



REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI CAMPODARSEGO

ELABORATO  
14

**PIANO DEGLI INTERVENTI**  
Variante n. 15

**REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI  
EDILIZI (RECRED) ai sensi art. 4, co. 8, L.R. 14/2019**

**Allegato: sussidi operativi ai sensi della  
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

**PROGETTAZIONE "MRMPlus"**

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

Adozione  
D.C.C. N. 58 DEL 31.12.2021

Approvazione  
D.C.C. N. 52 DEL 03.11.2021

OTTOBRE 2021



**RECRED del COMUNE DI CAMPODARSEGO**

INDICE

L'iscrizione dei "Crediti Edilizi" nel RECRED .....	2
Il <i>RECRED</i> .....	2
Gestione e modalità di trasferimento dei Crediti Edilizi .....	2
Utilizzo e cancellazione dei Crediti Edilizi.....	3
SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi) .....	4
SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione).....	7



## RECRED del COMUNE DI CAMPODARSEGO

### L'iscrizione dei "Crediti Edilizi" nel RECRED

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

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

Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti relative ai CE, nonché ai CER, dal momento della loro iscrizione sino al momento dell'utilizzo, quindi della loro cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e dei CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione, ai sensi dell'art. 2643, c. 2-bis<sup>1</sup>, del Codice Civile.

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

### Il RECRED

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

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

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

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

### Gestione e modalità di trasferimento dei Crediti Edilizi

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

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

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



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

#### **Utilizzo e cancellazione dei Crediti Edilizi**

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

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



## RECREd del COMUNE DI CAMPODARSEGO (PD)

### SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi)

SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi)			
(art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004 –art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004)			
<b>TABELLA 1 CE</b> Dati relativi al credito	<b>1. Scheda (n. progr.)</b>	.../CE	
	<b>2. Titolare del CE</b>	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	<b>3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE</b>	3.1 Identificazione catastale del bene immobile (*)	
		3.2 Descrizione sintetica	
		3.3 Tipo di intervento	<input type="checkbox"/> demolizione
			<input type="checkbox"/> riqualificazione ambientale
			<input type="checkbox"/> compensazione
	3.4 Atto amministrativo di riferimento (*1)	<input type="checkbox"/> altro (specificare)	
	<b>4. Descrizione del CE</b>	4.1 Data di iscrizione	
		4.2 Quantità (mc o mq)	
4.3 Destinazione d'uso			
4.4 Vincoli di trasferimento		<input type="checkbox"/> utilizzo del CE nello stesso sito <input type="checkbox"/> CE trasferito in altra area	
<b>5. altro</b>	Eventuali note		

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

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



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

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



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



**SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione)**

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

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

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

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

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





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

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

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



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



\*\*\*\*\*

## **ALLEGATO:**

# **SUSSIDI OPERATIVI SECONDO LE DISPOSIZIONI DELLA D.G.R.V. 263/2020**

\*\*\*\*\*



**RECRED del COMUNE DI CAMPODARSEGO (PD)**  
SUSSIDI OPERATIVI  
Indirizzi generali

INDICE

Premesse .....	2
Specificazioni .....	2
I crediti edilizi da rinaturalizzazione .....	4
Le fasi per il riconoscimento e l’operatività dei crediti edilizi da rinaturalizzazione .....	6
I crediti edilizi da rinaturalizzazione per gli immobili pubblici comunali .....	7
La quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione “CER” da iscrivere nel RECRED .....	8
Registrazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione .....	18
Vincolo di non edificazione .....	18
Utilizzo del CER e aree di “atterraggio” .....	18

\*\*\*\*\*



## **SUSSIDI OPERATIVI**

### Indirizzi generali

#### **Premesse<sup>1</sup>**

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.

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

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

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

#### **Specificazioni**

1. CREDITO EDILIZIO (CE): si intende, ai sensi dell'art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004, una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di

---

<sup>1</sup> 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.



miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale (di cui all'art. 36, c. 3 combinato con c. 1), nonché degli interventi di riordino delle zone agricole (di cui all'art. 36 c. 5 bis) – finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa ed alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi – ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004.

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

nota:

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

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

### 3. MANUFATTI INCONGRUI

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

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

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

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

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



incongrui”.

4. RINATURALIZZAZIONE DEI SUOLI: considerato che per “superficie naturale e seminaturale” si intendono *“tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all’attività agricola”* (art. 2, c. 1, lett. a), L.R. n. 14/2017), ogni *“intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali (...), attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un’area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale”* costituisce “rinaturalizzazione del suolo”, tenuto conto che *“la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera”* (ai sensi dell’art. 2, c. 1, lett. c), della L.R. n. 14/2019).

