



REGIONE VENETO
PROVINCIA DI TREVISO
COMUNE DI BREDADIPIAVE

PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

art. 17, L.R. 11/2004

ELABORATO
09a

Sussidi Operativi per la quantificazione e gestione dei Crediti Edilizi

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI della provincia di TREVISO
 SARA MALGARETTO n° 2235 sezione A
 PIANIFICATORE TERRITORIALE

MIOTELLO MICHELE
 Sezione A
 n° 3448
 PIANIFICATORE TERRITORIALE

ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di udine
 ramo gianluca
 alco sez. A/b - numero 1730
 pianificatore

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
 SEZIONE A
 PIANIFICATORE
 GIANLUCA MALASPINA
 N° 3250

COMUNE DI BREDADIPIAVE

Sindaco

Moreno Rossetto

Segretario Comunale

Dott. Stefano Dal Cin

Responsabile U.O Urbanistica

Arch. Lorenzo Barbon

Progettazione

RTP "MRM PLUS"

Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto

Dott. Pian. Gianluca Ramo

Dott. Urb. Gianluca Malaspina

Dott. Pian. Michele Miotello

ADOZIONE
 DCC N.....DEL.....
 APPROVAZIONE
 DCC N.....DEL.....

APRILE 2022

RECREd del COMUNE DI BREDA DI PIAVE (TV)
SUSSIDI OPERATIVI
Indirizzi generali

INDICE

Premesse	2
Specificazioni	3
Atto di indirizzo	6
I crediti edilizi da rinaturalizzazione	6
Le fasi per il riconoscimento e l'operatività dei crediti edilizi da rinaturalizzazione	9
I crediti edilizi da rinaturalizzazione per gli immobili pubblici comunali	10
Inquadramento giuridico.....	11
Piano Regolatore Comunale e credito edilizio	13
La capacità edificatoria espressa dal valore del credito edilizio	14
Ambiti di impiego dei crediti edilizi.....	16
Il credito edilizio per l'eliminazione di opere incongrue o elementi di degrado	16
Il credito edilizio per l'esecuzione di interventi di mitigazione – compensazione – recupero ambientale.....	17
La compensazione urbanistica in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità.....	19
La quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione "CER" da iscrivere nel RECREd	20
Registrazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione	29
Vincolo di non edificazione	29
Utilizzo del CER e aree di "atterraggio"	29

SUSSIDI OPERATIVI

Indirizzi generali

Premesse¹

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., 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

¹ Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione – Relazione di supporto alla proposta di approvazione dell'atto di indirizzo (art. 4, c. 2, lett. d), della L.R. n. 14/2017 e art. 4, c. 1, della L.R. n. 14/2019) di cui alla D.G.R. n. 132/CR del 29.11.2019 – successiva D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A.

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.).

E' 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 suolo².

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.

Specificazioni

1. CREDITO EDILIZIO (CE): si intende, ai sensi dell'art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004, una capacità

² Ai sensi dell'art. 4, c. 4, L.R. 14/2019, salvi eventuali limiti più restrittivi fissati dai Comuni, sui manufatti incongrui – individuati dalla variante allo strumento urbanistico di cui al c. 2 del medesimo art. 4 – sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 3, c. 1, lett. a) (manutenzione ordinaria) e lett. b) (manutenzione straordinaria) del D.P.R. n. 380/2001.

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 urbanistico³.

³ Ai sensi dell'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019 "Entro dodici mesi dall'adozione del provvedimento della

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).

Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni ed i dati di tutti i CE e CER

Giunta regionale di cui al comma 1 (ndr: dettante una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione), e successivamente con cadenza annuale (...)", i Comuni approvano, con la procedura di cui all'art. 18, commi da 2 a 6, della L.R. n. 11/2004 oppure, per i Comuni non dotati di P.A.T., con la procedura di cui all'art. 50, commi 6, 7 e 8, della L.R. n. 61/1985, una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata all'individuazione dei "manufatti incongrui" (lett. a)), alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione (lett. b)), all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo (lett. c)).

riconosciuti dal Comune agli aventi titolo dal momento della loro iscrizione fino al momento dell'utilizzo e, quindi, della loro cancellazione allo scopo di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione ed impiego. A tale proposito il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione ai sensi dell'art. 2643, c. 2-bis⁴, del Codice Civile.

L'istituzione del RECRED ha valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto, ossia non è probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti.

Il RECRED è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune (che può gestirlo anche in forma cartacea).

Il RECRED è tenuto dal competente Ufficio Tecnico Comunale, il quale provvede ad aggiornarlo.

