

ELABORATO
P.09

REGIONE VENETO
PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI SOLESINO

SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI

Registro Elettronico dei Crediti Edilizi ai sensi della L.R. 14/2019 e della D.G.R.V. 263/2020

**(con allegati sussidi operativi per la gestione e
quantificazione dei crediti edilizi)**

COMUNE DI SOLESINO
Sindaco
Elvy Bentani

Responsabile con funzioni di Vice Segretario Comunale
dott. Zanardo Massimo

*Responsabile Area 5 – Edilizia Privata, Urbanistica e
Manutenzioni*
arch. Daniele Perugini

|MRMPlus|

Dott. Pian. Michele Miotello
Dott. Urb. Gianluca Malaspina
Dott.ssa Urb. Sara Malgaretto

Adastra Engineering Srl

DICEMBRE 2022

Adozione

DCC N.....DEL.....

Approvazione

DCC N.....DEL.....



RECRED del COMUNE DI SOLESINO

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 SOLESINO

L'iscrizione dei "Crediti Edilizi" nel RECRED

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

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

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

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

Il RECRED

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

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

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

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

Gestione e modalità di trasferimento dei Crediti Edilizi

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

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

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



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

Utilizzo e cancellazione dei Crediti Edilizi

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

L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune, può avvenire sia parzialmente che integralmente: nel primo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 3 (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 SOLESINO (PD)

SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi)

SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi)			
(art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004 –art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004)			
TABELLA 1 CE Dati relativi al credito	1. Scheda (n. progr.)	/CE	
	2. Titolare del CE	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE	3.1 Identificazione catastale del bene immobile (*)	
		3.2 Descrizione sintetica	Immobile ad uso residenziale
		3.3 Tipo di intervento	<input type="checkbox"/> demolizione
			<input type="checkbox"/> riqualificazione ambientale
			<input type="checkbox"/> compensazione
	3.4 Atto amministrativo di riferimento (*1)	altro (specificare)	
	4. Descrizione del CE	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	
5. altro	Eventuali note		

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

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



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

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



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



SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione)

SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione)			
(art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019 – art. 4 e art. 5 della L.R. n. 14/2019)			
TABELLA 1 CER Dati relativi al credito	1. Scheda (n. progr.)	01-2022/CER	
	2. Titolari del CER	cognome e nome	UNITI DIEGO
		luogo di nascita	Solesino (PD)
		data di nascita	26.03.1968
		residenza	Via Arzere n. 853-Solesino
		codice fiscale	NTNDGI48C26I799T
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
		cognome e nome	BREGOLIN ROSELLA
		luogo di nascita	Vescovana (PD)
		data di nascita	07.01.1956
		residenza	
		codice fiscale	BRGRLL56A47L805S
		cognome e nome	POLATO FLAVIANA
		luogo di nascita	Solesino (PD)
		data di nascita	19.09.1956
		residenza	
		codice fiscale	PLTFVN55P59I799C
		cognome e nome	UNITI FABRIZIO
		luogo di nascita	Solesino (PD)
		data di nascita	07.01.1955
		residenza	
		codice fiscale	NTUFRZ55A07I799C
	3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER	3.1 Identificazione catastale del bene immobile (*)	Foglio 3, mappale n. 698, sub, 4,5,10,11
		3.2 Descrizione sintetica	Trattasi di fabbricati ad uso abitazione e deposito garage dimessi e in condizioni parzialmente collabenti.
		3.3 Riferimento all'Atto amm.vo che attribuisce il CER (*1)	Secondo P.I. (D.C.C. n. del)
3.4 Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità (*2)			
4. Descrizione del CER	4.1 Data di iscrizione	Adozione Secondo P.I. (D.C.C. n. del)	
	4.2 Quantità (mc o mq) (*3)	Deposito/garage: sub 4 e 5: 274,78 m ³ Edificio ad uso residenziale (sub 10 e 11): 578,84 m ³	
5. altro	Eventuali note		



- (*) devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER
- (*1) ad es.: riferimento alla Variante P.I.; accordo di programma; accordo art. 6 L.R. n. 11/2004; convenzione; ecc.
- (*2) riportare gli estremi del documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e dell'atto relativo al vincolo di non edificabilità
- (*3) quantità del CER (espressa in volume o superficie e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione)



