 36, c. 2, L.R. n. 11/2004, come sostituito dall’art. 16, c. 2, L.R. n. 14/2019);

le valutazioni devono essere effettuate sulla base di metodi e criteri equilibrati ed omogenei, da prefigurarsi nel P.A.T.I. e da tradursi operativamente in una disciplina di dettaglio nel P.I. dove devono essere specificate anche le modalità di “emissione” del credito edilizio.

Il provvedimento che accorda il “credito edilizio” deve essere sostenuto da una congrua motivazione, che avvalori il perseguimento del pubblico interesse – in primis rappresentato dalla concreta attuazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale che possono dare luogo al suo riconoscimento – e la proporzionalità tra “beneficio pubblico” e “credito edilizio” accordato, in applicazione della disciplina dettata dal Piano Regolatore Comunale (P.R.C.).

Piano Regolatore Comunale e credito edilizio

Nella determinazione del “fabbisogno di nuova edificazione” (da considerare nella formazione del P.I.), la quantificazione complessiva dei crediti edilizi che possono essere “emessi” costituisce un importante elemento di valutazione.

Il P.A.T./P.A.T.I., redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili e, in particolare, *“determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, le dotazioni di servizi, i limiti e le condizioni per lo sviluppo degli insediamenti, per i mutamenti di destinazione d’uso e per gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile, perseguendo l’integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento del consumo di suolo, anche ai sensi della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del*



consumo di suolo” (art. 13, c. 1, lett. k), della L.R. n. 11/2004).

Ai sensi dell’art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004, il P.I. *“individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l’utilizzo dei crediti edilizi, mediante l’attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate”*, in funzione degli obiettivi di cui al c. 1 del medesimo articolo (ossia *“di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio che si intendono realizzare”*), ovvero delle compensazioni di cui all’art. 37 della L.R. n. 11/2004.

Quindi la quantità massima di capacità edificatoria da destinarsi all’emissione di crediti edilizi è determinata in sede di P.I., nel rispetto dei parametri e dei limiti complessivi stabiliti dal P.A.T.I., considerando da un lato le quote necessarie per avviare e attuare i meccanismi che implicano il ricorso all’istituto da parte del Comune, dall’altro le quantità complessive di edificazione programmate nell’arco temporale di efficacia delle nuove previsioni del P.I..

In rapporto al dimensionamento complessivo del P.A.T.I. (quindi a quello dei singoli A.T.O.) dovranno essere evitati eccessi nell’utilizzo dell’istituto. Ciò a beneficio della credibilità e della trasparenza dell’azione amministrativa. Infatti il ricorso al credito edilizio non può prescindere dalla certezza della piena utilizzabilità dei diritti edificatori espressi dal valore ad esso attribuito (nei termini di efficacia stabiliti) e tale riscontro non può che avvenire in sede di formazione del P.I..

L’efficacia temporale del credito va quindi stabilita in rapporto alle previsioni del P.I. connesse agli interventi che danno diritto a tale riconoscimento ed al suo concreto utilizzo.

Non è da escludersi, comunque, la possibilità che il successivo P.I. riconfermi i diritti edificatori già riconosciuti in termini di credito edilizio, purché ne tenga debito conto in sede di determinazione dei fabbisogni, di dimensionamento e di individuazione delle zone di impiego, operando le dovute rivalutazioni dei valori e delle corrispondenti capacità edificatorie.

La perdita di efficacia del credito edilizio per la mancata attuazione nei termini stabiliti, così come l’eventuale mancata riconferma, devono riferirsi ad una comprovata inerzia degli interessati, quindi non a cause attribuibili ad atti o comportamenti della pubblica amministrazione.

Rispetto alla quantificazione del credito, infine va evidenziata l’importanza di un rapporto coerente fra gli obiettivi generali di sviluppo del territorio comunale stabiliti dal P.A.T.I. (dimensionamento complessivo) e la programmazione delle quantità edificatorie, unitamente alla quota-parte da riservarsi al credito edilizio, così come stabilite dal P.I.. Ciò al fine di garantire la sostenibilità del Piano.

