



COMUNE di
PEDEMONTE
Provincia di Vicenza

P.I.
Variante
Generale 2023

P.R.C.
P.I.

Piano degli Interventi
(art. 17, L.r. 11/2004)

Elab.

8

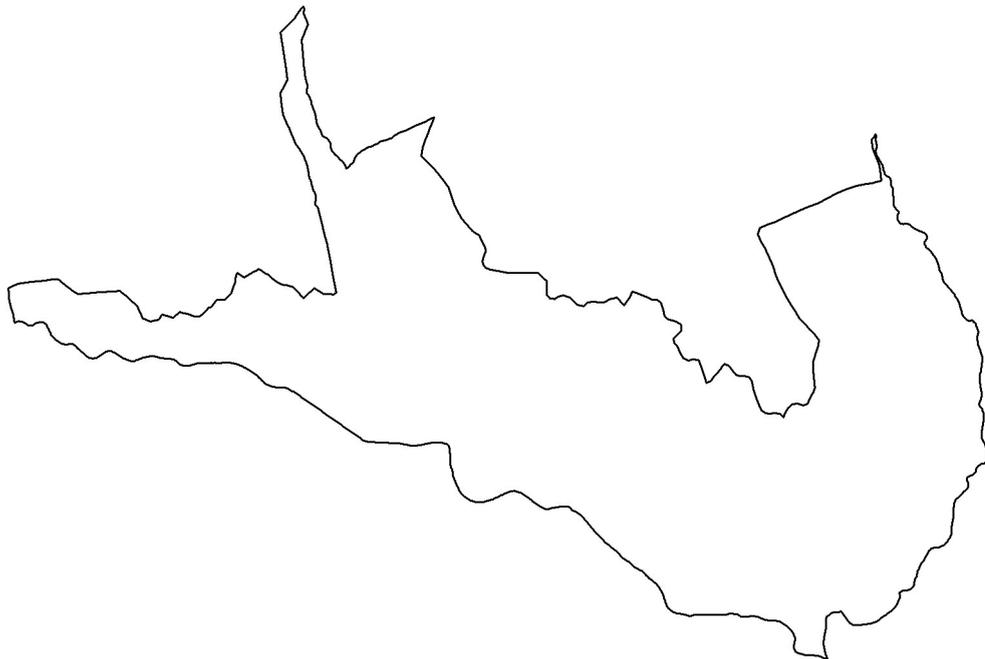
RECRE

**REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO
DEI CREDITI EDILIZI**

PI variante generale 2023
approvata con DCC n. 41 del 28.12.2023

Il Sindaco
Carotta Roberto

Ufficio Urbanistica
Mariacristina Dalle Carbonare



Il Progettista
Fernando Lucato

DICEMBRE 2023

Cod comm	Emissione	Rev	Estensori	EM-LDC	
PDM 02 PI	Approvazione	00	Ver	FL	
Progetto			App	FL	
P.I. VARIANTE GENERALE 2023 - Comune di Pedemonte				Data	12/2023

REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI

Art. 1 Istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd)

1. E' istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) ai sensi della LR 11/2004, art. 17, comma 5, lett. e) e dell'art. 4 della LR 14/2017 (crediti edilizi da rinaturalizzazione).
 2. Il RECREd annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio del Comune di Pedemonte in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della L.r. 11/2004, dell'art. 51 delle NT del PATI e dell'art. 4 della LR 14/2017 (crediti edilizi da rinaturalizzazione).
 3. Il RECREd è conservato ed aggiornato a cura del Comune e disponibile in formato elettronico sul sito internet del comune in modo da assicurarne la consultazione.
 4. Il RECREd contiene le informazioni e di dati di tutti i Crediti edilizi (CE) e Crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) riconosciuti dal comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo nel rispetto dei Criteri allegati per l'omogenea applicazione dei crediti edilizi, compresi quelli da rinaturalizzazione, nel territorio Orgiano e detta le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione in ottemperanza alla DGRV 263 del 2 marzo 2020, al quale si rimanda per quanto qui non previsto.
1. Il RECREd non è probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti e il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impegno.

Art. 2 Definizione e formazione dei Crediti Edilizi

1. Ai sensi della Lr 11/2004, della Lr 14/2017 e della DGRV 263/2020 il credito edilizio (CE) può essere riconosciuto per interventi finalizzati a:
 - eliminazione di opere incongrue;
 - esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione e recupero ambientale;
 - perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004;
 - riqualificazione ambientale ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004;
 - compensazione ai sensi dell'art. 37 della LR 11/2004.
2. Ai sensi della LR 14/2019 e della DGRV 263/2020 il credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) può essere riconosciuto per l'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti riconosciuti incongrui dal PRC e della contestuale rinaturalizzazione del suolo.

