



REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI CAMPODARSEGO

## PIANO REGOLATORE COMUNALE

**Criteria per l'attribuzione della qualificazione di  
incongruità agli immobili per il  
riconoscimento di crediti edilizi da  
rinaturalizzazione (CER)**

**L.R. n. 14/2019 art. 4, c. 2,  
D.G.R.V. 263/2020**

**COMUNE DI CAMPODARSEGO**

*Sindaco*  
Valter Gallo

*Assessore all'urbanistica*  
Fabio Marzaro

*Segretario Comunale*  
dott. ssa Maria Cristina Cavallari

*Responsabile Urbanistica-Edilizia Privata*  
arch. Gabriele Bizzotto

*Ufficio Urbanistica*  
dott. Michele Bertolini

**CONSULENZA TECNICA "MRMPlus"**

Dott. Pian. Michele Miotello  
Dott. Urb. Gianluca Malaspina



**Criteri per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)**

|   |   |
|---|---|
| 1. PREMESSA .....   | 2 |
| 2.1 CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE .....                             | 5 |
| 2.1 La disciplina del credito edilizio da rinaturalizzazione .....          | 7 |
| 2.2 Manufatti incongrui e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) ..... | 8 |
| 2.3 L'interesse pubblico nella demolizione dei manufatti/opere incongrue .  | 9 |



## 1.PREMESSA

Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019), il Comune di Campodarsego, 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).

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 RECREG 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 Campodarsego attraverso le azioni di demolizione e rinaturalizzazione ed è necessario ai fini della pubblicazione 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,



**Criteria per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)**

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 generato<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> 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

L'art. 4 della L.R. 14/2019 riporta quanto segue:

*“1. Entro quattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, con il provvedimento di cui alla lettera d), del comma 2, dell'articolo 4, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, detta una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione, 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, crediti edilizi da rinaturalizzazione, 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 crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lettera e), del comma 5, dell'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, 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 crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali, secondo quanto previsto dall'articolo 5.*

*2. Entro dodici mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, e successivamente con cadenza annuale, i comuni approvano, con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'articolo 18, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 oppure, per i comuni non dotati di piani di assetto del territorio (PAT), con la procedura di cui ai commi 6, 7 e 8, dell'articolo 50, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio", una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata:*

- 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*



**Criteria per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)**

- e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;*
- b) 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;*
- c) 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.*
- 3. Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui alla lettera a), del comma 2, i comuni pubblicano un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui. Alla richiesta va allegata una relazione che identifichi i beni per ubicazione, descrizione catastale e condizione attuale, con la quantificazione del volume o della superficie esistente, lo stato di proprietà secondo i registri immobiliari, nonché eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.*
- 4. Salvi eventuali limiti più restrittivi fissati dai comuni, sui manufatti incongrui, individuati dalla variante allo strumento urbanistico di cui al comma 2, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle lettere a) e b) del comma 1, dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".*
- 5. I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del codice civile.*
- 6. Per quanto non diversamente disposto, si applica l'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.*
- 7. I comuni non dotati di PAT istituiscono il RECRED, entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, garantendo adeguate forme di pubblicità. Fino all'istituzione del RECRED non possono essere adottate varianti al piano regolatore generale, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge.*
- 8. I comuni dotati di PAT che ancora non hanno provveduto all'istituzione del RECRED, e fino alla sua istituzione, non possono adottare varianti al piano degli interventi (PI) di cui all'articolo 17, della legge regionale 23".*

I crediti edilizi da rinaturalizzazione, in sostanza, rappresentano una quantità



**Criteria per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)**

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 edificatorio<sup>2</sup>, 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 costruito<sup>3</sup> e per la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione

---

<sup>2</sup> 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".

<sup>3</sup> 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 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





**Criteria per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)**

consolidata<sup>4</sup>, 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 smi 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 anni<sup>5</sup>.