La capacità edificatoria espressa dal valore del credito edilizio

La determinazione della capacità edificatoria corrispondente al valore monetario del credito edilizio è relazionata all’area geografica di mercato (profilo socio-economico, previsioni sulla domanda, quadro competitivo, ecc.), nonché alle caratteristiche dell’area specifica di impiego che, a titolo



esemplificativo, sono elencate nel seguente prospetto:

- proprietà: area pubblica o privata;
- tipologia e destinazione (previsioni urbanistiche): edifici nuovi, ristrutturati, residenziali, produttivi, commerciali, turistici, multi destinazione, usi rari, edifici in linea, a schiera, a torre, ecc.;
- localizzazione e accessibilità: immobili centrali, periferici, extraurbani, accessibilità alle infrastrutture di trasporto, ecc.;
- costi di utilizzo: obblighi convenzionali, oneri manutentivi, ecc.;
- qualità ambientale, sociale e paesaggistica: attrattività, salubrità, dotazione e qualità di servizi pubblici e privati, livello di manutenzione, ecc.;
- prospettive di variazione dei fattori: investimenti pubblici in corso o programmati, iniziative di marketing territoriale, interventi su ambiti limitrofi, stabilità della domanda, processi di trasformazione in atto, ecc..

La trasformazione del valore monetario del credito edilizio in volumetrie, superfici, destinazioni, appare quindi possibile nel momento in cui sia stata individuata – sulla base delle indicazioni del Piano urbanistico – l'area d'impiego, e sia stata precisata l'efficacia temporale del diritto edificatorio, tenuto conto degli effetti della decadenza del P.I. per le nuove previsioni (soggette a P.U.A.) non attuate, così come stabilita dall'art. 18, c. 7, della L.R. 11/2004.

Un credito edilizio espresso in capacità edificatoria "assoluta" – cioè non riferita alle effettive aree di impiego ed a scadenze definite – può comportare, sia in sede di trasferimento (a fronte di prezzi di mercato sensibilmente diversi rispetto alle stime operate dal Comune), sia in sede di concreto utilizzo, il verificarsi di errori di sovra o sottovalutazione, fermo restando che la commerciabilità del credito edilizio presuppone comunque una certa variabilità fisiologica del relativo valore economico in funzione delle dinamiche del mercato immobiliare.

La piena certezza di utilizzabilità della capacità edificatoria espressa dal credito edilizio può essere garantita attraverso accordi consensuali con i proprietari di aree ad edificabilità parzialmente o totalmente vincolata all'utilizzo del credito edilizio, o mediante la costituzione di un patrimonio comunale di aree destinate all'atterraggio del credito. Quest'ultima ipotesi può avere significative implicazioni, sotto il profilo amministrativo e contabile, con il *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare* di cui all'art. 58 della L. 133/2008.

È possibile fare ricorso a diversi metodi di definizione delle capacità edificatorie e di localizzazione delle aree di impiego dei crediti edilizi, che possono riferirsi ad aree puntualmente individuate, oppure a classi di aree caratterizzate da destinazioni e da valori di mercato omogenei.



La quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione “CER” da iscrivere nel RECED

Come già ampiamente descritto i “crediti edilizi da rinaturalizzazione” (CER) costituiscono una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione della “riqualificazione edilizia ed ambientale” prevista dall’art. 5 della L.R. 14/2017 a seguito della completa demolizione dei “manufatti incongrui” e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall’art. 4 della L.R. n. 14/2019.

I “manufatti incongrui” possono essere raggruppati in due categorie:

- CATEGORIA 1: edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume / superficie (ad es.: edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, ecc.);
- CATEGORIA 2: manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume / superficie (ad es.: aree movimentazione merci, tralicci, impianti tecnologici, ecc.).