Art. 3 Caratteristiche del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd)

1. Il RECREd 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).
2. Nel RECREd sono annotati gli elementi definiti nelle tabelle 3 tabelle di ogni sezione:
 - Tabella 1 – dati relativi al credito (titolare, descrizione immobile, descrizione del credito).
 - Tabella 2 – dati relativi all'utilizzo del credito (titolare/acquirente, riferimento atto d'acquisto, utilizzatore del credito, descrizione del credito utilizzato).
 - Tabella 3 – dati relativi al saldo del credito (quantità, utilizzo totale-parziale, quantità a saldo del credito).

Art. 4 Gestione e modalità di trasferimento dei crediti

1. I crediti iscritti nel RECREd sono liberamente commerciabili nel rispetto di quanto dispone il Codice Civile nell'art. 2643 comma 2bis.
2. Il trasferimento dei crediti deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis del Codice Civile.
3. All'atto notarile riguardante il trasferimento dei crediti 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 RECREd a favore del nuovo proprietario (o avente titolo) pena l'inutilizzabilità degli stessi.
4. Il Comune può annotare nel RECREd, anticipatamente rispetto all'approvazione del Piano degli Interventi, i Crediti Edilizi pertinenti alle aree di proprietà pubblica o di società controllate da enti pubblici.

Art. 5 Utilizzo e cancellazione dei crediti

1. I Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili con richiamo all'art. 36, comma 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004. I Crediti Edilizi, in conformità alle previsioni del Piano, sono trasferibili da terreni identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri terreni anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile. Il Comune rilascia il Certificato di urbanistico dei Crediti edilizi che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione e dalla destinazione urbanistica.
2. La trasferibilità dei Crediti Edilizi, nonché il loro utilizzo nell'ambito dei piani attuativi o dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, sono assoggettati alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano. Il Comune riconosce i Crediti Edilizi trasferiti tra proprietà che non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) o con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata.
3. Quando il titolare intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda, per il rilascio del titolo abilitativo (oppure all'istruttoria per l'approvazione dello strumento attuativo), il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal RECREd.
4. L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECREd del Comune può avvenire sia parzialmente che integralmente: nel primo caso, il titolare dei crediti può utilizzarne, sia a proprio beneficio, sia perché oggetto di compravendita, una quota parte; in questo caso il RECREd dovrà riportare, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, sia la quantità utilizzata sia la quota residua ancora nella disponibilità del titolare. Nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'utilizzo di tutti i crediti, l'Ufficio competente annota gli estremi nel RECREd, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, che ne attesta l'estinzione.

C.E. SEZIONE n. 1 - CREDITI EDILIZI

<p style="text-align: center;">Tabella 1 CE Dati relativi al credito</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Numero progressivo scheda: il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CE (es. 01/CE) 2. Titolare del CE: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CE 3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE: <ol style="list-style-type: none"> 3.1. Identificazione catastale del bene immobile: devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CE 3.2. Descrizione sintetica 3.3. Tipo di intervento: demolizione, riqualificazione ambientale, compensazione, ecc... 3.4. Atto amministrativo di riferimento: Convenzione, Accordo di programma, PRG, ecc... 4. Descrizione del CE: <ol style="list-style-type: none"> 4.1. Data di iscrizione: data di iscrizione del CE nel RECREd 4.2. Quantità: quantità del CE espressa in volume o superficie 4.3. Destinazione d'uso: indicare la destinazione d'uso 4.4. Vincoli di trasferimento: specificare se l'utilizzo del CE è nello stesso sito ovvero trasferito in altra area 5. Altro / eventuali note
<p style="text-align: center;">Tabella 2 CE Dati relativi all' utilizzo del credito</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Titolare / Acquirente: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare / acquirente del CE 2. Riferimento atto d'acquisto del CE: qualora sia intervenuto un acquirente devono essere riportati gli estremi dell'atto amministrativo e/o del titolo edilizio di trasferimento del CE, in particolare il nominativo del notaio rogante, numero di repertorio dell'atto, data e numero di registrazione dell'atto 3. Utilizzatore del CE: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale dell'utilizzatore del CE 4. Descrizione del CE utilizzati: <ol style="list-style-type: none"> 4.1 Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale): deve essere indicata la quantità utilizzata del CE, espressa in volume o superficie, utilizzata 4.2 Identificazione catastale dell'ambito di impiego: devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CE 4.3 Estremi del titolo edilizio 5. Altro / eventuali note
<p style="text-align: center;">Tabella 3 CE Dati relativi al saldo del credito</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Quantità del CE: quantità del CE espressa in volume o superficie 2. Utilizzo totale / parziale del CE: quantità del CE utilizzata espressa in volume o superficie 3. Quantità a saldo del CE: quantità del CE residua espressa in volume o superficie