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

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

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

#### **I crediti edilizi da rinaturalizzazione**

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 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.

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).

*i crediti edilizi derivanti da demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado prevedono la demolizione integrale e rinaturalizzazione del suolo e la trascrizione del vincolo di non edificazione".*

- La L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050" ha meglio chiarito che i "crediti edilizi da rinaturalizzazione": comportano capacità edificatoria (art. 36, c. 4, L.R. n. 11/2004) riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale derivante dagli interenti 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).
- possono essere utilizzati nelle operazioni di "riqualificazione del patrimonio edilizio esistente" (Titolo III), ossia negli "Interventi edilizi di ampliamento"<sup>2</sup> e negli "interventi di riqualificazione del tessuto edilizio"<sup>3</sup> 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**

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

<sup>2</sup> Art. 6 (interventi edilizi di ampliamento), c. 6, L.R. n. 14/2019.

<sup>3</sup> Art. 7 (interventi di riqualificazione del tessuto edilizio), c. 5:.



- riconosciuti dal Comune al soggetto attuatore dell'intervento di demolizione e rinaturalizzazione;
- l'iscrizione nel RECRED dei CER a seguito dell'attuazione dell'intervento demolitorio e della contestuale rinaturalizzazione del suolo;
  - l'utilizzo dei CER e le modalità di iscrizione / cancellazione dei CER dal RECRED.

#### **I crediti edilizi da rinaturalizzazione per gli immobili pubblici comunali**

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

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

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

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

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

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 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.

#### **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. 14/2019<sup>4</sup> (secondo lo "schema di calcolo del CER per la Categoria 1" di seguito riportato):

<sup>4</sup> 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;



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

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 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.<sup>5</sup>
- Il Comune, al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non aventi destinazione residenziale, potrà avvalersi di un coefficiente di riduzione ( $\alpha$ ), 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 contemperare 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;

---

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;”.

<sup>5</sup> 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.



– 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. “ $\alpha$ ” e “K” attribuiti dal Comune



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 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 $\alpha^{**} \leq 1^*$			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 <b>MAX 0,50**</b>	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE <b>MAX 0,20**</b>		
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 A1”  Colonna “D”: altri valori assunti in maniera proporzionale  Colonna “E”: premialità attribuita agli interventi di demolizione e rinaturalizz. Colonna “F”: premialità attribuita agli interventi di bonifica ambientale				ZTO A1 = 0,50	ALTO = 0,20	Senza bonifica ambientale <b>0,00</b>		
				ZTO B = 0,45	MEDIO = 0,15	Con bonifica ambientale Alto = 0,20 ** Medio = 0,15 ** Basso = 0,10 **		
				ZTO C1 = 0,40				
				ZTO C1.1 = 0,35	BASSO = 0,10			
				ZTO D1 = 0,30				
				ZTO D3 = 0,30				
				ZTO E = 0,15				



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 ( $\beta$ ), 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.<sup>6</sup>

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.

---

<sup>6</sup> 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 $\chi^{**}$	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE $\chi^{**}$	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE $\chi^{**}$		
					Dove:				
					ZTO A = $\chi^{**}$	ALTO = $\chi^{**}$	Senza bonifica ambientale $\chi^{**}$		
					ZTO B = $\chi^{**}$	MEDIO = $\chi^{**}$	Con bonifica ambientale $\chi^{**}$		
					ZTO C = $\chi^{**}$	BASSO = $\chi^{**}$			
					ZTO D = $\chi^{**}$				
					ZTO E = $\chi^{**}$				
					ZTO F = $\chi^{**}$				

\* 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 “ $\beta$ ” 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 $K^{**} \leq 0,90^*$				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 $\beta^{**} \leq 1^*$ $\beta = 0,50$		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE <b>MAX 0,50**</b>	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE <b>MAX 0,20**</b>	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE <b>MAX 0,10**</b>		
					ZTO A1 = <b>0,50</b>	ALTO = <b>0,20</b>	Senza bonifica ambientale <b>0,00</b>		
					ZTO B = <b>0,45</b>	MEDIO = <b>0,15</b>	Con bonifica ambientale <b>0,20</b>		
					ZTO C1 = <b>0,40</b>				
					ZTO C1.1 = <b>0,35</b>	BASSO = <b>0,10</b>			
					ZTO D1 = <b>0,30</b>				
					Z.T.O. D3 = <b>0,30</b>				
					ZTO E = <b>0,15</b>				

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 A1”

Colonna “E”: altri valori assunti in maniera proporzionale s

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

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



### **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 RECRED<sup>7</sup>.

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 RECRED<sup>8</sup>.