CATEGORIA 1

L’ammontare dei CER (espresso in mc o mq), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECED, sarà l’esito del prodotto tra il “*Dato Dimensionale Convenzionale*” (DDC) del manufatto demolito, per il “*coefficiente K*” assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall’art. 4, c. 2, lett. a), della L.R. n. 14/2019¹ (secondo lo “schema di calcolo del CER per la Categoria 1” di seguito riportato):

$$\text{CER} = \text{DDC} \times K$$

ove, per:

- *Dato Dimensionale Convenzionale* (DDC)
si intende la “*consistenza del manufatto incongruo*” parametrata ad un’unica destinazione d’uso che convenzionalmente si assume essere quella residenziale;
- *consistenza del manufatto incongruo*
si intende il volume o la superficie esistente del medesimo, calcolata in applicazione dei parametri previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente per le diverse destinazioni d’uso.

Note:

- Qualora la destinazione originaria non sia residenziale o assimilabile alla residenza, la consistenza originaria del manufatto dovrà essere parametrata alla destinazione residenziale, convertendo le superfici in volume, utilizzando l’altezza del manufatto.

¹ Estratto lett. a) dell’art. 4, c. 2, della L.R. n. 11/2004:

“a) all’individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall’eliminazione dell’elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:

- 1) localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d’uso del manufatto esistente;
- 2) costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
- 3) differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d’uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;”.



- Qualora l'altezza del manufatto sia superiore a quella media di un piano residenziale (2,70 m), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.²
- Il Comune, al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non aventi destinazione residenziale, potrà avvalersi di un coefficiente di riduzione (α), di valore minore o uguale a 1; infatti, per talune fattispecie potrebbe essere necessario applicare un coefficiente di riduzione ai manufatti incongrui con destinazione produttiva, la cui demolizione darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di CER ritenuta eccessiva o comunque non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019.
- A tal fine si ricorda che la variante deve temperare il beneficio attribuito al privato con l'interesse pubblico connesso alla demolizione e rinaturalizzazione dell'area.

Il "coefficiente K" rappresenta la sommatoria dei valori che il Comune attribuirà ai singoli parametri indicati all'art. 4, c. 2, lett. a), della L.R. n. 14/2019, in particolare:

- localizzazione;
- costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- costi per l'eventuale bonifica ambientale.

Il Comune, attribuirà i valori ai singoli parametri sopra elencati, avendo come obiettivo la "quantificazione dell'interesse pubblico" sotteso all'intervento di demolizione e rinaturalizzazione del manufatto incongruo.

Al fine di evitare che l'attribuzione dei CER possa dare luogo a incrementi della consistenza originaria del manufatto incongruo, si assume che il coefficiente K non possa essere superiore al valore 0,90.

$$K \leq 0,90$$

SEGUE

Schema di calcolo del CER per la Categoria 1:

- a) come da D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A
- b) come da D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A (esempio contemplato)
- c) come da D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A con coeff. " α " e " K " attribuiti dal Comune

² A titolo di esempio:

- se il manufatto incongruo è una residenza, la cui consistenza è espressa in mc, il DDC coinciderà con tale valore;
- nel caso in cui il manufatto incongruo abbia una destinazione produttiva, agricola, ecc., la cui consistenza è espressa in mq, il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza del manufatto. Qualora l'altezza del manufatto sia superiore a quella media di un piano residenziale (2,70 m), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.