Tabella 1 CE Dati relativi al credito	1. Numero progressivo scheda	N°
	2. Titolare del CE:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE:	
	3.1. Identificazione catastale del bene immobile:	Foglio
		Mappale
	3.2. Descrizione sintetica	
	3.3. Tipo di intervento:	
	3.4. Atto amministrativo di riferimento:	
	4. Descrizione del CE:	
	4.1. Data di iscrizione:	Data:
	4.2. Quantità:	Volume (mc) o Superficie (mq)
	4.3. Destinazione d'uso:	
	4.4. Vincoli di trasferimento:	
	5. Altro / eventuali note	

Tabella 2 CE Dati relativi all' utilizzo del credito	1. Titolare / Acquirente:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	2. Riferimento atto d'acquisto del CE:	atto amministrativo titolo edilizio notaio n. rep. Data n. registrazione
	3. Utilizzatore del CE:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	4. Descrizione del CE utilizzati:	
	4.1. Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale):	Volume (mc) o Superficie (mq)
	4.2. Identificazione catastale dell'ambito di impiego:	Foglio
		Mappale
	4.3. Estremi del titolo edilizio	
	5. Altro / eventuali note	

Tabella 3 CE Dati relativi al saldo del credito	1. Quantità del CE:	Volume (mc) o Superficie (mq)
	2. Utilizzo totale / parziale del CE	Volume (mc) o Superficie (mq)
	3. Quantità a saldo del CE:	Volume (mc) o Superficie (mq)

C.E.R. SEZIONE n. 2 - CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (art. 4 LR 14/2017, art. 4 LR 14/2019, DGRV 263/2020)

<p align="center">Tabella 1 CER Dati relativi al credito</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Numero progressivo scheda: il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CER (es. 01/CER) 2. Titolare del CER: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CER 3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER: <ol style="list-style-type: none"> 3.1. Identificazione catastale del bene immobile: devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER 3.2. Descrizione sintetica 3.3. Riferimento all'atto amministrativo che attribuisce il CER: riferimento alla Variante del Piano degli Interventi (PI), Accordo di Programma ex art. 6, Convenzione, ecc... 3.1. Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità: riportare il documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e l'atto relativo al vincolo di non edificabilità 4. Descrizione del CER: <ol style="list-style-type: none"> 4.1. Data di iscrizione: data di iscrizione del CER nel RECREC 4.2. Quantità: quantità del CER espressa in volume o superficie e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione 5. Altro / eventuali note
<p align="center">Tabella 2 CER Dati relativi all' utilizzo del credito</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Titolare / Acquirente: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare / acquirente del CER 2. Riferimento atto d'acquisto del CER: qualora sia intervenuto un acquirente devono essere riportati gli estremi dell'atto amministrativo e/o del titolo edilizio di trasferimento del CER, in particolare il nominativo del notaio rogante, numero di repertorio dell'atto, data e numero di registrazione dell'atto 3. Utilizzatore del CER: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale dell'utilizzatore del CER 4. Descrizione del CRE utilizzati: <ol style="list-style-type: none"> 4.1 Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale): deve essere indicata la quantità utilizzata del CER, espressa in volume o superficie, utilizzata e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione 4.2 Identificazione catastale dell'ambito di impiego: devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego dei CER, nonché il tipo di intervento edilizio se in ampliamento art. 6 L.R. 14/2019 ovvero intervento di riqualificazione art. 7 L.R. 14/2019 o altro 4.3 Estremi del titolo edilizio 5. Altro / eventuali note
<p align="center">Tabella 3 CER Dati relativi al saldo del credito</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Quantità del CER: quantità del CER espressa in volume o superficie 2. Utilizzo totale / parziale del CER: quantità del CER utilizzata espressa in volume o superficie 3. Quantità a saldo del CER: quantità del CER residua espressa in volume o superficie

Tabella 1 CER Dati relativi al credito	1. Numero progressivo scheda	N°
	2. Titolare del CER:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER:	
	3.1. Identificazione catastale del bene immobile:	Foglio
		Mappale
	3.2. Descrizione sintetica	
	3.3. Tipo di intervento:	
	3.4. Atto amministrativo di riferimento:	
	4. Descrizione del CER:	
	4.1. Data di iscrizione:	Data:
	4.2. Quantità:	Volume (mc) o Superficie (mq)
		Parametri
	5. Altro / eventuali note	