Atto di indirizzo⁵

L'*Atto di Indirizzo* contiene i criteri per l'omogenea applicazione dei CE nel territorio veneto e detta le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione; detta altresì una specifica disciplina per i CER, prevedendo in particolare:

- a) i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, i CER – espressi in termini di volumetria o superficie – eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;
- b) le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei CER in apposita sezione del RECRED (di cui all'art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004), nonché le modalità e i termini per la cancellazione;
- c) le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;
- d) i criteri operativi da osservare da parte dei Comuni per la cessione sul mercato di CER generati da immobili pubblici comunali, secondo quanto previsto dall'art. 5 della L.R. 14/2019.

L'*Atto di Indirizzo* è composto sia da disposizioni cogenti con valore precettivo (ad es. tenuta del RECRED), sia da contenuti dal valore didascalico od esemplificativo che i Comuni, nella loro autonomia, potranno liberamente recepire o dai quali, viceversa, motivatamente discostarsi per dettare un'autonoma disciplina (ad es. metodo di stima dei CER).

I crediti edilizi da rinaturalizzazione

I crediti edilizi possono essere definiti come una capacità edificatoria (espressa in volume o superficie) in grado di circolare, avulsa dalla localizzazione, al pari di ogni altro bene giuridico ed allo

⁴ 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).

⁵ D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A: *ATTO DI INDIRIZZO* emanato dalla Giunta regionale ai sensi art. 4, c. 2, lett. d), della L.R. n. 14/2017 e dell'art. 4, c. 1, della L.R. n. 14/2019, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 46, c. 1, lett. c), della L.R. n. 11/2004.

scopo di essere successivamente espressa su di un fondo tramite edificazione.

L'art. 36 (riqualificazione ambientale e credito edilizio), c. 3, della L.R. n. 11/2004 – tenuto conto che il Comune nell'ambito del P.A.T. 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 (ai sensi del c. 1 dell'art. 36 di cui trattasi) – stabilisce che:

- la demolizione delle opere incongrue;
- l'eliminazione degli elementi di degrado;
- la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale;
- gli interventi di riordino delle zone agricole (di cui al c. 5 bis, dell'art. 36);

determinano un credito edilizio.

Sempre l'art. 36 specifica che i crediti edilizi:

- sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'arti. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004;
- sono liberamente commerciabili;

e che è compito del P.I. individuare e disciplinare gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate.

L'art. 37 (compensazione urbanistica) della L.R. n. 11/2004 prevede che sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio (di cui all'art. 36), su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

Si evidenzia come l'art. 5 (riqualificazione edilizia ed ambientale) della L.R. n. 14/2017 relativamente:

- alla 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 (fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni);
- al recupero, alla riqualificazione ed alla destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione

dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico; attribuisce al P.I. il compito di definire le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere sopra elencate, prevedendo 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.

Viene precisato che:

- le demolizioni devono precedere l'eventuale delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, salvo eccezioni motivate e prestazione di adeguate garanzie (c. 2);
- il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale è assoggettato ad un "vincolo di non edificazione", trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni; il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo (c. 3).

Le disposizioni dettate dai citati art. 36 della L.R. n. 11/2004 e art. 5 della L.R. n. 14/2017 presentano sovrapposizioni che devono pertanto essere specificate. *"Si ritiene che l'art. 5 della L.R. 14/2017 abbia voluto meglio definire la disciplina dei crediti edilizi scaturenti da operazioni di demolizione di edifici incongrui e di elementi di degrado, e che pertanto solo a questi si applichino le disposizioni ivi dettate, che acquistano quindi valore integrativo, mentre si applichi a tutte le ipotesi di credito edilizio quanto voluto dall'art. 36 della L.R. 11/2004. In altri termini, e per maggior chiarezza, si ritiene che tutti i crediti edilizi siano liberamente commerciabili, debbano essere iscritti nel RECREd e trovino disciplina nel PI; ma solo i crediti edilizi derivanti da demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado prevedano la demolizione integrale e rinaturalizzazione del suolo e la trascrizione del vincolo di non edificazione"*⁶.

La recente L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050" ha meglio chiarito i contorni dell'istituto in parola, in particolare con una maggior precisione lessicale, definendo:

- "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).

⁶ Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione – Allegato A alla D.G.R. n. 263 del 02.03.2020 – Introduzione: *"I crediti edilizi da rinaturalizzazione quale sottocategoria dei crediti edilizi"*.

I “crediti edilizi da rinaturalizzazione” sono pertanto “una sottocategoria dei crediti edilizi, e stanno a questi ultimi in rapporto di species a genus”⁷.

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”⁸ e negli “interventi di riqualificazione del tessuto edilizio”⁹ esistente.