Come da D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A

CATEGORIA 1								
Volume / Superficie								
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume / superficie, ivi comprese le attività produttive								
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione								
Dato Dimensionale Convenzionale DDC				Coefficiente K** ≤ 0,90*				CER
A	B	C	DDC = A x B x C	D	E	F	K = D+E+F	CER = DDC x K
CONSISTENZA DEL MANUFATTO INCONGRUO (mc o mq)	PARAMETRO DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE Residenziale = 1 Non residenz. = 2,70	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE A FABBRICATI PRODUTTIVI / COMMERCIALI α** ≤ 1*		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE X**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE X**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE X**		
				Dove:				
				ZTO A = X**	ALTO = X**	Senza bonifica ambientale X**		
				ZTO B = X**	MEDIO = X**	Con bonifica ambientale X**		
				ZTO C = X**	BASSO = X**			
				ZTO D = X**				
				ZTO E = X**				
				ZTO F = X**				

* Valore non modificabile dal Comune

** Valore da assegnare a cura del Comune

* Valore non modificabile dal Comune

** Valore da assegnare a cura del Comune



D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A con coefficienti “α” e “K” attribuiti dal Comune

CATEGORIA 1								
Volume / Superficie								
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume / superficie, ivi comprese le attività produttive								
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione								
Dato Dimensionale Convenzionale DDC				Coefficiente K** ≤ 0,90*				CER
A	B	C	DDC = A x B x C	D	E	F	K = D+E+F	CER = DDC x K
CONSISTENZA DEL MANUFATTO INCONGRUO (mc o mq)	PARAMETRO DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE Residenziale = 1 Non residenz. = 2,70	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE A FABBRICATI PRODUTTIVI / COMMERCIALI (α**≤ 1*) α = 0,50		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE MAX 0,50**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE MAX 0,20**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE MAX 0,20**		
<p>Note:</p> <p>i valori indicati con “*” non sono modificabili dal Comune</p> <p>i valori indicati con “**” sono stati assegnati dal Comune</p> <p>Per il coefficiente “α” viene assunto il valore medio di 0,50</p> <p>Colonna “D”: assunto valore massimo di riferimento pari a 0,50 per la “Z.T.I.O. 1n Residenziale di Centro Storico”</p> <p>Colonna “D”: valori assunti in modo proporzionale a caratteristiche urbanistiche</p> <p>Colonna “E”: premialità attribuita agli interventi di demolizione e rinaturalizzazione</p> <p>Colonna “F”: premialità attribuita agli interventi di bonifica ambientale</p> <p>Zona agricola “A”: territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva</p> <p>Zona agricola “B”: territorio agricolo di tutela, valorizzazione, riqualificazione e di connessione naturalistica</p>				Z.T.I.O. “1” = 0,50	ALTO = 0,20	Senza bonifica ambientale 0,00		
				Z.T.I.O. “2” = 0,50	MEDIO = 0,10	Con bonifica ambientale 0,20		
				Z.T.I.O. “3” = 0,50				
				Z.T.I.O. “4” = 0,30	BASSO = 0,05			
				Z.T.I.O. “5” = 0,35				
				Z.T.I.O. “6” = 0,40				
				Zona Agricola “A”= 0,10				
				Zona Agricola “B”= 0.15				



CATEGORIA 2

Per le opere incongrue e gli elementi di degrado non misurabili in termini di volume o di superficie (aree pavimentate, parcheggi, tralicci, impianti tecnologici, ecc.), il CER è convenzionalmente l'esito del prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) per il coefficiente K assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019, in particolare:

- localizzazione;
- costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- costi per l'eventuale bonifica ambientale.

In questo caso il DDC è dato, in particolare, dal costo di demolizione e rinaturalizzazione, a cui sarà aggiunto l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area, costi entrambi desumibili da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato, la somma sarà divisa con il valore medio di un mc o mq della capacità edificatoria con destinazione residenziale, stabilita dal Comune.

Per quantificare tale valore il Comune, ad esempio, può utilizzare il provvedimento comunale per la determinazione del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU, oppure le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate, ovvero avvalersi di studi estimativi all'uopo predisposti.

Il Comune, al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non misurabili in termini di volume o di superficie, può avvalersi di un fattore di riconversione funzionale (β), di valore minore o uguale a 1.