Tabella 2 CER Dati relativi all' utilizzo del credito	1. Titolare / Acquirente:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	2. Riferimento atto d'acquisto del CER:	atto amministrativo titolo edilizio notaio n. rep. Data n. registrazione
	3. Utilizzatore del CER:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	4. Descrizione del CER utilizzati:	
	4.1. Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale):	Volume (mc) o Superficie (mq)
	4.2. Identificazione catastale dell'ambito di impiego:	Foglio
		Mappale
	4.3. Estremi del titolo edilizio	
	5. Altro / eventuali note	

Tabella 3 CER Dati relativi al saldo del credito	1. Quantità del CER:	Volume (mc) o Superficie (mq)
	2. Utilizzo totale / parziale del CER	Volume (mc) o Superficie (mq)
	3. Quantità a saldo del CER:	Volume (mc) o Superficie (mq)

CRITERI PER L'OMOGENEA APPLICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI (CE) E DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER)

Il presente Regolamento costituisce Atto di Indirizzo per l'omogenea applicazione dei crediti edilizi, compresi quelli da rinaturalizzazione, nel territorio Pedemonte e detta le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione in ottemperanza alla DGRV 263 del 2 marzo 2020, alla quale si rimanda per quanto qui non previsto. Il Regolamento è così articolato:

Parte prima - regole e misure applicative e organizzative per la determinazione dei crediti edilizi, comprendente:

1. Determinazione dei valori immobiliari e dei valori delle potenzialità edificatorie di riferimento
2. Stima del Credito Edilizio (CE)

Parte seconda - criteri attuativi e modalità operative per attribuire crediti edilizi da rinaturalizzazione

PARTE PRIMA

1. Istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

L'entità del Credito Edilizio Ordinario deriva dalla conversione dei costi sostenuti dall'operatore, in potenzialità edificatorie riconosciute dallo strumento urbanistico, attraverso l'attribuzione di un valore economico alle potenzialità edificatorie stesse.

Per la determinazione dei valori immobiliari e dei valori delle aree edificabili e delle potenzialità edificatorie per definire un quadro omogeneo nella valutazione della perequazione urbanistica e del contributo straordinario nonché nell'ambito della stima dei crediti edilizi, si deve considerare che:

- l'irrilevanza del mercato immobiliare locale è tale che la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari prodotta dall'Agenzia delle Entrate (OMI secondo semestre 2022) non ha rilevazioni;
- la determinazione del valore venale aree edificabili ai fini dell'imposta municipale propria (IMU) per l'anno 2023 di cui alla deliberazione della G.C. n. 53 del 10.11.2022, certifica valori non molto superiori a quelli della zona agricola: (VAM 2023 per la regione agraria n. 3- Alto Astico orientale e Brenta – varia da € 1,38/mq del bosco ceduo a € 11,14/mq dell'orto).

Tab. 1 - DETERMINAZIONE VALORE VENALE AREE EDIFICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) - ANNO 2023		
Z.T.O.	DESCRIZIONE	VALORE €/mq
A	Centri storici	€ 15,50
B	Zona residenziale di completamento	€ 15,50
C1	Zona residenziale di espansione	€ 15,50
C2	Zona residenziale di espansione	€ 25,80
D1A	Zona per attività produttive di completamento	€ 12,90
D1B	Zona per attività produttive di espansione	€ 7,75
F	Zona per l'istruzione e attrezzature di interesse comune	€ 5,16
ALTRE Z.T.O.	In caso di interventi su fabbricati non rurali per il periodo necessario all'effettuazione dei lavori	€ 25,80

Per rendere confrontabili i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili con il corrispondente volume degli immobili residenziali, si è proceduto in due fasi:

- a. la stima del valore dell'area edificabile al netto del valore dell'area agricola corrispondente (pari a € 5,16/mq corrispondente al VAM 2023 della coltura a prato nella Regione agraria n. 3 – Alto Astico orientale e Brenta, alla quale appartiene il territorio comunale di Pedemonte e che coincide con il valore IMU della zona F a servizi; tale valore "incorpora" l'implicita valorizzazione della potenziale trasformabilità dell'area agricola assegnato dallo strumento urbanistico; nel caso del credito edilizio, infatti, appare corretto detrarre dal valore dell'area edificabile, il valore dell'area non edificabile (agricola ancorché

potenzialmente trasformabile) poiché, coerentemente all'art. 36 della LR 11/2004, si tratta di un diritto ad edificare riconosciuto dallo strumento urbanistico a prescindere dalle caratteristiche dell'area);

- b. la conversione del valore dell'area sulla volumetria residenziale realizzabile in funzione di una capacità edificatoria "virtuale" di 1mc/mq; nel caso di zona produttiva la conversione del valore dell'area avviene sulla superficie coperta produttiva realizzabile in funzione di un RCF "virtuale" del 60%.