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,

---

e miglioramento di tutte le componenti (architettoniche, edilizie, tecniche e tecnologiche, ambientale, di accessibilità, ecc..) del patrimonio edilizio esistente.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> L.R. n. 14/2017 all'art. 5 c. 3



esaurendo tutte le dimensioni del valore in termini di qualità edilizia, di funzionalità ed efficienza prestazionale 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 Campodarsego 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;
- 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./P.A.T. e del P.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;



**Criteri per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)**

- sono localizzate all'interno delle fasce di rispetto ferroviario;
- sono localizzate all'interno di aree di sito inquinato o di attenzione o in aree contigue ad esse;
- 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 la Z.T.O. 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) è subordinata alla **preventiva demolizione** delle opere incongrue e al **ripristino ambientale** dei **suoli** (eventualmente attraverso convenzione di reciproco impegno delle parti). Inoltre 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), in particolare privilegiando gli ambiti di riqualificazione e rigenerazione urbana, gli ambiti di ricucitura dei margini urbani, gli ambiti periurbani alla zona agricola;
- in zona agricola non è possibile individuare opere incongrue che danno



origine a crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER), ma solamente a crediti edilizi ordinari (CE), secondo quanto disposto dall'art. 8, co. 1, L.R. 14/2019.

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 Campodarsego 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.

5. Non saranno accolte le istanze se la demolizione è in contrasto con il P.A.T. o con piani sovraordinati (P.A.T.I., ecc.), o la cui demolizione comporta un "vuoto" urbano.



### 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.

Campodarsego, ottobre 2021





## **ALLEGATO:**

**avvisi pubblici cui all'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 e di cui all'allegato "A" alla D.G.R.V. 263/2020**



**Criteri per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)**

- art. 4, c. 1, L.R. n. 14/2019 – art. 5, L.R. n. 14/2019
- D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A (BUR n. 30 del 10.03.2020)

**COMUNE DI CAMPODARSEGO (PD) – OPERE INCONGRUE E CREDITI EDILIZI**  
MODULISTICA  
Indirizzi generali

INDICE

|   |   |
|---|---|
| L'avviso di manifestazione d'interesse per la classificazione di manufatti incongrui.....   | 2 |
| Allegato A .....  | 4 |
| <i>AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DELLE RICHIESTE DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTI INCONGRUI<br/>(ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "VENETO 2050")</i>  |   |
| Allegato B .....  | 6 |
| <i>RICHIESTA DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTO INCONGRUO<br/>(ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "VENETO 2050")</i>  |   |
| Allegato C .....  | 9 |
| <i>RICHIESTA DI ATTIVAZIONE DELL'INTERVENTO DEMOLITORIO DEL MANUFATTO INCONGRUO<br/>E DI REGISTRAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE<br/>(ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "VENETO 2050")</i> |   |

\*\*\*\*\*



**Criteria per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)**

- art. 4, c. 1, L.R. n. 14/2019 – art. 5, L.R. n. 14/2019
- D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A (BUR n. 30 del 10.03.2020)

**MODULISTICA**

Indirizzi generali

**L'avviso di manifestazione d'interesse per la classificazione di manufatti incongrui<sup>1</sup>**

Il Comune di Campodarsego, 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.

Il Comune pubblica l'avviso – per un periodo congruo, dandone adeguata pubblicità secondo le forme di legge – tramite il quale invita gli aventi titolo a presentare, entro i successivi 60 giorni, la richiesta di riconoscimento di manufatti incongrui.

L'avviso conterrà le finalità della variante allo strumento urbanistico di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019 fatte proprie dall'Amministrazione comunale, nonché la documentazione da presentare e tutte le informazioni necessarie per individuare i “manufatti incongrui” e poter predisporre la variante allo strumento urbanistico.

Le richieste di riconoscimento degli immobili e delle opere come “manufatto incongruo” dovranno essere accompagnate da una relazione, secondo le indicazioni dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019<sup>2</sup>, con i seguenti contenuti e documentazione:

- localizzazione e classificazione dello strumento urbanistico (P.R.C.) specificando la presenza di vincoli e servitù;
- riferimenti catastali;
- stato di proprietà;
- rilievo fotografico;
- consistenza del manufatto e dell'area oggetto di rinaturalizzazione, in termini dimensionali e dati stereometrici (rilievo e planivolumetrico);
- conformità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
- stima dei costi per la demolizione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'area;
- eventuale stima dei costi per la bonifica del sito.