Infatti, per talune fattispecie potrebbe essere necessario applicare un coefficiente di riduzione ai manufatti incongrui la cui demolizione darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di CER ritenuta eccessiva o comunque non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019.³

Per i manufatti incongrui classificabili nella Categoria 2 l'ammontare dei CER (espresso in mc o mq), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRED, sarà l'esito del prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) del manufatto demolito, per il coefficiente K assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, c. 2, lett. a), della L.R. n. 14/2019 (secondo lo "Schema di calcolo del CER per la Categoria 2" di seguito riportato):

$$\text{CER} = \text{DDC} \times K$$

Il coefficiente "K" rappresenta la sommatoria dei valori che il Comune attribuirà ai singoli parametri sopra elencati, avendo come obiettivo la "quantificazione dell'interesse pubblico" sotteso all'intervento di demolizione e rinaturalizzazione del manufatto incongruo.

Al fine di evitare che l'attribuzione dei CER possa dare luogo a incrementi non in linea con le finalità

³ Si pensi ad esempio, ad interventi particolarmente onerosi sotto il profilo della demolizione, che potrebbero consentire il riconoscimento di consistenti volumetrie residenziali, non coerenti con la ratio delle leggi regionali n. 14/2017 e n. 14/2019.



della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019, si assume che il coefficiente K non possa essere superiore al valore 0,90.

$$K \leq 0,90$$

SEGUE

Schema di calcolo del CER per la Categoria 2:

- a) come da D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A
- b) come da D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A (esempio contemplato)
- c) come da D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A con coeff. "α" e "K" attribuiti dal Comune



Come da D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A

CATEGORIA 2									
Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume (aree movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc.)									
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione									
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DCC					COEFFICIENTE $K^{**} \leq 0,90^*$				CER
A	B	C	D	DDC = $\frac{(A+B) \times D}{C}$ (mc o mq)	E	F	G	K = E+F+G	CER = DCC x K
COSTO DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (€)	EVENTUALE COSTO BONIFICA AMBIENTALE (€)	VALORE MEDIO DI UN mc O mq DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (€/mc o €/mq)	FATTORE DI CONVERSIONE FUNZIONALE $\beta^{**} \leq 1^*$		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE X^{**}	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE X^{**}	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE X^{**}		
					Dove:				
					ZTO A = X^{**}	ALTO = X^{**}	Senza bonifica ambientale X^{**}		
					ZTO B = X^{**}	MEDIO = X^{**}	Con bonifica ambientale X^{**}		
					ZTO C = X^{**}	BASSO = X^{**}			
					ZTO D = X^{**}				
					ZTO E = X^{**}				
					ZTO F = X^{**}				

* Valore non modificabile dal Comune

** Valore da assegnare a cura del Comune



Come da D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A con coefficienti “β” e “K” attribuiti dal Comune

CATEGORIA 2									
Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume (aree movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc.)									
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione									
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DCC					COEFFICIENTE K** ≤ 0,90*				CER
A	B	C	D	DDC = $\frac{(A+B)}{C} \times D$ (mc o mq)	E	F	G	K = E+F+G	CER = DCC x K
COSTO DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (€)	EVENTUALE COSTO BONIFICA AMBIENTALE (€)	VALORE MEDIO DI UN mc O mq DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (€/mc o €/mq)	FATTORE DI CONVERSIONE FUNZIONALE $\beta^{**} \leq 1^*$ $\beta = 0,50$		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE MAX 0,50**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE MAX 0,20**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE MAX 0,10**		
<p>Note:</p> <p>i valori indicati con “*” non sono modificabili dal Comune</p> <p>i valori indicati con “**” sono stati assegnati dal Comune</p> <p>Colonna “C”: con riferimenti ai valori unitari delle aree attualmente in vigore ai fini IMU</p> <p>Per il coefficiente “β” viene assunto il valore medio di 0,50</p> <p>Colonna “E”: assunto valore massimo di riferimento pari a 0,50 per la “Z.T.I.O. “1n Residenziali di Centro Storico”</p> <p>Colonna “E”: valori assunti in modo proporzionale a caratteristiche urbanistiche</p> <p>Colonna “F”: premialità attribuita agli interventi di demolizione e rinaturalizzazione</p> <p>Colonna “G”: premialità attribuita agli interventi di bonifica ambientale</p> <p>Zona agricola “A”: territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva</p> <p>Zona agricola “B” territorio agricolo di tutela, valorizzazione, riqualificazione e di connessione naturalistica</p>					Z.T.I.O. “1” =0,50	ALTO = 0,20	Senza bonifica ambientale 0,00		
					Z.T.I.O. “2” =0,50	MEDIO = 0,15	Con bonifica ambientale 0,10		
					Z.T.I.O. “3” =0,50				
					Z.T.I.O. “4” =0,30	BASSO = 0,05			
					Z.T.I.O. “5” =0,35				
					Z.T.I.O. “6” =0,40				
					Zona agricola “A” = 0,10				
					Zona agricola “B” = 0,15				