Tab. 2 - DETERMINAZIONE DEL PLUSVALORE DELLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA - ANNO 2023				
Z.T.O.	DESCRIZIONE	VALORE €/mq	VALORE AREA AGRICOLA €/mq	PLUSVALENZA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA
A	Centri storici	€ 15,50	€ 5,16	€ 10,34/mc
B	Zona residenziale di completamento	€ 15,50	€ 5,16	€ 10,34/mc
C1	Zona residenziale di espansione	€ 15,50	€ 5,16	€ 10,34/mc
C2	Zona residenziale di espansione	€ 25,80	€ 5,16	€ 20,64/mc
D1A (D1 e D1R del PI)	Zona per attività produttive di completamento	€ 12,90	€ 5,16	€ 7,74/0,6 = € 12,90/mq € 12,90/mc nelle zone D1R
D1B	Zona per attività produttive di espansione	€ 7,75	€ 5,16	€ 2,59/0,6 = € 4,31/mq
E	Zona agricola	€ 5,16	€ 5,16	-
F	Zona per l'istruzione e attrezzature di interesse comune	€ 5,16	€ 5,16	-
ALTRE Z.T.O.	In caso di interventi su fabbricati non rurali	€ 25,80	€ 5,16	€20,64/mc

2. Stima del Credito Edilizio (CE)

L'individuazione della tipologia di intervento che consente il riconoscimento di un credito edilizio, è attribuita al Piano degli Interventi in funzione delle seguenti tre tipologie:

- a. eliminazione di opere incongrue individuate dal Piano;
- b. esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale;
- c. compensazione sostitutiva dell'indennità di esproprio.

a. eliminazione di opere incongrue individuate dal Piano

Il valore del credito edilizio che si matura nel caso di eliminazione di opere incongrue ed elementi di degrado è rapportato al valore economico dell'intervento a carico del soggetto attuatore (la stima dei costi deve essere desunta da una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato) e comprende il valore di mercato delle opere incongrue e degli elementi di degrado, tendenzialmente molto contenuto ove non addirittura trascurabile, (la stima va riferita al valore delle opere nello stato in cui si trovano, secondo la tipologia, la destinazione, lo stato d'uso e di conservazione, la vetustà, ecc.), incrementato del costo delle operazioni di rimozione e ripristino dei luoghi, tenuto conto di una serie di elementi sinteticamente rappresentati come segue:

a.1 oneri e spese di esecuzione degli interventi:

- costi di demolizione ed eventuali costi di bonifica qualora computabili ai fini del riconoscimento dei crediti;
- costo delle operazioni di ripristino in relazione al tipo di intervento (costo di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale, piantumazioni, opere di ingegneria ambientale, mitigazione, arredi pubblici, ecc...);
- spese tecniche: spese per indagini conoscitive, progettazione, direzione lavori, oneri per la sicurezza, ecc...;
- oneri finanziari e imprevisti;

a.2 costi finalizzati allo spostamento delle attività che utilizzano i manufatti oggetto di demolizione:

- valore dell'area dopo l'esecuzione degli interventi, qualora essa venga ceduta al Comune;
- eventuale quota aggiuntiva incentivante per l'avvio del meccanismo: tale quota dovrà essere commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e potrà essere stabilita con successivo provvedimento del competente organo comunale sulla base di criteri predefiniti nel PATI/PI e/o dall'atto di indirizzo comunale per la perequazione, e deve essere commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per l'attuatore.

b. Esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale

La formazione di credito edilizio è subordinata dall'esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, vale a dire di interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica nelle forme e modalità indicate dalla VAS, dal PATI e dal PI ai sensi degli artt. 5 e 17 della L.R. 11/2004; gli interventi che possono rientrare in questa fattispecie comprendono:

- il rinverdimento e piantagione;
- la restoration ecology per il miglioramento delle caratteristiche fisico chimiche dei terreni e dei corsi d'acqua, il recupero di aree degradate all'uso agricolo o naturalistico;
- la realizzazione o il ripristino di macro e micro ambienti naturali;
- gli interventi finalizzati all'aumento della biodiversità locale e territoriale, alla riduzione o alla prevenzione dei rischi (consolidamenti, riduzione dell'erosione spondale, sistemazioni idrogeologiche, interventi di messa in sicurezza, recupero e riqualificazione di cave dismesse, bonifica di discariche, ecc...).