Potranno essere allegati “eventuali studi di fattibilità”<sup>3</sup> di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo

<sup>1</sup> Vedi:

Allegato A: AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DELLE RICHIESTE DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTI INCONGRUI ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 “VENETO 2050”;

Allegato B: RICHIESTA DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTO INCONGRUO ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 “VENETO 2050”;

riportati a fine testo.

<sup>2</sup> “(...) Alla richiesta va allegata una relazione che identifichi i beni per ubicazione, descrizione catastale e condizione attuale, con la quantificazione del volume o della superficie esistente, lo stato di proprietà secondo i registri immobiliari, nonché eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione” (art. 4, c. 3, L.R. n. 14/2019).

<sup>3</sup> Sempre con riferimento all'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 – v. nota 1.



**Criteri per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)**

- art. 4, c. 1, L.R. n. 14/2019 – art. 5, L.R. n. 14/2019
- D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A (BUR n. 30 del 10.03.2020)

dei CER. Le proposte derivanti dagli studi di fattibilità potranno anche essere valutate dall'Amministrazione in sede di predisposizione della variante alla strumentazione urbanistica di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019, con particolare riferimento alla lett. c)<sup>4</sup>.

L'invio della proposta di individuazione non impegna in alcun modo l'Amministrazione al riconoscimento della condizione di "manufatto incongruo", quindi al conseguente riconoscimento del CER in sede di predisposizione della variante alla strumentazione urbanistica.

\*\*\*\*\*

Segue:

- Allegato A: AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DELLE RICHIESTE DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTI INCONGRUI ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "VENETO 2050";
- Allegato B: RICHIESTA DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTO INCONGRUO ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "VENETO 2050";
- Allegato C: RICHIESTA DI ATTIVAZIONE DELL'INTERVENTO DEMOLITORIO DEL MANUFATTO INCONGRUO E DI REGISTRAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "VENETO 2050"

---

<sup>4</sup> Di seguito art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019: "2. Entro dodici mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, e successivamente con cadenza annuale, i comuni approvano, con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'articolo 18, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 oppure, per i comuni non dotati di piani di assetto del territorio (PAT), con la procedura di cui ai commi 6, 7 e 8, dell'articolo 50, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio", una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata:

- 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;
- b) 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;
- c) 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."



**Criteria per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)**

- art. 4, c. 1, L.R. n. 14/2019 – art. 5, L.R. n. 14/2019
- D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A (BUR n. 30 del 10.03.2020)

**Allegato A**

AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DELLE RICHIESTE DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTI INCONGRUI  
(ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "VENETO 2050")

FAC-SIMILE

COMUNE DI CAMPODARSEGO  
Provincia di Padova

AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DELLE RICHIESTE DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTI INCONGRUI AI SENSI DELL' ART. 4, C. 3, DELLA LEGGE REGIONALE 04 APRILE 2019, N. 14 "VENETO 2050" (Allegato A alla DCC n. .... del ....)

Premesso che:

- il Comune di Campodarsego è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 25 luglio 2011 e approvato, ai sensi dell'articolo 14, comma 6, della legge regionale n. 11 del 2004, con le indicazioni e le prescrizioni contenute nella relativa Valutazione Tecnica Provinciale, con deliberazione di Giunta Provinciale n. 225 del 9 ottobre 2012;
- il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.) del "Camposampierese", ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale n. 11 del 2004, è stato approvato con Conferenza dei Servizi del 11 aprile 2014 e ratificato con delibera della Giunta Provinciale n. 94 del 29 maggio 2014;
- a seguito dell'approvazione ed efficacia del sopracitato P.A.T. il PRG, comprese le sue varianti, ha assunto valore di Piano degli Interventi ai sensi del comma 5 bis art.48 per le parti con esso compatibili;
- alla data di entrata in vigore del P.A.T., ad oggi, si sono succedute n. 16 varianti al Piano degli Interventi;
- la Legge regionale 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"" ha introdotto la procedura per l'individuazione dei manufatti incongrui;
- la Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n. 263 del 02 marzo 2020 ai sensi dell'art. 4, c. 1, della L.R. 14/2019, ha approvato il provvedimento di cui all'art. 4, c. 2, lett. d), della L.R. n. 14/2017, con il quale si specifica la disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- con D.C.C. n. .... del .... il Comune di Campodarsego ha individuato gli obiettivi, i criteri di valutazione, lo schema di avviso pubblico e la modulistica relativi alla variante allo strumento urbanistico secondo i contenuti di cui all'art. 4, c. 2, lettere a), b) e c), della L.R. n. 14/2019;
- l'Amministrazione del Comune di Campodarsego intende quindi procedere alla redazione della variante allo strumento urbanistico di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019, finalizzata:
  - a) all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità ed al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei



**Criteri per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)**

- art. 4, c. 1, L.R. n. 14/2019 – art. 5, L.R. n. 14/2019
- D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A (BUR n. 30 del 10.03.2020)

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;
- b) 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;
- c) 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.

Tutto ciò premesso

IL SINDACO

INVITA

tutti gli aventi titolo interessati, a presentare la richiesta di classificazione di manufatti incongrui, ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050", per la predisposizione della specifica variante allo strumento urbanistico.

Le richieste dovranno pervenire entro il ..... (n.d.r.: 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso), fermo restando che l'Amministrazione si riserva di valutare qualsiasi proposta che rivesta interesse, pervenuta anche oltre tale termine.

Le proposte dovranno essere formulate secondo il modulo allegato alla D.C.C. n. .... del ..... (Allegato B).

La documentazione è disponibile sul sito web del Comune di Campodarsego, al seguente link: ..... .

Nella fase di elaborazione della variante allo strumento urbanistico, l'Amministrazione valuterà le proposte pervenute, secondo gli obiettivi ed i criteri indicati nella D.C.C. n. .... del ..... .

Le richieste pervenute non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione Comunale nei confronti di chi le abbia presentate, al fine del riconoscimento del fabbricato quale manufatto incongruo e del conseguente riconoscimento del credito edilizio da rinaturalizzazione.

Per quanto non specificato si rimanda ai contenuti della Legge regionale 04 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050".

Le richieste potranno essere: a) presentate all'ufficio tecnico ; b) trasmesse a mezzo P.E.C. al seguente indirizzo: campodarsego.pd@cert.ip-veneto.net.

IL SINDACO

Valter Gallo



**Criteri per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)**

- art. 4, c. 1, L.R. n. 14/2019 – art. 5, L.R. n. 14/2019
- D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A (BUR n. 30 del 10.03.2020)

Allegato B

**RICHIESTA DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTO INCONGRUO**  
(ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "VENETO 2050")

FAC-SIMILE

**Al Sindaco**  
**COMUNE DI CAMPODARSEGO**  
Provincia di Padova  
Piazza Europa,1  
Sede Municipale

Alla c.a.: Responsabile Settore Edilizia Privata e  
Urbanistica  
arch. Gabriele Bizzotto

OGGETTO: **RICHIESTA DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTO INCONGRUO**  
ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "VENETO 2050" (Allegato B alla **DCC n. ....**  
**del ....**)

**RICHIESTA**

Il sottoscritto (Cognome, Nome) ..... , nato a ..... il ..... – codice fiscale  
..... residente a ..... in Via / P.zza ..... , in qualità di ..... (proprietario,  
.....), delle aree e dell'immobile / i censito / i al N.C.T.R. / N.C.E.U. del Comune di  
Campodarsego Foglio n. .... , particella/e .....