Utilizzo del CER e aree di “atterraggio”

I CER iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili e hanno durata illimitata.

Relativamente all’utilizzo viene rammentato che:

- ai sensi dell’art. 8, c. 1, della L.R. n. 14/2019, nelle zone agricole è escluso l’utilizzo del CER⁴.
- i CER potranno essere utilizzati esclusivamente all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, individuati dal Comune in attuazione dell’art. 2, c. 1, lett. e), della L.R. n. 14/2017.

L’utilizzo dei CER, nelle aree individuate dal Comune, con riferimento agli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, avverrà tenendo conto che:

- nel caso di “interventi edilizi di ampliamento” (art. 6 della L.R. n. 14/2019)
le percentuali di cui ai commi 1 e 3 potranno essere elevate fino al 60% in caso di utilizzo, parziale od esclusivo dei CER (ai sensi dell’art. 6, c. 6, L.R. n. 14/2019);
- nel caso di “interventi di riqualificazione del tessuto edilizio” (art. 7 della L.R. n. 14/2019)
le percentuali di cui ai commi 1 e 2 possono essere elevate fino al 100% in caso di utilizzo, parziale od esclusivo, dei CER (ai sensi dell’art. 7, c. 5, della L.R. 14/2019).

METODOLOGICA

Il Comune individua, tra i propri “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata”, le aree di atterraggio sulla base degli obiettivi e delle scelte strategiche sopra richiamate.

In tali aree di atterraggio, il Comune provvede a graduare e/o differenziare l’utilizzo dei CER, applicando appositi “Coefficienti di atterraggio”.

Il “Coefficiente di atterraggio – C_i ”, nelle varie aree individuate dalla variante di cui all’art. 4 della L.R. n. 14/2019, è determinato dal Comune in base ad analisi e valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico, turistico, demografico o socio-economico (ad es.: sulla base del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU).

I “valori stimati” vengono rappresentati nell’ambito della specifica tabella di seguito riportata:

⁴ Art. 8 (Interventi in zona agricola)

1. Nelle zone agricole è escluso l’utilizzo del credito edilizio da rinaturalizzazione e gli interventi di cui agli articoli 6 (nдр: interventi edilizi di ampliamento) e 7 (nдр: interventi di riqualificazione del tessuto edilizio) sono consentiti esclusivamente:

a) per la prima casa di abitazione e relative pertinenze;
b) in aderenza o sopra elevazione;
c) in deroga ai soli parametri edilizi di superficie e volume.

2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili anche in assenza dei requisiti soggettivi di imprenditore agricolo e del piano aziendale di cui all’art. 44 (nдр: c. 2) della L.R. n. 11/2004.