Il Comune, per verificare l’interesse da parte dei proprietari di manufatti incongrui all’inserimento degli stessi nella specifica variante, si avvarrà dell’avviso pubblico di cui all’art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019.

L’avviso rappresenta uno strumento delle opportunità attivabili dai proprietari privati tuttavia, saranno gli obiettivi che intende perseguire il Comune attraverso le azioni di demolizione e rinaturalizzazione a fornire i criteri prioritari per la selezione dei manufatti incongrui da inserire nella variante.

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;

⁷ V. precedente nota 5.

⁸ Art. 6 (interventi edilizi di ampliamento), c. 6, L.R. n. 14/2019: “Le percentuali di cui ai commi 1 e 3 possono essere elevate fino al 60 per cento in caso di utilizzo, parziale od esclusivo, dei crediti edilizi da rinaturalizzazione”.

⁹ Art. 7 (interventi di riqualificazione del tessuto edilizio), c. 5: “Le percentuali di cui ai commi 1 e 2 possono essere elevate fino al 100 per cento in caso di utilizzo, parziale od esclusivo, dei crediti edilizi da 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.

L'"Atto di indirizzo" (sopra richiamato e descritto) detta criteri operativi che devono essere osservati da parte del Comune per la cessione sul mercato dei CER generati da immobili comunali¹⁰.

L'asta pubblica rappresenta la procedura ordinaria da indirsi per la cessione sul mercato, da parte del Comune, dei CER generati da propri immobili: procedura derogabile solamente nelle ipotesi eccezionali nelle quali il Comune individui e congruamente motivi la sussistenza di speciali ragioni che concretamente impediscano un utile esperimento di un confronto concorrenziale per la vendita dei CER o che giustifichino una cessione diretta (si pensi a CER ceduti all'operatore chiamato a sviluppare assieme al Comune un'importante operazione di riordino urbano coinvolgente anche immobili comunali), ovvero nell'ipotesi in cui un precedente infruttuoso esperimento di un'asta pubblica dichiarata deserta (ad esempio, per un vizio inficiante l'unica offerta presentata) giustifichi la

¹⁰ Detti criteri costituiscono riferimento da osservare anche per le procedure di alienazione dei CER di proprietà della Regione, delle U.L.S.S., delle Aziende Ospedaliere, dei soggetti gestori delle Residenze Sanitarie Assistenziali per anziani e disabili (R.S.A.), degli Enti dipendenti della Regione, dei Consorzi di Bonifica e delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale.

cessione in via diretta dei CER in precedenza posti a base della procedura ad un operatore determinato (nell'esempio: concorrente che, solo, aveva partecipato alla precedente gara, senza addivenire all'aggiudicazione per un errore nella formalizzazione dell'offerta).

Alla procedura di cessione deve essere data adeguata pubblicità, fermo restando che – comunque – devono essere garantite forme di pubblicità non dissimili da quelle da seguirsi per l'eventuale alienazione di immobili comunali.

Il valore minimo del CER da porre a base di gara e da considerare nella stesura degli atti di gara, determinato sulla base di un atto di indirizzo della Giunta comunale, non può essere inferiore al valore individuato sulla base di una perizia di stima.

L'indizione dell'asta pubblica e, prima, la predisposizione della documentazione di gara possono essere precedute dalla pubblicazione di un avviso per acquisire manifestazioni di interesse in ordine all'acquisizione dei CER e, in particolare, per acquisire manifestazioni di interesse per l'acquisizione di crediti da utilizzare per interventi di ampliamento (ai sensi dell'art. 5, c. 1, della L.R. 14/2019).

L'analisi di siffatte manifestazioni di interesse può permettere invero all'Amministrazione comunale di individuare quelli che possono essere i quantitativi minimi di CER da porre, anche in lotti distinti, a base dell'asta.

La pubblicazione degli avvisi può permettere al Comune, sotto altro profilo, di acquisire offerte irrevocabili di acquisto di determinati quantitativi di CER generati da immobili comunali: offerte che, ove ritenute rispondenti al pubblico interesse in quanto contemplanti un congruo prezzo di acquisto, possono poi essere poste a base di un'asta al fine di verificare la sussistenza dell'interesse di operatori terzi ad effettuare rilanci.

Inquadramento giuridico

L'art. 2643, c. 2-bis¹¹, 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.

L'articolo citato induce a ritenere che il "credito edilizio" possa non solo "circolare" fra i privati al pari di ogni altro bene giuridico, ma anche essere oggetto di negozi diversi dalla compravendita (es. permuta, transazione, vicende ereditarie, ecc.).

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

¹¹ V. precedente nota 3.

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.