Il valore del credito dipende dal valore degli interventi di mitigazione - compensazione - recupero a carico del soggetto attuatore, calcolato in analogia al precedente punto a.

c. Compensazione sostitutiva dell'indennità di esproprio

Nel caso della compensazione sostitutiva dell'indennità di esproprio ex art. 37 Lr. 11/2004, il principio economico alla base del riconoscimento dei crediti edilizi è l'equivalenza tra il valore dell'indennizzo che la proprietà otterrebbe secondo i criteri vigenti alla data dell'esproprio e il credito edificatorio attribuito, in conformità alle linee guida di cui alla DGR n.263/2020 - Allegato A (pag. 14). Operativamente, la stima dei CE avverrà nel modo seguente:

- stima del valore di mercato degli immobili oggetto di acquisizione;
- determinazione dell'ammontare economico complessivo dell'indennizzo compensativo;
- individuazione del valore unitario del credito edilizio riferito all'ipotesi attuativa diretta PdC;
- trasformazione del valore economico in ammontare di crediti edilizi.

Il Comune ha la facoltà di individuare un eventuale meccanismo incentivante che potrà essere stabilito con specifico provvedimento del Consiglio Comunale comunale sulla base di criteri predefiniti nel PATI/PI e/o dall'atto di indirizzo comunale per la perequazione, e deve essere commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per l'attuatore.

2.1 Conversione del valore economico dell'intervento in ammontare di crediti edilizi

La conversione del valore economico dell'intervento come determinata nel precedente punto 2 in ammontare di crediti edilizi avviene nel modo seguente:

1. stima dei costi in capo al soggetto attuatore dell'intervento e beneficiario dei CE;
2. determinazione degli eventuali elementi incentivanti;
3. quantificazione del Valore Economico Equivalente (VEE) dell'intervento inteso come somma dei valori riferiti al precedente punto 2, lett. a1) e a2);
4. individuazione del valore unitario (€/mc) del credito edilizio riferito all'ipotesi attuativa diretta PdC nelle zone di PI secondo la precedente tabella n. 2;
5. Trasformazione del valore economico in ammontare di crediti edilizi.

Esempio:

Azione	Quantificazione
Stima dei costi in capo al soggetto attuatore dell'intervento di eliminazione degli elementi di degrado e beneficiario dei crediti edilizi (a1 + a2)	€ 35.000
Individuazione del valore unitario del credito edilizio con funzione residenziale e attuazione diretta (Tab2: ZTO C1)	€10,34/mc
Trasformazione del valore economico in crediti edilizi	$35.000/10,34 = 3.384,91mc$

In considerazione del basso valore della potenzialità edificatoria nel mercato immobiliare locale e al fine di non stravolgere le finalità di cui alla DGRV 263/'20, si stabilisce che l'entità del credito edilizio non potrà in ogni caso superare 1.000mc.

Per i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) si rimanda al successivo punto 4.

PARTE SECONDA**3. Criteri operativi per l'utilizzo del Credito Edilizio (CE)**

3.1 La **quantificazione dei Crediti Edilizi** generati a seguito delle operazioni precedentemente descritte è convenzionalmente riferita ad una volumetria residenziale da realizzarsi nella medesima area di "partenza": tuttavia, l'ammontare dei CE può essere riparametrato in funzione dell'"atterraggio" su una diversa area, con una diversa destinazione d'uso o modalità attuativa, secondo il principio dell'equivalenza economica.

ZONA DI PARTENZA	Piano degli Interventi zonizzazione	A	B	C1	D1	D1R	E	F	ALTRE Z.T.O.
	A	-	-	-	0,8	0,8	Non ammesso	Non ammesso	0,5
	B	-	-	-	0,8	0,8	Non ammesso	Non ammesso	0,5
	C1	-	-	-	0,8	0,8	Non ammesso	Non ammesso	0,5
	D1	1,24	1,24	1,24	-	-	Non ammesso	Non ammesso	0,62
	D1R	1,24	1,24	1,24	-	-	Non ammesso	Non ammesso	0,62
	E	Costi di trasformazione/valore potenzialità edificatoria							
	F	Costi di trasformazione/valore potenzialità edificatoria							
	ALTRE Z.T.O.	1,99	1,99	1,99	1,6	1,6	Non ammesso	Non ammesso	-

3.2 Variazione di destinazione d'uso di progetto

Considerato che la quantificazione iniziale dei CE da iscriversi nel RECRED avviene con riferimento alla destinazione d'uso residenziale, la conversione dei crediti a seguito della mutazione di destinazione d'uso in atterraggio, in considerazione della particolarità del mercato immobiliare locale, non è assoggettata all'applicazione di particolari coefficienti (si ricorda il che coefficiente di conversione tra volume e superficie corrispondente è stabilito utilizzando l'altezza convenzionale H = 3 metri).