Tabella 1		CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio – Schema “valori stimati”			
COMUNE DI CAMPO SAN MARTINO		Area 1	Area 2	...	Area n
		Contesto / Zona/ Insediamento	Contesto / Zona/ Insediamento	(...)	Contesto / Zona/ Insediamento
A	Capoluogo / Frazione / Località	Val _i	Val _i	...	Val _i
B	Frazione / Località	Val _i	Val _i	...	Val _i
C	Frazione / Località	Val _i	Val _i	...	Val _i
...	(...)
n	Frazione / Località	Val _i	Val _i	...	Val _i

rispetto alla quale:

- **Val_i** = valore stimato nella determinata Zona (i_{esima}) della Frazione / Località (i_{esima}) individuata come area di atterraggio
- **Val_{min}** = è il “valore minimo” tra tutti i valori Val_i
- il calcolo dei Coefficienti di atterraggio **C_i** (i_{esima}) per le parti di territorio individuate come possibili aree di atterraggio risulta essere il seguente:

$$C_i = \frac{Val_{min}}{Val_i}$$

i “coefficienti di atterraggio” vengono rappresentati nell’ambito della specifica tabella di seguito riportata:

Tabella 2		CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio – Schema “Coefficienti di atterraggio”i			
COMUNE DI CAMPO SAN MARTINO		Area 1	Area 2	...	Area n
		Contesto / Zona/ Insediamento	Contesto / Zona/ Insediamento	(...)	Contesto / Zona/ Insediamento
A	Capoluogo / Frazione / Località	C _i	C _i	...	C _i
B	Frazione / Località	C _i	C _i	...	C _i
C	Frazione / Località	C _i	C _i	...	C _i
...	(...)
n	Frazione / Località	C _i	C _i	...	C _i

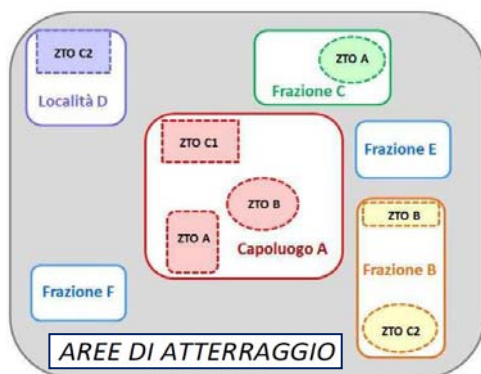
Al fine di evitare che l’utilizzo dei CER possa dare luogo a incrementi non in linea con le finalità della variante di cui all’art. 4 della L.R. 14/2019 (rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell’ambito), si assume che il “Coefficiente di atterraggio C” sia minore o eguale ad 1

$$C \leq 1$$

Il CER attribuito potrà essere integralmente utilizzato solo nell’area dove il Coefficiente di atterraggio è pari a 1.



Utilizzo valutazioni IMU
(come da D.G.R.V. n. 263 del 02.03.1981, allegato “A”)



- aree di atterraggio individuate:
(tramite Variante art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019)
- Capoluogo A: n. 3 aree (ZTO A, B, C1)
 - Frazione B: n. 2 aree (ZTO B, C2)
 - Frazione C: n. 1 area (ZTO A)
 - Località D: n. 1 area (ZTO C2)
 - Frazione E: nessuna area
 - Frazione F: nessuna area

Figura a titolo esemplificativo (fonte: DGRV 263/2020)

La definizione delle aree di atterraggio nel territorio comunale si basa sulla suddivisione in Zone Sinifichative operata dal P.I. vigente, mentre per la stima dei “Coefficienti di atterraggio” si utilizzano i valori delle aree edificabili ai fini IMU ai sensi della D.G.C. n. 136 del 21.10.2010.