E' di tutta evidenza come al “credito edilizio” corrisponderà un valore monetario ad esso proporzionale; si sottolinea però come il suo valore effettivo sia determinato esclusivamente dall'operare delle libere forze del mercato e non dall'Amministrazione alla quale spetta unicamente di determinare un presumibile valore iniziale, al fine di attribuire la corretta quantità di “credito edilizio” in relazione all'operazione urbanistica da compiersi.

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.

Solo in questo modo è possibile garantire chi, dando fiducia alla P.A. “investe” in credito edilizio.

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:

- nell'ambito del P.A.T. 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. 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., 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., 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. (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. (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 Piano¹².

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.;

¹² Coerentemente con gli obiettivi fissati dalla L.R. 14/2017, con particolare riferimento alla demolizione delle opere incongrue e degli elementi di degrado, nonché al recupero del patrimonio edilizio esistente, il Comune, in sede di formazione del Piano urbanistico, fermo restando il dimensionamento del medesimo, valuta la possibilità di destinarne una parte all'utilizzo dei Crediti Edilizi, al fine di consentire una più ampia diffusione di tale istituto.

- 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. 133/2008¹³.

E’ 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.

Nel caso in cui le destinazioni e le aree di effettivo impiego dei crediti possano essere variate all’interno di una gamma di opzioni ammesse dal P.I., può risultare utile la costruzione di matrici di coefficienti parametrici che consentano la rapida “conversione” delle capacità edificatorie espresse dal credito edilizio nelle eventuali operazioni di trasferimento tra ambiti di impiego e/o di modifica delle destinazioni urbanistico-edilizie. Le operazioni di questo tipo vanno riferite ad un’attenta ricognizione dei valori delle aree edificabili nel mercato locale, nonché ad una puntuale ed articolata disciplina contenuta nel P.I..

¹³ Legge 6 agosto 2008, n. 133 “*Conversione del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 – Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria*”: Art. 58 – Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali;
Legge Regionale 16 febbraio 2010, n. 11: Art. 35 – Disposizioni relative al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regione, province e comuni.

Ambiti di impiego dei crediti edilizi

Sono possibili diverse classificazioni dei crediti edilizi (in base alle caratteristiche, nonché ai diversi aspetti del loro utilizzo). Risulta essere utile evidenziare la classificazione in base a due possibili fattispecie di interventi che si prestano al riconoscimento di crediti:

- progetti di riqualificazione di tessuti edilizi degradati soprattutto in presenza di progetti tesi a promuovere operazioni selettive di demolizione allo scopo di acquisire immobili funzionali alla città pubblica;
- progetti di riqualificazione e tutela del paesaggio dove il credito può essere impiegato negli interventi di ripristino ambientale che comportano l'abbattimento di manufatti (come, ad esempio, gli allevamenti in disuso, i fabbricati ad uso produttivo localizzati in area impropria), che non comportano necessariamente la cessione dei suoli all'Amministrazione;

in entrambi i casi, il credito edilizio viene impiegato nell'ambito di interventi mirati e puntuali finalizzati alla traslazione di carichi urbanistici mediante il riconoscimento di una capacità edificatoria a fronte della demolizione di manufatti esistenti.

Merita evidenziare:

- 1) che l'impiego del credito edilizio per la soluzione di situazioni puntuali di degrado appare utile ed efficace;
- 2) l'impiego del credito edilizio nell'ambito di interventi di riqualificazione ambientale che tuttavia non prevedono la demolizione di opere incongrue, bensì la realizzazione di opere, appare più critico e problematico e richiede un importante controllo del processo gestionale da parte dell'Amministrazione comunale;

nel secondo caso, infatti, il credito assume valenza di strumento premiale o incentivante piuttosto che compensativo allo scopo di riconoscere capacità edificatorie ai soggetti attuatori di interventi di riqualificazione.

Il credito edilizio per l'eliminazione di opere incongrue o elementi di degrado

Il valore del credito edilizio che si matura nel caso di eliminazione di opere incongrue e/o elementi di degrado è rapportato al valore di mercato degli stessi, tendenzialmente molto contenuto ove non addirittura trascurabile, incrementato del costo delle operazioni di rimozione e ripristino dei luoghi, tenuto conto di una serie di elementi sinteticamente rappresentati nel seguente prospetto:

- oneri e spese di trasformazione
 - costi di demolizione e bonifica: costi di progettazione, sondaggi e rilievi, demolizioni e sgombero, bonifiche e riporti, ecc.;
 - costi per l'eventuale spostamento di attività in essere: produttive, agricole, commerciali, residenziali, ecc.;