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

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

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



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



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

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



INDICE

GLOSSARIO TECNICO	2
1. PREMESSA	4
1.1. Le fasi per il riconoscimento e l'operatività dei crediti edilizi da rinaturalizzazione	4
1.2. I crediti edilizi da rinaturalizzazione per gli immobili pubblici comunali	4
2. GESTIONE E QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE	6
2.1. La capacità edificatoria espressa dal valore del credito edilizio	6
2.2. Ambiti di impiego dei crediti edilizi	7
2.3. Premialità	8
2.4. Il calcolo del valore dei crediti edilizi da rinaturalizzazione "CER"	9
2.4.1 Eliminazione di opere incongrue	9
2.4.2 Eliminazione di manufatti non computabili in termini di sup/volume	11
2.5 La quantificazione dei "CER" da iscrivere nel RECREDE	13
3. AREE DI ATERRAGGIO	23
3.1. Utilizzo del CER e aree di "atterraggio"	23



GLOSSARIO TECNICO

1. CREDITO EDILIZIO (CE): si intende, ai sensi dell'art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004, una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, nonché degli interventi di riordino delle zone agricole– 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;

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.

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”.

La rinaturalizzazione, pertanto, potrà avvenire attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi



permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno che lo hanno reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale.

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

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



1. PREMESSA

1.1. Le fasi per il riconoscimento e l'operatività dei crediti edilizi da rinaturalizzazione

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

Il riconoscimento da parte del Comune dei CER è finalizzato, quindi, all'incentivazione della demolizione e del ripristino del suolo permeabile attraverso misure di supporto capaci di favorire e promuovere operazioni di valorizzazione e riqualificazione del territorio.

A seguito di tale riconoscimento la volumetria, ovvero la superficie individuata, deve essere registrata nell'apposita sezione del RECREd.

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

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

1.2. 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.



2. GESTIONE E QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

2.1. La capacità edificatoria espressa dal valore del credito edilizio

La determinazione della capacità edificatoria corrispondente al valore monetario del credito edilizio è relazionata all'area geografica di mercato (profilo socioeconomico, previsioni sulla domanda, quadro competitivo, ecc.), nonché alle caratteristiche dell'area specifica di impiego che, a titolo esemplificativo, sono elencate nel seguente prospetto:

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

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

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

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



del Patrimonio Immobiliare di cui all'art. 58 della L. 133/2008¹.

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

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

2.2. Ambiti di impiego dei crediti edilizi

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

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

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

Merita evidenziare:

- 1) che l'impiego del credito edilizio per la soluzione di situazioni puntuali di degrado appare utile ed efficace;
- 2) l'impiego del credito edilizio nell'ambito di interventi di riqualificazione ambientale che tuttavia non prevedono la demolizione di opere incongrue, bensì la realizzazione di opere, appare più

¹ Legge 6 agosto 2008, n. 133 "Conversione del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 – Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria": Art. 58 – Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali;

Legge Regionale 16 febbraio 2010, n. 11: Art. 35 – Disposizioni relative al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regione, province e comuni.



critico e problematico e richiede un importante controllo del processo gestionale da parte dell'Amministrazione comunale; nel secondo caso, infatti, il credito assume valenza di strumento premiale o incentivante piuttosto che compensativo allo scopo di riconoscere capacità edificatorie ai soggetti attuatori di interventi di riqualificazione.

2.3. Premialità

L'utilizzo, anche solo parziale, dei C.E.R. nelle aree di atterraggio individuate nel presente Piano degli Interventi potrà ottenere sino al 60% di ampliamento per gli interventi di cui all'art. 6, co.6 della L.R. 14/2019 e, quindi, per i seguenti interventi:

- ampliamenti che permettono il raggiungimento della classe "A1" di prestazione energetica;
- ampliamenti che utilizzino fonti di energia rinnovabile (all. 3 D.Lgs. 28/2011);
- ampliamenti che prevedano almeno uno dei seguenti elementi di riqualificazione dell'edificio:
 - ⇒ eliminazione barriere architettoniche
 - ⇒ messa in sicurezza sismica dell'intero edificio
 - ⇒ prestazione energetiche minime Classe A4
 - ⇒ utilizzazione di materiali di recupero
 - ⇒ utilizzazione di coperture a verde
 - ⇒ utilizzazione di pareti ventilate
 - ⇒ utilizzazione isolamento acustico compatibile con i limiti imposti dalla legislazione nazionale
 - ⇒ utilizzazione di sistemi di recupero acque piovane
 - ⇒ rimozione opere in cemento amianto
 - ⇒ utilizzo BACS nella progettazione
 - ⇒ utilizzo di fonti di energia rinnovabile per almeno 3 KW.