Tabella 1 Valutazioni IMU		CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio – Schema “valutazioni IMU”							
COMUNE DI CAMPO S. MARTINO		ZTIO “1”	ZTIO “2”	ZTIO “3”	ZTIO “4” – “5”*	ZTIO “4” – “5”**	ZTIO “6”	Territorio agricolo “A”	Territorio agricolo “B”
A	Zona significativa: Capoluogo	240 €/m ²	60,00 €/m ²	60,00 €/m ²	90,00 €/m ²		15,00 €/m ²	6,10 €/m ²	6,10 €/m ²
B	Zona significativa: Marsango	240 €/m ²	60,00 €/m ²	60,00 €/m ²	90,00 €/m ²	55,00 €/m ²	15,00 €/m ²	6,10 €/m ²	6,10 €/m ²
C	Zona significativa: Busiagio		60,00 €/m ²	60,00 €/m ²	90,00 €/m ²		15,00 €/m ²	6,10 €/m ²	6,10 €/m ²
D	Zona significativa: Zona produttiva				90,00 €/m ²	55,00 €/m ²	15,00 €/m ²	6,10 €/m ²	6,10 €/m ²

Nota:

- ➔ Z.T.I.O. “4 Produttiva convenzionata” e Z.T.I.O. “5 Produttiva sparsa”: * urbanizzata ** da urbanizzare.
- ➔ Per la Z.T.I.O. “1 Residenziale di Centro Storico” si considera l’altezza convenzionale di m 3,00 per la conversione del valore da m³a m²
- ➔ Per le aree agricole (di tipo “A” e “B”) si considera il V.A.M. – anno 2022 – per la Regione Agraria n. 3 “Pianura padovana nord orientale” pari a € 61.000/ha.



Verificato che il valore minimo (pari a 15,00 €/m²) presente nel territorio comunale è quello relativo a tutte le zone significative Z.T.I.O. “6 Residenziale diffusa”, i Coefficienti di atterraggio C_i delle ZTIO saranno così determinati:

$$C_i = \frac{15,00 \text{ €/m}^2}{\text{Valore IMU dei contesti}_{A,B,C,D} / ZTIO_{1,2,3,4,5,6}}$$

Tabella2		CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio – Schema “Coefficienti di atterraggio” (C)							
COMUNE DI CAMPO S. MARTINO		ZTIO “1”	ZTIO “2”	ZTIO “3”	ZTIO “4” – “5”*	ZTIO “4” – “5”**	ZTIO “6”	Territorio agricolo “A”	Territorio agricolo “B”
A	Zona significativa: Capoluogo	0,06	0,25	0,25	0,16		1,00	1,00	0,10
B	Zona significativa: Marsango	0,06	0,25	0,25	0,16	0,28	1,00	1,00	0,10
C	Zona significativa: Busiago		0,25	0,25	0,16		1,00	1,00	0,10
D	Zona significativa: Zona produttiva				0,16	0,28	1,00	1,00	0,10

Prescrizioni:

- ⇒ nelle zone agricole di tipo “A” (territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva) e di tipo “B” (territorio agricolo di tutela, valorizzazione, riqualificazione e di connessione naturalistica) non sono ammessi atterraggi di CE provenienti dalle altre Z.T.I.O. ma solamente CE provenienti dalle medesime zone agricole, secondo il criterio di localizzazione limitrofa ad ambiti già edificati.
I CE che atterranno nelle zone agricole di tipo “A” hanno coefficiente di atterraggio (C) = 1,00, mentre quelli in atterraggio nelle zone agricole di tipo “B” hanno coefficiente (C) = 0,10.
- ⇒ nel Centro Storico l’istituto del credito edilizio (CE) e del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) è applicabile solamente agli edifici che possono essere oggetto di demolizione, oltre che alle superfetazioni;
- ⇒ Si rinvia a quanto disciplinato dalle N.T.O. del P.I..

In alternativa all’utilizzo dei parametri precedentemente esposti, per la quantificazione del CE-CER sarà sempre possibile presentare una perizia di stima giurata, depositata in Tribunale.
I valori economici di stima per la quantificazione dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da



rinaturalizzazione saranno espressi in €/m³ per le destinazioni d'uso residenziale e turistico ricettiva, in €/m² per le destinazioni d'uso commerciale/direzionale/artigianale e produttiva.