- costo delle operazioni di ripristino della qualità ambientale e paesaggistica: in relazione al tipo di intervento (costo di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale, piantumazioni, opere di ingegneria ambientale, mitigazioni, arredi pubblici, ecc.);
- spese tecniche: spese per progettazione, direzione lavori, pratiche edilizie e catastali, calcoli strutturali, oneri per la sicurezza, ecc.;
- oneri finanziari e imprevidi: spese per esposizione finanziaria, fidejussioni, spese di gestione, commercializzazione, imposte, ecc.;
- valore dell'area *ex post* trasformazione (solo nell'eventuale caso, sempre possibile, di cessione alla P.A.);
- valore di mercato delle opere incongrue da eliminare: la stima va riferita al valore delle opere nello stato in cui si trovano, secondo la tipologia, la destinazione, lo stato d'uso e di conservazione, la vetustà, ecc.;
- oneri derivanti dall'eventuale trasferimento o cessazione di attività in essere negli edifici oggetto di intervento;
- eventuale quota aggiuntiva incentivante per l'avvio del meccanismo: determinata sulla base di criteri predefiniti nel P.A.T./P.I., deve essere commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per il soggetto attuatore.

Il credito edilizio per l'esecuzione di interventi di mitigazione – compensazione – recupero ambientale

Premessa

L'esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione e recupero ambientale – ossia interventi volti ad eliminare o ridurre le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio – finalizzati a ripristinare o migliorare la qualità ambientale e paesaggistica nelle forme e modalità indicate dalla V.A.S. (che evidenzia la congruità delle scelte degli strumenti di pianificazione – in particolare del P.A.T. – rispetto agli obiettivi di sostenibilità degli stessi) e dal P.I. (ai sensi degli articoli 4 e 17 della L.R. 11/2004), rappresentano un'ulteriore ipotesi di formazione del credito edilizio.

Tipologie di intervento

Gli interventi che possono rientrare in questa fattispecie possono andare da quelli più semplici di rinverdimento e di piantagione, a quelli più complessi di *restauration ecology* (quali il miglioramento delle caratteristiche fisico-chimiche dei terreni e dei corsi d'acqua, il recupero di aree degradate all'uso agricolo o naturalistico, la realizzazione o il ripristino di macro e micro ambienti naturali, gli interventi finalizzati all'aumento della biodiversità locale e territoriale, ecc.), a quelli ancora più specialistici legati alla riduzione o alla prevenzione dei rischi (consolidamenti, riduzione dell'erosione spondale, sistemazioni idrogeologiche, interventi di messa in sicurezza, recupero e riqualificazione di

eventuali cave dismesse, bonifica di eventuali discariche, ecc.).

Altre tipologie di intervento possono essere individuate in specifici contesti territoriali, in rapporto a problematiche locali.

Le condizioni per il riconoscimento del credito

La condizione che può dare diritto al riconoscimento di un eventuale credito edilizio è legata alla natura degli interventi, che devono essere mirati a risolvere problemi e criticità presenti nel sistema territoriale comunale apportando i miglioramenti possibili.

In questo senso è opportuno precisare che per i nuovi insediamenti e per le nuove opere di trasformazione urbanistica-territoriale, gli interventi mitigativi e compensativi sul sistema paesistico ed ambientale dovranno essere programmati ed attuati contestualmente alla realizzazione delle trasformazioni stesse, sulla base delle indicazioni del Piano urbanistico, della V.A.S., nonché alla luce degli esiti degli altri processi valutativi (V.C.I., V.IN.CA., V.I.A., ecc.), secondo i meccanismi “ordinari” previsti dal P.R.C.. In altre parole, nella logica della sostenibilità ambientale di ogni nuovo intervento di trasformazione, il riconoscimento del credito edilizio non può essere legato alla soluzione di criticità ambientali direttamente causate (o aggravate) dalle trasformazioni stesse, criticità che vanno prevenute e risolte in sede di progettazione, programmazione ed attuazione dell’intervento.

Elementi di valutazione del valore del credito

(per interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale)

Analogamente al caso dell’eliminazione delle opere incongrue o elementi di degrado, l’ammontare del credito è rapportato al valore degli interventi di mitigazione, compensazione e recupero a carico del beneficiario, tenuto conto di una serie di elementi sinteticamente rappresentati nel seguente prospetto:

- oneri e spese di esecuzione degli interventi
 - costo delle operazioni di compensazione, mitigazione, riqualificazione: in relazione al tipo di intervento (costo di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale, piantumazioni, opere di ingegneria ambientale, ecc.);
 - spese tecniche: spese per indagini conoscitive, progettazione, direzione lavori, oneri per la sicurezza, ecc.;
 - oneri finanziari e imprevisti;
- valore dell’area dopo l’esecuzione degli interventi (solo nel caso di cessione alla P.A.);
- eventuale quota aggiuntiva incentivante per l’avvio del meccanismo: determinata sulla base di criteri predefiniti nel P.A.T./P.I., deve essere commisurata al beneficio pubblico derivante dall’operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l’intervento ragionevolmente conveniente per il soggetto attuatore.