L'utilizzo, anche solo parziale, dei C.E.R. nelle aree di cui sopra può ottenere sino al 100% di ampliamento per gli interventi di cui all'art. 7, co.5 della L.R. 14/2019 e, quindi, per i seguenti interventi:

"Interventi di riqualificazione – sostituzione – rinnovamento e densificazione del patrimonio edilizio esistente mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standards qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza"

a condizione che:

- la ricostruzione comporti almeno una prestazione energetica di classe "A1";
- che vengano utilizzate tecnologie che prevedano fonti di energia rinnovabile con potenza incrementata almeno del 10% rispetto ai minimi ex all. 3 del D.Lgs. 28/2011;
- che siano presenti almeno 1 (uno) dei seguenti elementi di riqualificazione dell'edificio:
 - ⇒ eliminazione barriere architettoniche di cui alle lettere a), b), e c), del comma 1, dell'articolo 7, della L.R. 12 luglio 2007, n. 16;



- ⇒ prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4;
- ⇒ utilizzo di materiali di recupero;
- ⇒ utilizzo di coperture a verde;
- ⇒ realizzazione di pareti ventilate;
- ⇒ isolamento acustico;
- ⇒ adozione di sistemi di recupero acque piovane;
- ⇒ utilizzo del BIM (Building Information Modeling) e/o del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento;
- ⇒ rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto.

2.4. Il calcolo del valore dei crediti edilizi da rinaturalizzazione "CER"

2.4.1 Eliminazione di opere incongrue

(rif. D.G.R.V. 263/2020, allegato "A" par. 1.4)

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

TABELLA A

Voci		€	TOTALE	NOTE
A	Valore di mercato opera incongrua	XXX		
B	Oneri e spese di trasformazione			
	B1 demolizioni/bonifica	XX		
	B1.1: progettazione	XX		
	B1.2: sondaggi/rilievi	XX		
	B1.3: demolizioni bonifiche riporti	XX		
C	Costi per lo spostamento attività in essere		XXX	
	C1: attività produttive	XX		
	C2: attività agricole	XX		
	C3: attività commerciali	XX		
	C4: attività residenziali	XX		
	C5: altro	XX		
D	Ripristino ambientale			
	D1: piantumazioni	XX		
	D2: mitigazioni	XX		



	D3: arredo pubblico	XX		
	D4: altro	XX		
E	Spese tecniche		XX	
	E1: progettazione	XX		
	E2: direzione lavori	XX		
	E3: catasto	XX		
	E4: calcoli	XX		
	E5: sicurezza	XX		
	E6: altro	XX		
F	Oneri finanziari			
	F1: interesse			
	F2: spese gestione			
	F3: altro			
G	Valore dell'area post demolizione (solamente nel caso di cessione alla P.A.)			
I	QUANTIFICAZIONE CREDITI EDILIZI	Vedasi successiva tabella "Categoria 1"		
	Calcolo valore Credito Edilizia (CER/CE): A+B+C+D+E+F			

Note esplicative

A: Stima dell'opera nello stato e grado in cui si trova. La stima da redigersi da un tecnico abilitato dovrà essere redatta sulla base di valutazioni che sinteticamente possono così riassumersi:

- verifica della legittimità dell'opera; riferimento alla pianificazione urbanistica in essere, con particolare riferimento ai sistemi dei vincoli, delle invarianti e delle fragilità;
- stato d'uso in essere;
- stato di conservazione dell'immobile e delle aree di pertinenza;
- presenza delle reti tecnologiche di supporto;
- collegamenti con il sistema della viabilità (comunale e sovracomunale);
- ulteriori valutazioni collegate alla singolarità dell'intervento.

B – C – D = Le spese devono essere quantificate sulla base del prezzario regionale.

E: Le spese tecniche comprensive di oneri non potranno superare il 15% del valore di cui alla voce **A**.

F: Gli oneri finanziari riferibili alla sommatoria delle voci B – C – D – E non potranno superare il 5% dei relativi costi.