### **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 CER<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> 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).

<sup>9</sup> 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).

#### METODOLOGICA

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<sub>i</sub>", 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 CAMPODARSEGO		Area 1	Area 2	...	Area n
		Contesto / Zona/ Insediamento	Contesto / Zona/ Insediamento	(...)	Contesto / Zona/ Insediamento
A	Capoluogo / Frazione / Località	Val <sub>i</sub>	Val <sub>i</sub>	...	Val <sub>i</sub>
B	Frazione / Località	Val <sub>i</sub>	Val <sub>i</sub>	...	Val <sub>i</sub>
C	Frazione / Località	Val <sub>i</sub>	Val <sub>i</sub>	...	Val <sub>i</sub>
...	(...)	...	...	...	...
n	Frazione / Località	Val <sub>i</sub>	Val <sub>i</sub>	...	Val <sub>i</sub>

rispetto alla quale:

- **Val<sub>i</sub>** = valore stimato nella determinata Zona (*i<sub>esima</sub>*) della Frazione / Località (*i<sub>esima</sub>*) individuata come area di atterraggio
- **Val<sub>min</sub>** = è il “valore minimo” tra tutti i valori Val<sub>i</sub>
- il calcolo dei Coefficienti di atterraggio **C<sub>i</sub>** (*i<sub>esima</sub>*) 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 CAMPODARSEGO		Area 1	Area 2	...	Area n
		Contesto / Zona/ Insediamento	Contesto / Zona/ Insediamento	(...)	Contesto / Zona/ Insediamento
A	Capoluogo / Frazione / Località	C <sub>i</sub>	C <sub>i</sub>	...	C <sub>i</sub>
B	Frazione / Località	C <sub>i</sub>	C <sub>i</sub>	...	C <sub>i</sub>
C	Frazione / Località	C <sub>i</sub>	C <sub>i</sub>	...	C <sub>i</sub>
...	(...)	...	...	...	...
n	Frazione / Località	C <sub>i</sub>	C <sub>i</sub>	...	C <sub>i</sub>

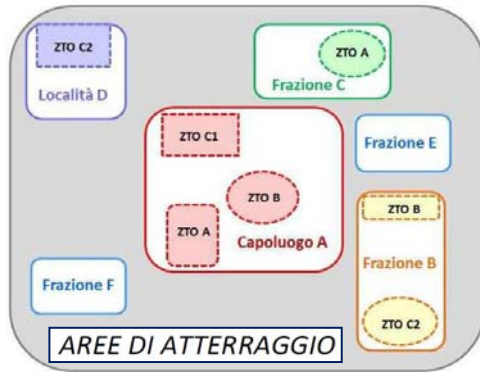
Al fine di evitare che l’utilizzo dei CER possa dare luogo a incrementi non in linea con le finalità della variante di cui all’art. 4 della L.R. 14/2019 (rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell’ambito), si assume che il “Coefficiente di atterraggio C” sia minore o eguale ad 1

$$C \leq 1$$

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



### Utilizzo valutazioni IMU



aree di atterraggio individuate:

(tramite Variante art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019)

- A.T.O. 1 “Bosco del Vescovo”: n. 3 aree (Z.T.O. B, C1, C1.1)
- A.T.O. 2 “Capoluogo”: n. 3 aree (Z.T.O. B, C1, C1.1)
- A.T.O. 3 “Bronzola Fiumicello”: n. 3 aree (Z.T.O. B, C1, C1.1)
- A.T.O. 4 “Reschigliano S. Andrea”: n. 3 aree (Z.T.O. B, C1, C1.1)
- A.T.O. 5 “Zona produttiva”: n. 2 aree (Z.T.O. B, C1, C1.1)

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 CAMPODARSEGO		ZTO A1	ZTO B	ZTO C1	ZTO C1.1	ZTO D1	ZTO D3	ZTO E
ATO 1	Bosco del Vescovo (**)		90 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>		15 €/m <sup>2</sup>
ATO 2	Capoluogo (*)	110 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>	110 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	70 €/m <sup>2</sup>	120 €/m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup>
ATO 3	Bronzola Fiumicello (**)		90 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>	95 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>
ATO 4	Reschigliano S. Andrea (**)	90 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>	95 €/m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>
ATO 5	Zona Industriale (**)			90 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>	55 €/m <sup>2</sup>		15 €/m <sup>2</sup>