La compensazione urbanistica in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità

Ai sensi dell'art. 37 (compensazione urbanistica) della L.R. n. 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7 (accordo di programma), 20 (procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo) e 21 (comparto urbanistico) *“sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo”*.

La cessione compensativa si caratterizza, quindi, per l'individuazione da parte del Comune di aree destinate alla costruzione della “Città pubblica”, rispetto alle quali l'Amministrazione comunale ritiene di non rinunciare al vincolo preordinato all'esproprio, ossia alla facoltà imperativa ed unilaterale di acquisizione coattiva delle medesime.

In queste aree, il Comune appone, attraverso il P.I., il vincolo espropriativo ed entro il termine di cinque anni deve dare corso all'espropriazione. Tuttavia, può, in luogo dell'usuale indennizzo pecuniario, ristorare il proprietario consenziente mediante l'attribuzione di crediti edilizi “compensativi”.

Con riferimento al testo dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004 sopra riportato va evidenziato come la misura del credito edilizio debba riferirsi al “recupero” di *“adeguata capacità edificatoria (...) su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo”*. Ciò non presuppone, ai fini dell'applicabilità dell'istituto della compensazione urbanistica, che l'area da acquisire sia necessariamente già edificata o suscettibile di edificazione, dovendosi intendere con “recupero” anche la “trasposizione” del valore dell'area in termini di capacità edificatoria.

In altre parole, il proprietario potrà chiedere sia il trasferimento dei diritti edificatori di pertinenza dell'area su un'altra area, sia la permuta dell'area edificabile (o edificio) con altra area parimenti edificabile (o edificio) *“anche di proprietà pubblica”*, ovvero l'acquisizione di diritti edificatori per la cessione di terreni che ne siano originariamente privi, purché in rapporto al valore dei terreni medesimi.

Il richiamo all'adeguatezza della capacità edificatoria da recuperarsi va inteso in senso economico; ciò induce a ritenere che essa non debba necessariamente coincidere – in termini puramente quantitativi – con la capacità edificatoria presente nell'area oggetto di cessione; è altresì da non escludersi la possibilità di eventuali congruagli.

Ciò premesso, qualora il Comune voglia avvalersi di tale istituto, si applicherà il *principio dell'equivalenza*: il valore del credito edilizio sarà pertanto rapportato all'indennità di espropriazione del bene, determinata secondo le vigenti disposizioni di legge (indennità a sua volta legata alla capacità edificatoria preesistente), eventualmente aumentata di una quota proporzionale ai benefici derivanti alla P.A. dalla scelta di questa modalità di acquisizione dei beni al patrimonio pubblico.

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

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 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. 14/2019¹⁴ (secondo lo “schema di calcolo del CER per la Categoria 1” di seguito riportato):

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

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.
- Qualora l’altezza del manufatto sia superiore a quella media di un piano residenziale (2,70

¹⁴ 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;”.

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.¹⁵

- 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

¹⁵ 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 $K^{**} \leq 0,90^*$			CER	
A	B	C	$DDC = A \times B \times C$	D	E	F	$K = D+E+F$	$CER = DDC \times K$
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 $\alpha^{**} \leq 1^*$		$DDC = A \times B \times C$	VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE X^{**}	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE 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

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**		
Note: i valori indicati con “*” non sono modificabili dal Comune i valori indicati con “**” sono stati assegnati dal Comune Per il coefficiente “α” viene assunto il valore medio di 0,50 Colonna “D”: assunto valore massimo di riferimento pari a 0.50 per la “ZTO B” (aree edificabili che recano attualmente il maggiore valore unitario ai fini IMU) Colonna “D”: altri valori assunti in maniera proporzionale su base IMU (in rapporto al valore attribuito alla ZTO A = 0,50) Colonna “E”: premialità attribuita agli interventi di demolizione e rinaturalizz. Colonna “F”: premialità attribuita agli interventi di bonifica ambientale Z.T.O. C2: * urbanizzate ** da urbanizzare				ZTO A = 0,50	ALTO = 0,20	Senza bonifica ambientale 0,00		
				ZTO B – C1 = 0,40 NED=0,35	MEDIO = 0,15	Con bonifica ambientale 0,20		
				ZTO C2* = 0,30 ZTO C2**= 0,20-	BASSO = 0,10			
				ZTO D1= 0,30				
				ZTO E = 0,10				
				ZTO F = 0,05				

L'Amministrazione Comunale, tramite i presenti "Sussidi Operativi", ammette anche un ulteriore incremento volumetrico in percentuale da assegnare in base all'interesse pubblico dell'intervento.