2.4.2 Eliminazione di manufatti non computabili in termini di Superficie/Volume

(rif. D.G.R.V. 263/2020, allegato "A" par. 1.4)

TABELLA B

Voci		€	TOTALE	NOTE
A	Valore di mercato area degradata	XXX		
B	Oneri e spese di trasformazione			
	B1 demolizioni/bonifica	XX		
	B1.1: progettazione	XX		
	B1.2: sondaggi/rilievi	XX		
	B1.3: demolizioni bonifiche riporti	XX		
C	Costi per lo spostamento attività in essere		XXX	
	C1: attività produttive	XX		
	C2: attività agricole	XX		
	C3: attività commerciali	XX		
	C4: attività residenziali	XX		
	C5: altro	XX		
D	Ripristino ambientale			
	D1: piantumazioni	XX		
	D2: mitigazioni	XX		
	D3: arredo pubblico	XX		
	D4: altro	XX		
E	Spese tecniche		XX	
	E1: progettazione	XX		
	E2: direzione lavori	XX		
	E3: catasto	XX		
	E4: calcoli	XX		
	E5: sicurezza	XX		
	E6: altro	XX		
F	Oneri finanziari			
	F1: interesse			
	F2: spese gestione			
	F3: altro			
G	Valore dell'area post bonifica (solamente nel caso di cessione alla			



	P.A.)			
I	QUANTIFICAZIONE CREDITI EDILIZI	Vedasi successiva tabella "Categoria 2"		
Calcolo valore Credito Edilizia (CER/CE): A+B+C+D+E+F				

Note esplicative

A: Stima dell'opera nello stato e grado in cui si trova. La stima da redigersi da un tecnico abilitato dovrà essere redatta sulla base di valutazioni che sinteticamente possono così riassumersi:

- verifica della legittimità dell'opera; riferimento alla pianificazione urbanistica in essere, con particolare riferimento ai sistemi dei vincoli, delle invarianti e delle fragilità;
- stato d'uso in essere;
- stato di conservazione dell'immobile e delle aree di pertinenza;
- presenza delle reti tecnologiche di supporto;
- collegamenti con il sistema della viabilità (comunale e sovracomunale);
- ulteriori valutazioni collegate alla singolarità dell'intervento.

B – C – D = Le spese devono essere quantificate sulla base del prezzario regionale.

E: Le spese tecniche comprensive di oneri non potranno superare il 15% del valore di cui alla voce **A**.

F: Gli oneri finanziari riferibili alla sommatoria delle voci B – C – D – E non potranno superare il 5% dei relativi costi.



2.5 La quantificazione dei “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 e/o 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 m³ o m²), 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. 14/2019² (secondo lo “schema di calcolo del CER per la Categoria 1” di seguito riportato):

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

ove, per:

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

Note:

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

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

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

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



- Qualora l'altezza del manufatto sia superiore a quella media di un piano residenziale (2,70 m), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in m² e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.³
- Il Comune, al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non aventi destinazione residenziale, potrà avvalersi di un coefficiente di riduzione (α), di valore minore o uguale a 1; infatti, per talune fattispecie potrebbe essere necessario applicare un coefficiente di riduzione ai manufatti incongrui con destinazione produttiva, la cui demolizione darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di CER ritenuta eccessiva o comunque non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019.
- A tal fine si ricorda che la variante deve temperare il beneficio attribuito al privato con l'interesse pubblico connesso alla demolizione e rinaturalizzazione dell'area.

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

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

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

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

$$K \leq 0,90$$

SEGUE

Schema di calcolo del CER per la Categoria 1:

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

³ 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.



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 (m ³ o m ^q)	PARAMETRO DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE Residenziale = 1** Non residenziale = 2,70*	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE A FABBRICATI PRODUTTIVI / COMMERCIALI (α** ≤ 1*) α = 0,50			VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE MAX 0,60**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE MAX 0,20**		
Note: i valori indicati con “*” non sono modificabili dal Comune i valori indicati con “**” sono stati assegnati dal Comune * altezza convenzionale da applicare su “Superficie coperta (SC)” al fine di individuare il volume convenzionale.				Tessuto consolidato T2 = 0,60	ALTO = 0,20	Senza bonifica ambientale 0,05		
				Tessuto consolidato di completamento T3 = 0,60	MEDIO = 0,10	Con bonifica ambientale 0,10		
				Tessuto consolidato recente T4 = 0,50				
				Tessuto diffuso T5 = 0,45	BASSO = 0,00			
				Tessuto produttivo T6-T8-T9 = 0,40				
				Ambito attività da bloccare/trasferire = 0,60				