**PREMESSO che:**

- la Legge regionale 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"" ha introdotto la procedura per l'individuazione dei manufatti incongrui;
- la Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n. 263 del 02 marzo 2020 ai sensi dell'art. 4, c. 1, della L.R. 14/2019, ha approvato il provvedimento di cui all'art. 4, c. 2, lett. d), della L.R. n. 14/2017, con il quale si specifica la disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- l'Amministrazione del Comune di Campodarsego ha inteso procedere alla redazione della variante allo strumento urbanistico, di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019;
- con **D.C.C. n. .... del ....** il Comune di Campodarsego ha individuato gli obiettivi, i criteri di valutazione, lo schema di avviso pubblico e la modulistica relativi alla variante allo strumento urbanistico secondo i contenuti di cui all'art. 4, c. 2, lettere a), b) e c), della L.R. n. 14/2019;



**Criteria per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)**

- art. 4, c. 1, L.R. n. 14/2019 – art. 5, L.R. n. 14/2019
- D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A (BUR n. 30 del 10.03.2020)
- in **data .....** è stato pubblicato l'avviso pubblico per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui, ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050".

**CONSIDERATO**

che il/i manufatto/i descritto/i nella documentazione allegata alla presente, come di seguito elencata, può/possono ritenersi "incongruo/i" – secondo la definizione dettata dall'art. 2, c. 1, lett. b), della L.R. n. 14/2019 – per le seguenti caratteristiche:

.....  
..... (descrizione sintetica) .....  
.....

**CHIEDE**

all'Amministrazione Comunale di Campodarsego il riconoscimento del manufatto/i descritto/i nella documentazione allegata quale "incongruo/i", e l'inserimento dello stesso nella variante allo strumento urbanistico di cui all'Art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019, in corso di predisposizione;

**PRENDE ATTO**

che la richiesta non vincolerà in alcun modo l'Amministrazione Comunale al fine del riconoscimento del fabbricato/i quale/i manufatto/i incongruo/i, quindi al conseguente riconoscimento del credito edilizio da rinaturalizzazione.

Distinti saluti.

Campodarsego, lì .....

Il richiedente  
(.....)

\_\_\_\_\_

In allegato (documentazione obbligatoria):

- dettagliata relazione descrittiva;
- estratto P.R.C.: localizzazione e classificazione rispetto allo strumento urbanistico (P.A.T. / P.I.) specificando la presenza di vincoli e servitù;
- localizzazione con riferimenti catastali: estratto di mappa N.C.T.R., N.C.E.U., visure attualizzate al momento della presente domanda;
- documentazione sullo stato di proprietà (eventuale dichiarazione sostitutiva);
- rilievo fotografico;
- consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente e dell'area oggetto di rinaturalizzazione in termini dimensionali e di dati stereometrici: rilievo quotato scala 1:100 – 1:200; planimetria generale e planivolumetrico;







**Criteri per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)**

- art. 4, c. 1, L.R. n. 14/2019 – art. 5, L.R. n. 14/2019
- D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A (BUR n. 30 del 10.03.2020)

- conformità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
- computo metrico estimativo con stima dei costi completi per la demolizione del manufatto incongruo, di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione dell'area;
- programma di manutenzione dell'area rinaturalizzata;
- ..... (indicare quanto altro ritenuto di utilità) .....

In allegato (documentazione facoltativa):

- “studio di fattibilità” relativo agli interventi edificatori finalizzati all'utilizzo del credito edilizio da rinaturalizzazione

Da allegare:

- allegare copia di un documento di identità.

**Nota:** la documentazione va prodotta anche su supporto magnetico, nel formato concordato con il competente U.T.C., tale da consentire la localizzazione, l'elaborazione e l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo dello strumento urbanistico



**Criteria per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)**

- art. 4, c. 1, L.R. n. 14/2019 – art. 5, L.R. n. 14/2019
- D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A (BUR n. 30 del 10.03.2020)

**Allegato C**

**RICHIESTA DI ATTIVAZIONE DELL'INTERVENTO DEMOLITORIO DEL MANUFATTO INCONGRUO  
E DI REGISTRAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE  
(ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "VENETO 2050")**