Percentuale (%) incremento da assegnare in base all'interesse pubblico		
Interesse pubblico	A (alto)	5 %
	M (medio)	3 %
	B (basso)	0,50 %

L'incremento volumetrico da assegnare in base all'interesse pubblico viene corrisposto a discrezione dell'Amministrazione Comunale e solo qualora i volumi in "atterraggio", determinati con l'applicazione delle presenti tabelle di conversione, risultino inferiori a quelli di "decollo" (valore di conversione sempre inferiore a 1). Il credito finale non potrà in nessun modo essere superiore a quello inizialmente assegnato.

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. 14/2019.¹⁶

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):

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

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.

¹⁶ 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.

Al fine di evitare che l'attribuzione 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, 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 χ^{**}	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE χ^{**}		
					Dove:				
					ZTO A = χ^{**}	ALTO = χ^{**}	Senza bonifica ambientale χ^{**}		
					ZTO B = χ^{**}	MEDIO = χ^{**}	Con bonifica ambientale χ^{**}		
					ZTO C = χ^{**}	BASSO = χ^{**}			
					ZTO D = χ^{**}				
					ZTO E = χ^{**}				
					ZTO F = χ^{**}				

* 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 $\beta^{**} \leq 1^*$ β = 0,50		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE MAX 0,50**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE MAX 0,20**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE MAX 0,15**		
					ZTO A = 0,50	ALTO = 0,20	Senza bonifica ambientale 0,00		
					ZTO B- C1 = 0,40	MEDIO = 0,15	Con bonifica ambientale 0,15		
					NED= 0,35				
					ZTO C2* = 0,30 ZTO C2**= 0,20	BASSO = 0,10			
					ZTO D1 = 0,30				
					ZTO E = 0,10				
					ZTO F = 0,05				

Note:

i valori indicati con “*” non sono modificabili dal Comune

i valori indicati con “**” sono stati assegnati dal Comune

Colonna “C”: con riferimenti ai valori unitari delle aree attualmente in vigore ai fini IMU

Per il coefficiente “β” viene assunto il valore medio di **0,50**

Colonna “E”: assunto valore massimo di riferimento pari a **0,50** per la “ZTO AB”

(aree edificabili che recano attualmente il maggiore valore unitario ai fini IMU)

Colonna “E”: altri valori assunti in maniera proporzionale su base IMU

Colonna “F”: premialità attribuita agli interventi di demolizione e rinaturalizzazione

Colonna “G”: premialità attribuita agli interventi di bonifica ambientale

Z.T.O. C2: * urbanizzate ** da urbanizzare

Registrazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione

Dopo l'approvazione della variante alla strumentazione urbanistica (di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019) finalizzata ad individuare i manufatti incongrui, i proprietari (od altri aventi titolo) potranno attivare la procedura per la demolizione degli stessi e la successiva iscrizione dei CER (già riconosciuti dalla variante) nel RECREd.

Detti proprietari potranno presentare idonea istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.) per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECREd¹⁷.

L'istanza dovrà essere accompagnata dalla documentazione prevista, secondo le vigenti disposizioni in materia edilizia. Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario, o avente titolo, comunicherà la "fine lavori" e chiederà l'attivazione dell'accertamento, da parte del competente Ufficio comunale, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area. L'accertamento avverrà necessariamente tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell'intervento previsto in rapporto alla variante assunta in forma di quanto dettato dall'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019.

A seguito della verifica effettuata dal Comune in merito all'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area, i CER previsti per tale intervento verranno iscritti nell'apposita sezione del RECREd¹⁸.

Vincolo di non edificazione

A seguito dell'avvenuta iscrizione dei CER nel RECREd il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale è assoggettato ad un "vincolo di non edificazione", trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni. Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo, così come previsto dall'art. 5, c. 3, della L.R. n. 14/2017.

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 CER¹⁹.

¹⁸ Viene evidenziato che sino all'istituzione del RECREd non possono essere adottate varianti al Piano degli Interventi, di cui all'art. 17 della L.R. n. 11/2004, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge (ai sensi dell'art. 4, c. 8, della L.R. n. 14/2019).

¹⁹ 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 (ndr: interventi edilizi di ampliamento) e 7 (ndr: interventi di riqualificazione del tessuto edilizio)

- 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.

Il Comune, in sede di variante allo strumento urbanistico di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019, procede all'individuazione delle aree di atterraggio dei CER sulla base degli obiettivi e delle scelte strategiche assunte dalla pianificazione territoriale ed urbanistica comunale, orientate allo sviluppo ordinato del territorio, anche mediante un processo di partecipazione e coinvolgimento della popolazione, delle associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché dei gestori di servizi pubblici e di uso pubblico.