NOTE ALLA TABELLA “CATEGORIA 1

Coefficiente **C**: coefficiente di riduzione da applicare ai manufatti produttivi/commerciali

Si determinano i seguenti coefficienti di riduzione

- Sup. coperta esistente $\leq m^2 1.000$ - coefficiente di riduzione = **0,50**
- Sup. coperta esistente $> m^2 1.000 < 2.000 m^2$ coef. di riduzione = **0,40**
- Sup. coperta esistente $> m^2 2000$ coef. di riduzione = **0,30**

Coefficiente **D**:

- assunto valore massimo di riferimento pari a 0,60 per la Z.T.O. “B” (in modo proporzionale sulla base dei valori dei terreni ai fini IMU)

Coefficiente **E**: Riferimento all. A (Calcolo del Valore del Credito Edilizio)

- “Costi alti”: applicabile il parametro (**x=0,20**) nel caso in cui gli “oneri e spese di trasformazione” (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino tutti gli interventi ivi previsti ai punti B – C – D – E – F
- “Costi medi”: applicabile il parametro (**x=0,10**) nel caso in cui gli “oneri e spese di trasformazione” (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino gli interventi ivi previsti ai punti B – D – E – F
- “Costi bassi”: applicabile il parametro (**x=0,00**) nel caso in cui gli “oneri e spese di trasformazione” (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino gli interventi ivi previsti ai punti B – E – F

Coefficiente **F**: Riferimento All. B – Interventi non comportanti demolizioni di edifici.

- Con ripristino ambientale (riga C) = valore **0,10**
- Senza ripristino ambientale (riga C) = valore **0,05**

NOTE : coefficiente K (rif. D.G.R.V. n. 263/2020, all. “A” par. 4.1)

VALORE ATTRIBUITO DALLA A.C. in base ai parametri ex art. 4, co. 2 L.R. 14/2019

(Localizzazione (D) – Demolizione e rinaturalizzazione (E) – Bonifica Ambientale (F)

Il VALORE DEI SINGOLI PARAMETRI sarà determinato esclusivamente nell’obiettivo di garantire l’interesse pubblico, seppure nel contesto di un giusto beneficio al privato.



Esempio n.1/1: edificio ad uso abitazione residenziale – individuato come “incongruo” - di 500 m ³ ricadente in Tessuto Consolidato T2 (senza bonifica ambientale)								
Dato Dimensionale Convenzionale DDC				Coefficiente K** ≤ 0,90*				CER
A	B	C	DDC = 500 x 1 x 1 = 500 m ³	D	E	F	K = 0,60 + 0,10 + 0,05 = 0,75	CER = DDC x K = 500 m ³ x 0,75 = 375 m ³
500 m ³	1	1			0,60	0,10		

Esempio n.1/2: fabbricato ad uso artigianale – individuato come “incongruo” - di 1.000 m ² - ricadente in ambito di “Attività da trasferire” (con bonifica ambientale)								
Dato Dimensionale Convenzionale DDC				Coefficiente K** ≤ 0,90*				CER
A	B	C	DDC = 1.000 x 2,70 x 0,40 = 1.080 m ³	D	E	F	K = 0,60 + 0,20 + 0,10 = 0,90	CER = DDC x K = 1.080 m ³ x 0,90 = 972 m ³
1.000 m ²	2,70	0,40			0,60	0,20		



CATEGORIA 2

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

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

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

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

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

Infatti, per talune fattispecie potrebbe essere necessario applicare un coefficiente di riduzione ai manufatti incongrui la cui demolizione darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di CER ritenuta eccessiva o comunque non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019.⁴

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.

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

⁴ Si pensi ad esempio, ad interventi particolarmente onerosi sotto il profilo della demolizione, che potrebbero consentire il riconoscimento di consistenti volumetrie residenziali, non coerenti con la ratio delle leggi regionali n. 14/2017 e n. 14/2019.