Nota: secondo la D.G.C. n. 23 del 15.03.2021, le valutazioni sono a m<sup>3</sup> con indice di riferimento 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; per coerenza con i valori delle Z.T.O. “D1” e “D3”, si considerano valori a m<sup>2</sup> con indice di riferimento 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

\* valore IMU (“A”) di riferimento per A.T.O. 2 “Capoluogo” (D.G.C. n. 23 del 15.03.2021);

\*\* valore IMU (“B”) di riferimento per rimanente territorio comunale (D.G.C. n. 23 del 15.03.2021);

Verificato che il valore minimo (pari a 15 €/m<sup>2</sup>) presente nel territorio comunale   quello relativo alla Z.T.O. “E” presente in tutti gli A.T.O., i Coefficienti di atterraggio C<sub>i</sub> delle Z.T.O., ossia degli specifici contesti relativi ai vari ATO , saranno cos  determinati:

$$C_i = \frac{15 \text{ €/m}^2}{\text{Valore IMU dei contesti}_{A1,B,C1,C1.1,D1,D3,E} / ZTO_{A1,B,C1,C1.1,D1,D3,E}}$$





Tabella 2		CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio – Schema “Coefficienti di atterraggio” (C)						
COMUNE DI CAMPODARSEGO		ZTO A1	ZTO B	ZTO C1	ZTO C1.1	ZTO D1	ZTO D3	ZTO E
ATO 1	Bosco del Vescovo (**)		0,17	0,17	0,18	0,28		1,00
ATO 2	Capoluogo (*)	0,14	0,14	0,14	0,15	0,21	0,125	0,75
ATO 3	Bronzola Fiumicello (**)		0,17	0,17	0,18	0,28	0,16	1,00
ATO 4	Reschigliano S. Andrea (**)	0,17	0,17	0,17	0,18	0,28	0,16	1,00
ATO 5	Zona Industriale (**)			0,17	0,18	0,28		1,00

**Prescrizioni particolari:**

1. nelle zone omogenee agricole non sono ammessi atterraggi di CE-CER provenienti dalle altre zone omogenee ma solamente CE (art. 8, co. 1, L.R. 14/2019 e art. 7 N.T.A. Piano di Assetto del Territorio) provenienti dalle medesime zone agricole; pertanto i CE- derivanti da tali zone omogenee avranno coefficiente di atterraggio (C) = 1,00;
2. le zone agricole sono considerate unicamente come “zone di decollo” (o di partenza) per CER da fare atterrare in Z.T.O. “B”, “C.1”, e “C1.1” “;
3. nel Centro Storico l’istituto del credito edilizio (CE) e del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) è applicabile solamente agli edifici che possono essere oggetto di demolizione (ovvero aventi gradi di protezione che prevede la demolizione con ricostruzione), oltre che alle superfetazioni.



Dai dati esposti nella “Tabella 2” si evidenzia che:

- il CER attribuito potrà essere integralmente utilizzato solo nelle aree dove il Coefficiente di atterraggio è pari a 1, mentre subirà delle riduzioni rapportate al progressivo incremento del valore dell’area di atterraggio;
- non sarà mai possibile attribuire alle aree di atterraggio coefficienti superiori a 1 che porterebbero ad edificare volumetrie e/o superfici superiori al CER attribuito dalla variante di cui all’art. 4 della L.R. n. 14/2019 per la rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell’ambito.

\*\*\*\*\*

A titolo esemplificativo, si riporta un esempio di come calcolare i CER per manufatti incongrui classificabili nella “Categoria 1” ed ipotizzando l’inserimento del coefficiente “K” (che il Comune avrà cura di individuare autonomamente).

Esempio n.1: abitazione di 500 m <sup>3</sup> ricadente in Z.T.O. “B”								
Dato Dimensionale Convenzionale DDC				Coefficiente K** ≤ 0,90*				CER
A	B	C	DDC = 500 x 1 x 1 = 500 m <sup>3</sup>	D	E	F	K = 0,45 + 0,15 = 0,60	CER = DDC x K = 500 m <sup>3</sup> x 0,60 = 300 m <sup>3</sup>
500 m <sup>3</sup>	1	1			0,45	0,15		

Esempio numerico:

- CER = mc 300

con riferimento alla “Tabella 2”:

- se viene utilizzato nella “ZTO B” di cui all’” A.T.O. 3” il CER in atterraggio sarà pari a: m<sup>3</sup> 300 X 0,17 = 51 m<sup>3</sup>;
- se viene utilizzato nella” ZTO C1.1” di cui all’”A.T.O. 2” il CER in atterraggio sarà pari a: m<sup>3</sup> 300 X 0,15 = 45 m<sup>3</sup>.

\*\*\*\*\*