Si precisa che la destinazione dell'area di atterraggio deve risultare compatibile con la destinazione d'uso stabilita dal PI per la zona.

4. Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)

I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione, di seguito CER, definiti all'art. 2, comma 1, lett. d), della L.R. 14/2019, rappresentano una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale connessa all'attuazione di un intervento di demolizione integrale di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo. Tali interventi rientrano tra le azioni di riqualificazione edilizia ed ambientale previsti all'art. 5 c. 1 lett. a), della L.R. 14/2017 e possono riguardare sia la demolizione integrale di opere incongrue, sia di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti:

- in aree a pericolosità idraulica, geologica, sismica;
- nelle fasce di rispetto stradale.

Qualora la rinaturalizzazione dei suoli rientri in 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 CER (DGR n. 263/2020 Allegato A punto 3.1.2).

Si ricorda, infine, che i manufatti incongrui la cui demolizione comporta il riconoscimento di un Credito Edilizio, sono soltanto quelli puntualmente individuati dal Piano degli Interventi (art. 4 c. 2 della L.R. 14/2019) che esplicita l'interesse pubblico della demolizione ai sensi della LR n. 14/2019, art. 4 comma 2, lett. a), in considerazione del valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore e comprendono 2 categorie:

- categoria 1: edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare la consistenza in termini volumetrici o superficiali, indipendentemente dalla destinazione d'uso residenziale, commerciale, produttiva, agricola, ecc...);
- categoria 2: i manufatti e le opere per le quali non sia possibile quantificare la consistenza in termini volumetrici trattandosi di oggetti edilizi diversi da fabbricati o edifici, quali: pavimentazioni, aree movimentazione merci, depositi all'aperto, tralicci, impianti tecnologici, ecc...

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

4.1 Quantificazione del Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) della Categoria 1 (fabbricati)

- 4.1.1 Il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) rappresenta la consistenza del fabbricato/edificio incongruo (in termini volumetrici o di superficie esistenti, purché legittimi) che, ai fini della determinazione dei CER, viene convenzionalmente espressa riferendosi alla destinazione d'uso residenziale e coincide con il volume (legittimamente) esistente.

Nel caso in cui il fabbricato incongruo presenti destinazioni d'uso diverse dalla residenza (commerciale, produttivo, artigianale, ecc..), o nel caso in cui anche per la residenza, il PI adotti il parametro della superficie (utile o lorda) la superficie del fabbricato deve essere convertita in volume: se l'altezza del manufatto è superiore a 2,70m, il DDC risulta dal prodotto tra superficie del fabbricato e altezza convenzionale di 2,70 m al quale si applica il coefficiente di riduzione "α" come dalla seguente tabella:

Tab. 4 .1.1 COEFFICIENTE DI RIDUZIONE A	
tipologia e volume convenzionale di opera incongrua	coefficiente di riduzione α)
1 a. annesso di tipo rurale (di tipo tradizionale) fino 800mc	0,9
1 b.annesso di tipo rurale (di tipo tradizionale) per la parte eccedente 800mc	0,45
2 a.tipologia a capannone industriale, artigianale, agricolo fino 800mc	0,7
2 b.tipologia a capannone industriale, artigianale, agricolo per la parte eccedente 800mc	0,35
3 a. baracche e simili fino 800mc	0,35
3 b.baracche e simili per la parte eccedente 800mc	0,15

Esempio: DDC di un capannone artigianale con Sc di 1.000 mq

Esempio: DDC di un capannone artigianale con Sc di 1000 mq	
tipologia e volume convenzionale di opera incongrua: capannone artigianale	coefficiente di riduzione α
Sc = 1000mq Volume corrispondente : 1000X2,7 = 2.700mc	800 X 0,7 = 560mc (2700 – 800) X 0,35 = 665mc
DDC	560 + 665 = 1.225mc

4.1.2 Il Coefficiente di interesse pubblico K (categoria 1)

Il coefficiente K è il coefficiente che esprime l'interesse pubblico dell'intervento in relazione a 3 criteri:

- la localizzazione dell'intervento di rinaturalizzazione;
- i costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- i costi dell'eventuale bonifica ambientale.