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

$$K \leq 0,90$$

SEGUE

Schema di calcolo del CER per la Categoria 2:

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



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

CATEGORIA 2									
Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume (aree movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc.)									
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione									
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DCC					COEFFICIENTE K** ≤ 0,90*				CER
A	B	C	D	DDC = $\frac{(A+B) \times D}{C}$ (m ³ o m ²)	E	F	G	K = E+F+G	CER = DCC x K
COSTO DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (€)	EVENTUALE COSTO BONIFICA AMBIENTALE (€)	VALORE MEDIO DI UN m ³ O mq DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (€/m ³ o €/m ²)	FATTORE DI CONVERSIONE FUNZIONALE β** ≤ 1* β = 0,50		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE MAX 0,60**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZION E MAX 0,20**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE MAX 0,10**		
					Tessuto consolidato T2= 0,60	ALTO = 0,20	Senza bonifica ambientale 0,05		
					Tessuto consolidato di completamento T3 = 0,60	MEDIO = 0,10	Con bonifica ambientale 0,10		
					Tessuto consolidato recente T4 = 0,50				
					Tessuto diffuso T5 = 0,45	BASSO = 0,00			
					Tessuto produttivo T6-T8-T9= 0,40				
					Ambito attività da bloccare/trasferire = 0,60				

Note:

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

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



NOTE ALLA TABELLA “CATEGORIA 2”

Dato dimensionale **A**: Costo di demolizione e rinaturalizzazione

- Vedasi precedente capitolo 6.1, tabella “B” – punti B1.1/B1.2/B1.3 riga D – punti D1/D2.

Dato dimensionale **B**: eventuale costo di bonifica ambientale

- Vedasi precedente capitolo 6.1, tabella “B” riga B – punti B1/3 riga D.

Dato dimensionale **C**: valore definito dal Comune rapportato, per esempio, ai valori a fini IMU.

Dato dimensionale **D**: fattore di riconversione funzionale ≤ 1 viene stabilito dal Comune in relazione alla localizzazione riscontrabile nella colonna **E**.

Coefficiente **F**: Riferimento All. A (Calcolo del Valore del Credito Edilizio)

- “Costi alti”: applicabile il parametro ($x=0,20$) nel caso in cui gli “oneri e spese di trasformazione” (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino tutti gli interventi ivi previsti ai punti B – C – D – E – F
- “Costi medi”: applicabile il parametro ($x=0,10$) nel caso in cui gli “oneri e spese di trasformazione” (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino gli interventi ivi previsti ai punti B – D – E – F
- “Costi bassi”: applicabile il parametro ($x=0,00$) nel caso in cui gli “oneri e spese di trasformazione” (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino gli interventi ivi previsti ai punti B – E – F.

Coefficiente **G**: Interventi non comportanti demolizioni di edifici.

- Con ripristino ambientale (riga C) = valore **0,05**
- Senza ripristino ambientale (riga C) = valore **0,10**



Esempio n.2: Area pavimentata – dichiarata “degradata” – in tessuto produttivo ordinato “T6”									
Dato Dimensionale Convenzionale DDC					Coefficiente $K^{**} \leq 0,90^*$				CER
A	B	C	D	$DCC = [(A+B) \times D]/C$	D	E	F	$K = 0,35 + 0,20 + 0,10 = 0,65$	
€ 300.000	€ 50.000	€/m ³ 50,00	0,50	$[(300.000 + 50.000) \times 0,50]/50 = 3.500$	0,35	0,20	0,10		$CER = DDC \times K = 3.500 \text{ m}^3 \times 0,65 = 2.275 \text{ m}^3$ (ad uso residenziale)



3. AREE DI ATTERRAGGIO

3.1. Utilizzo del CER e aree di “atterraggio”

I CER iscritti nel RECED 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 CER⁵.
- 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.

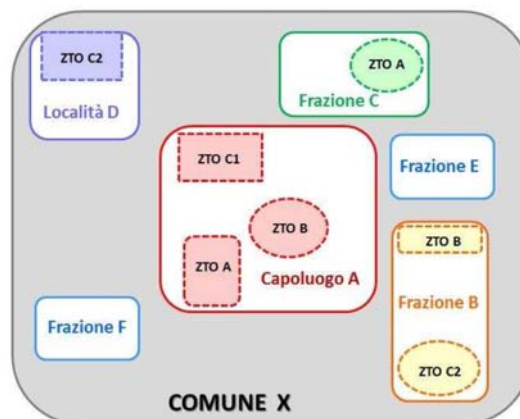
Il Comune, nel Secondo Piano degli Interventi, in adeguamento all’art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019, procede all’individuazione delle aree di atterraggio dei CER sulla base degli obiettivi e delle scelte strategiche assunte dalla pianificazione territoriale ed urbanistica comunale, orientate allo sviluppo ordinato del territorio.