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 (si 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).

Metodologia

Il Comune individua (nel Capoluogo, nelle Frazioni e nelle Località) tra i propri AUC (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; oppure dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate; da specifici studi / indagini di mercato di carattere estimativo specificatamente predisposti; altro).

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

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 (ndr: c. 2) della L.R. n. 11/2004.

Tabella 1		CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio – Schema “valori stimati”			
COMUNE DI BREDA DI PIAVE		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:

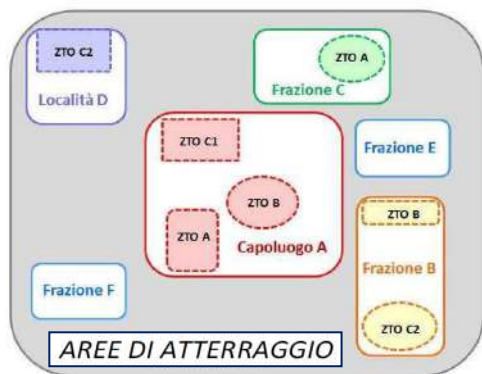
Tabella 2		CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio – Schema “Coefficienti di atterraggio”i			
COMUNE DI BREDA DI PIAVE		Area 1	Area 2	...	Area n
		Contesto / Zona/ Insediamento	Contesto / Zona/ Insediamento	(...)	Contesto / Zona/ Insediamento
A	Capoluogo / Frazione / Località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

Tabella 1 Valutazioni IMU		CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio – Schema “valutazioni IMU”								
COMUNE DI BREDI DI PIAVE		ZTO A	ZTO B	ZTO C1	ZTO NED	ZTO C2*	ZTO C2**	ZTO D1	ZTO E	ZTO F
A	Vacil		77 €/mq	73 €/mq		72 €/mq	52 €/mq	57 €/mq	15 €/mq	6 €/mq
B	Breda	82 €/mq	77 €/mq	73 €/mq		72 €/mq	52 €/mq		15 €/mq	6 €/mq
C	Pero	82 €/mq	77 €/mq	73 €/mq	52 €/mq	72 €/mq	52 €/mq		15 €/mq	6 €/mq
D	Saletto – San Bartolomeo	82 €/mq	77 €/mq	73 €/mq		72 €/mq	52 €/mq	57 €/mq	15 €/mq	6 €/mq

Nota: si considerano i valori medi per le varie zone omogenee
 ZTO C2: * urbanizzate ** da urbanizzare

Verificato che il valore minimo (pari a 6 €/mq) presente in tutto il territorio comunale è quello relativo alle Z.T.O. “F”, i Coefficienti di atterraggio C_i saranno così determinati:

$$C_i = \frac{6 \text{ €/mq}}{\text{Valore IMU dei contesti}_{A,B,C,D} / ZTO_{A,B,C1,C2,NED,D,E,F}}$$

Tabella 2 Valutazioni IMU		CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione								
		Aree di atterraggio – Schema “Coefficienti di atterraggio” (C)								
COMUNE DI BREDI DI PIAVE		ZTO A	ZTO B	ZTO C1	ZTO NED	ZTO C2*	ZTO C2**	ZTO D1	ZTO E	ZTO F
A	Vacil		0,08	0,09		0,09	0,11	0,10	0,40	1,00
B	Breda	0,07	0,08	0,09		0,09	0,11		0,40	1,00
C	Pero	0,07	0,08	0,09	0,11	0,09	0,11		0,40	1,00
D	Saletto – San Bartolomeo	0,07	0,08	0,09		0,09	0,11	0,10	0,40	1,00

Prescrizioni:

- 1) nelle zone agricole non sono ammessi atterraggi di Crediti Edilizi (CE) di tipo “ordinario” provenienti dalle altre zone omogenee ma solamente (provenienti) dalle medesime zone agricole, secondo il criterio di localizzazione limitrofa ad ambiti già edificati. I CE derivanti da tali zone omogenee avranno coefficiente di atterraggio (Ci) = 1,00
- 2) le zone agricole sono considerate unicamente come “zone di decollo” (o di partenza) per CE-CER da fare atterrare all’interno degli “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata”;
- 3) nelle zone “A” Centro Storico l’istituto del credito edilizio (CE) – di tipo ordinario - e del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) è applicabile solamente agli edifici il cui grado di intervento consente la demolizione con ricostruzione o la sola demolizione;
- 4) i CE-CER derivanti dalle Z.T.O. “F” sono ammessi in atterraggio solamente nelle medesime zone omogenee con coefficiente di atterraggio = 1,00.
- 5) E’ sempre fatto salvo 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.