FAC-SIMILE

**Al Sindaco  
COMUNE DI CAMPODARSEGO**  
Provincia di Padova  
Piazza Europa,1  
Sede Municipale

Alla c.a.: Responsabile Settore Edilizia Privata e  
Urbanistica  
arch. Gabriele Bizzotto

**OGGETTO: RICHIESTA DI ATTIVAZIONE DELL'INTERVENTO DEMOLITORIO DEL MANUFATTO  
INCONGRUO E DI REGISTRAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE  
ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050" (Allegato C alla DCC n. ....  
del ....)**

Il sottoscritto (Cognome, Nome) ..... , nato a ..... il ..... – codice fiscale  
..... residente a ..... in Via / P.zza ..... , in qualità di ..... (proprietario,  
.....), delle aree e dell'immobile / i censito / i al N.C.T.R. / N.C.E.U. del Comune di  
Campodarsego, Foglio n. .... , particella/e .....

**PREMESSO che:**

- la Legge regionale 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" ha introdotto la procedura per l'individuazione dei manufatti incongrui;
- la Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n. 263 del 02 marzo 2020 ai sensi dell'art. 4, c. 1, della L.R. 14/2019, ha approvato il provvedimento di cui all'art. 4, c. 2, lett. d), della L.R. n. 14/2017, con il quale si specifica la disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- l'Amministrazione del Comune di Campodarsego ha inteso procedere alla redazione della variante allo strumento urbanistico, di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019;
- con **D.C.C. n. .... del ....** il Comune di Campodarsego ha approvato la variante allo strumento urbanistico secondo i contenuti di cui all'art. 4, c. 2, lettere a), b) e c), della L.R. n. 14/2019,



**Criteria per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)**

- art. 4, c. 1, L.R. n. 14/2019 – art. 5, L.R. n. 14/2019
- D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A (BUR n. 30 del 10.03.2020)

vigente dal ..... ;

- con la suddetta variante il proprio immobile è stato individuato quale “manufatto incongruo” con il riconoscimento di un Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) pari a m<sup>3</sup> ..... o m<sup>2</sup> ..... a destinazione ..... (nдр: valutare anche eventuali indicazioni o prescrizioni indicate nella Variante di cui trattasi, es. localizzazione, destinazione d'uso, ecc.).

### CHIEDE

a codesta rispettabile Amministrazione Comunale di poter attivare l'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione e la conseguente registrazione del CER nel RECREd (Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi) – “SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione)”, secondo quanto indicato dall'art. .... delle N.T.O. della variante allo strumento urbanistico (di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019).

A tale scopo viene contemporaneamente presentato il relativo titolo edilizio / richiesta (nдр: C.I.L.A., S.C.I.A. o Permesso di Costruire) ai sensi del D.P.R. n. 380/2001, completo di tutti i pareri, nulla osta ed autorizzazioni necessarie.

### SI IMPEGNA

- 1) a completare l'intervento di demolizione e rinaturalizzazione entro il ..... secondo le modalità di cui all'art. .... delle N.T.O. della variante allo strumento urbanistico;
- 2) a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.) l'avvenuta fine dei lavori di demolizione e rinaturalizzazione per l'attivazione delle verifiche d'Ufficio previste dal citato art. .... delle N.T.O. della variante allo strumento urbanistico;
- 3) ad inviare, entro ..... giorni (nдр: indicare a cura U.T.C.) dall'esito positivo della verifica di avvenuta demolizione e rinaturalizzazione dell'area, l'atto di “vincolo di non edificazione”, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a propria cura e spese, così come previsto dall'art. 5, c. 3, della L.R. n. 14/2017, di cui all'art. .... delle N.T.O. della variante allo strumento urbanistico, per consentire all'U.T.C. la registrazione del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione nel RECREd.

Distinti saluti.

Campodarsego, li .....

Il richiedente  
(.....)

In allegato (documentazione obbligatoria):

- estratto Variante al P.I. con individuazione / schedatura del manufatto incongruo;
- titolo edilizio / istanza di titolo (C.I.L.A., S.C.I.A. o Permesso di Costruire).

Da allegare:

- allegare copia di un documento di identità.