METODOLOGICA

Il Comune individua le aree di atterraggio in base a valutazioni e analisi di carattere pianificatorio ed urbanistico, che prevedono dinamiche di trasformazione tali da favorire l’edificazione:

- nei “tessuti consolidati, consolidati di completamento e consolidati recenti”;
- in aree del territorio non completamente densificate/sature.

Figura esemplificativa tratta dall’allegato “A” alla D.G.R.V. 263/2020



⁵ Art. 8 (Interventi in zona agricola)

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

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

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



Le aree di atterraggio dei crediti edilizi da rinaturalizzazione sono individuate all'interno degli "Ambiti di Urbanizzazione consolidata", suddividendo le medesime in:

- tessuto consolidato e consolidato di completamento (costituito da T2 e T3);
- tessuto consolidato recente (T4);
- tessuto produttivo ordinato , non ordinato, polifunzionale (costituite da T6-T7-T8 e T9);
- tessuto diffuso in territorio agricolo (T5).

Nella tabella di seguito riportata sono definiti i coefficienti di atterraggio sulla base di "valutazioni urbanistiche".

Tabella Valutazioni urbanistiche		CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio – Schema "Coefficienti di atterraggio" (C)			
		COMUNE DI SOLESINO	Tessuto Consolidato (T2-T3)	Tessuto consolidato recente (T4)	Tessuto produttivo (T6-T7-T8-T9)
A	Solesino	C= 0,30	C= 0,30	C= 0,50	C= 0,90
B	Arteselle	C= 0,40	C= 0, 40	C= 0,50	C= 0,90

Prescrizioni di carattere generale

- gli ambiti in cui ricadono attività produttive fuori zona "da bloccare" e "da trasferire" sono considerate esclusivamente zone di "decollo" al fine della riqualificazione edilizia ed ambientale del sito;
- nelle zone agricole è escluso l'utilizzo del credito edilizio da rinaturalizzazione;
- nelle zone agricole non sono ammessi atterraggi di Crediti Edilizi (CE) di tipo "ordinario" provenienti dalle altre zone omogenee ma solamente (provenienti) dalle medesime zone agricole, secondo il criterio di localizzazione limitrofa ad ambiti già edificati;
- si rinvia a quanto disciplinato dalle N.T.O. del P.I.



ESEMPI DI CALCOLO AREE DI ATTERRAGGIO CER

Esempio n.3/1: CER in tessuto consolidato T2 nella frazione "A"			CER in atterraggio
CER = 400 m ³ (residenziale)	Coefficiente di atterraggio in T3	400 m ³ X 0,30 = 120 m ³	120 m ³
	0,30		

Esempio n.3/2: CER in tessuto diffuso nella frazione "A"			CER in atterraggio
CER = 400 m ³ (residenziale)	Coefficiente di atterraggio in T5	400 m ³ X 0,80 = 360 m ³	360 m ³
	0,90		



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



1.PREMESSA

Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019), il Comune di Solesino, 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 (allegato al RECREED) determina, ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui (di cui all'art. 4, c. 2, L.R. n. 14/2019) i criteri in forza dei quali attribuire la **qualificazione di incongruità** ai manufatti ai fini della possibilità di ricorrere allo strumento del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) e del credito edilizio di tipo "ordinario" (CE).

L'attribuzione di premialità volumetriche, ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 della Legge 241/1990, è considerata attribuzione di un vantaggio economico, con la conseguenza che è necessaria la predeterminazione dei criteri per l'individuazione dei manufatti incongrui ai fini della attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione da iscrivere nel RECREED 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 Solesino attraverso le azioni di demolizione e rinaturalizzazione ed è necessario ai fini della pubblicazione annuale dell'avviso pubblico (art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019) per verificare l'interesse da parte dei proprietari di manufatti incongrui all'inserimento degli stessi nello strumento urbanistico.



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

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

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

...omissis...

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

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

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

...omissis...