Tab. 4 .1.2 Coefficiente di interesse pubblico (K = D + E + F) – la stima dei costi deve essere desunta da una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.					
D: parametro localizzativo		E: parametro dei costi di demolizione e rinaturalizzazione		F: costi di bonifica ambientale	
È rappresentativo dell'importanza della rinaturalizzazione in relazione al contesto nel quale avviene		riflette l'importanza degli investimenti privati in termini di costo di demolizione e rinaturalizzazione, è altrettanto rilevante poiché esso riflette l'onerosità degli interventi e la qualità della rinaturalizzazione		Criterio F: il parametro della bonifica ambientale viene considerato meno rilevante non tanto per l'importanza ma per il principio della responsabilità dell'inquinatore	
localizzazione	Punteggio base	Costo (€/mq di superficie rinaturalizzata)	punteggio	Costo di bonifica (€/mq di superficie bonificata)	punteggio
A	0,3	Fino a 20	0,10	Senza costo	0,0
B	0,2	21<costo<50	0,25	Fino a 50	0,05
C1	0,2	21<costo<80	0,35	Oltre 50	0,10
C2	0,1	Oltre 80	0,40		
D1 – D1R	0,2				
E	0,3				
E 1 e E2	0,4				
F1	0,2				
F2	0,2				
F3	0,3				
F4	0,2				

Esempio: DDC di 600mc in zona agricola				
	Localizzazione: zona agricola	Costo di rinaturalizzazione	Bonifica ambientale	
	D = 0,3	E = € 35/mq	F = €40/mq	K
	0,3	0,25	0,05	0,60
CER = DDC x K	600 x 0,6 = 360mc			

In considerazione del basso valore della potenzialità edificatoria nel mercato immobiliare locale e al fine di non stravolgere le finalità di cui alla DGRV 263/20, si stabilisce che l'entità del credito edilizio da rinaturalizzazione non potrà in ogni caso superare 1.000 mc.

4.2 Quantificazione del Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) della Categoria 2 (non quantificabili in volume)

La quantificazione del DDC avviene a partire dalla stima dei costi di demolizione, rinaturalizzazione e dell'eventuale bonifica dell'ambito, e sviluppato nel rispetto dei seguenti criteri:

- la quantificazione dei costi di demolizione, rinaturalizzazione ed eventuale bonifica ambientale, deve essere desunta da una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato coerentemente alle indicazioni riportate nella DGR n. 263/2020;
- calcolo del rapporto tra costo totale dell'intervento e quantificazione dei diritti edificatori in rapporto al valore della capacità edificatoria a destinazione residenziale e all'ubicazione della zona dell'intervento (vedi Tab 2);
- Calcolo del fattore K; in questo caso, in considerazione dello scarso valore della potenzialità edificatoria, per confermare l'interesse pubblico dell'operazione il fattore k viene "ritarato" moltiplicandolo per 0,25;
- determinazione del DDC.

Esempio: intervento di rinaturalizzazione di un'area pavimentata di 1.500mq in zona agricola						
Valore cubatura in zona agricola. Poiché non c'è un valore della cubatura in zona agricola, la conversione tra costi e crediti è effettuata in funzione della zona di atterraggio (c.fr tab. 2)	Localizzazione: zona di atterraggio (C1)	Costo di demolizione € 15/mq	Costo di rinaturalizzazione € 10/mq	Bonifica ambientale € 5,0/mq	Totale (fattore k ritarato)	
		22.500	15.000	7.500	45.000	
DDC = 45.000/10,34 = 4.452,02mc						
Fattore K	D = 0,2		0,25	0,05	K= 0,5	K ritarato = 0,5*0,25 = 0,125
CER = DDC x K (4.452,02 x 0,12)					2226,01mc	556,5mc

In considerazione del basso valore della potenzialità edificatoria nel mercato immobiliare locale e al fine di non stravolgere le finalità di cui alla DGRV 263/20, si stabilisce che l'entità del credito edilizio da rinaturalizzazione non potrà in ogni caso superare 1.000 mc.

5. Registrazione e circolazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

La registrazione e la circolazione dei crediti edilizi (CE) e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) avviene nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) istituito dal Comune e secondo le modalità lì previste; per quanto qui non previsto si rimanda alla DGRV 263 del 2 marzo 2020.

INDICE

REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI	1
Art. 1 Istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd)	1
Art. 2 Definizione e formazione dei Crediti Edilizi	1
Art. 3 Caratteristiche del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd).....	1
Art. 4 Gestione e modalità di trasferimento dei crediti	2
Art. 5 Utilizzo e cancellazione dei crediti.....	2
C.E. SEZIONE n. 1 - CREDITI EDILIZI	3
C.E.R. SEZIONE n. 2 - CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (art. 4 LR 14/2017, art. 4 LR 14/2019, DGRV 263/2020)6	
CRITERI PER L'OMOGENEA APPLICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI (CE) E DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER)	9