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

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

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



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

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

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

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

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



2.1 CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

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

2.1 La disciplina del credito edilizio da rinaturalizzazione

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

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

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



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

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

2.2 Manufatti incongrui e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)

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

Essi rappresentano quindi un sottoinsieme dei crediti edilizi di cui all’art. 36 della L.R. 11/2004 e 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 anni⁵.

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

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

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

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

⁵ L.R. n. 14/2017 all’art. 5 c. 3



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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



CRITERI PER LA DEFINIZIONE DI INCONGRUITA'

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

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

2. Il Comune Solesino 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. e/o dal P.T.C.P. o comunque dallo strumento urbanistico comunale, quali ad esempio:
 - *Territorio agricolo ad elevata integrità fondiaria;*
- 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./P.A.T.I. o di altri strumenti urbanistici e/o Piani (P.G.R.A.);
- sono localizzate all'interno di fasce di rispetto stradale;
- sono localizzate all'interno delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua;
- sono localizzate all'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti o comunque di altri vincoli generatori di fasce di rispetto;
- sono localizzate all'interno di aree di sito inquinato o di attenzione o in aree contigue ad esse;



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



INDICAZIONI RELATIVE AL DIMENSIONAMENTO

1. L'attribuzione di diritti edificatori in cambio della demolizione delle opere incongrue e della rinaturalizzazione del suolo comporta che la generazione dei diritti deve essere il più possibile contestuale alla realizzazione degli stessi, in modo che lo sviluppo degli insediamenti risponda a uno scenario complessivo di trasformazione del territorio e sia nello stesso tempo realizzabile (ossia è necessario evitare la generazione di volumetrie difficilmente allocabili o la cui realizzazione non sia definita nel tempo).

2. La realizzazione dei nuovi volumi derivanti dal cosiddetto “**credito da rinaturalizzazione**” (CER), e dal **credito edilizio** di tipo “**ordinario**” (CE) è subordinata alla **preventiva demolizione** delle opere incongrue e al **ripristino ambientale** dei **suoli** eventualmente attraverso convenzione di reciproco impegno delle parti). Inoltre, esclusivamente per i CER, è prescritta **la trascrizione** presso la conservatoria dei registri immobiliari del **vincolo di non edificazione sul suolo ripristinato all'uso naturale per 10 anni**, ai sensi dell'articolo 5, comma 3, L.R. n. 14/2019, che dovrà essere formalizzata (e quindi comprovata) prima che si proceda all'iscrizione del credito generato dall'intervento di demolizione e ripristino *de quo*.

3. Inoltre:

- le opere incongrue sono identificate, tramite apposita variante urbanistica (art. 4, co. 2 L.R. 14/2019), negli elaborati grafici del P.I.;
- i diritti volumetrici da esse generate rientrano nel conteggio complessivo del dimensionamento del P.R.C. in modo da definire idonee aree di atterraggio;
- i diritti volumetrici da esse generate contribuiscono a definire gli obiettivi di sviluppo del territorio in relazione al fabbisogno insediativo e alla dotazione di servizi e infrastrutture;
- i diritti volumetrici da esse generate vengono collocati preferibilmente negli ambiti di urbanizzazione consolidata (lettera e), del comma 1, dell'articolo 2, della L.R. 14/2017), o ai margini di essi, in particolare privilegiando gli ambiti di riqualificazione e rigenerazione urbana, gli ambiti di ricucitura dei margini urbani, gli ambiti periurbani alla zona agricola e a densificare nuclei agricoli sparsi;
- in zona agricola non è possibile individuare opere incongrue che danno origine a crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) - ai sensi dall'art. 8, co. 1, della L.R. 14/2019 - ma solamente a crediti edilizi ordinari (CE), secondo quanto definito nell'allegato “1” al RECRE).

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 Solesino attribuisce alla rimozione dell'opera e alla contestuale valorizzazione del contesto agricolo o di valore paesaggistico in cui si inserisce;
- il costo della demolizione dell'opera e del ripristino della permeabilità dei suoli;
- il probabile maggiore valore delle aree su cui atterrano i diritti edificatori in quanto generalmente localizzate in adiacenza ad altri edifici ed in aree dotate di maggiori servizi.



INDICAZIONI RELATIVE AL RIPRISTINO AMBIENTALE DEI SUOLI

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

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

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

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