



Città di
Preganziol

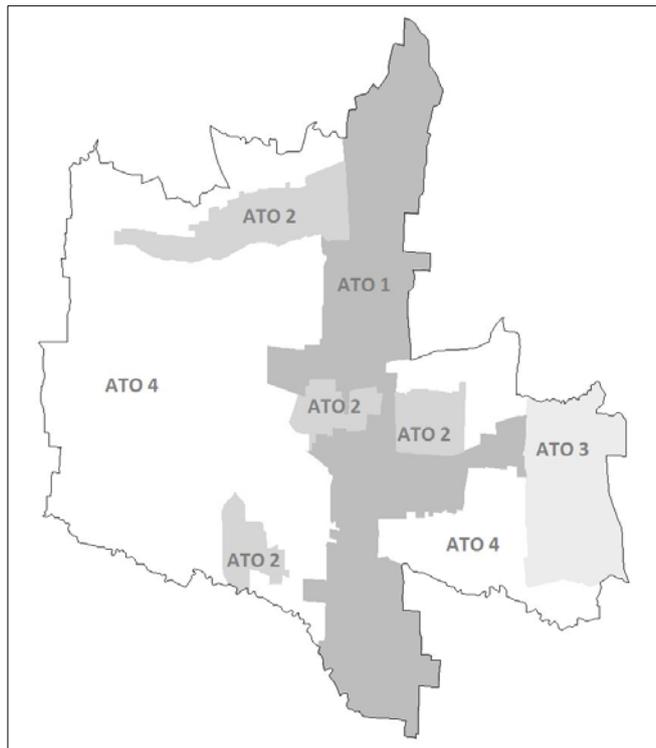
REGIONE DEL VENETO
PROVINCIA DI TREVISO

ELABORATO
SO-CER

2 ^ PIANO DEGLI INTERVENTI | VAR. 2

Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione LR 14/19

Sussidi Operativi per la gestione e quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione



COMUNE DI PREGANZIOL

Sindaco

Dott. Paolo Galeano

Assessore Urbanistica

Dott. Stefano Mestriner

Responsabile Settore III

Geom. Lucio Baldassa

PROGETTAZIONE - MRM Plus

Dott. Gianluca Malaspina | urbanista

Dott.ssa Sara Malgaretto | urbanista

Dott. Michele Miotello | pianificatore

ADOZIONE
DCC N. DEL

APPROVAZIONE

DCC N. DEL

OCTOBRE 2022



INDICE

1. Premesse	2
2. Definizioni	3
3. I crediti edilizi da rinaturalizzazione	5
4. Le fasi per il riconoscimento e l'operatività dei crediti edilizi da rinaturalizzazione	6
5. I crediti edilizi da rinaturalizzazione per gli immobili pubblici comunali	6
6. Inquadramento giuridico	7
7. Piano Regolatore Comunale e credito edilizio	8
8. La capacità edificatoria espressa dal valore del credito edilizio	9
9. La quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione "CER" da iscrivere nel RECRED	11
10. Utilizzo del CER e aree di "atterraggio"	21
11. Opere Incongrue che generano Credito Edilizio	24



SUSSIDI OPERATIVI

Indirizzi generali

1. Premesse

La L.R. n. 14/2017 mira ad una progressiva riduzione dell'uso del suolo per finalità insediative e infrastrutturali, promuovendo nel contempo azioni volte alla riqualificazione edilizia, ambientale e urbana, nonché alla rigenerazione sostenibile.

In particolare l'art. 5 (*riqualificazione edilizia ed ambientale*), c. 2, della L.R. n. 14/2017 dispone che, fermo restando il rispetto del dimensionamento del P.A.T.I., il P.I. *“definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere di cui al comma 1 (ndr: opere incongrue, elementi di degrado, nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale) e prevede misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione”*.

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

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

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



14/2019).

Finalità di “Veneto 2050” è quindi quella di compiere operazioni di “*cleaning*” ovvero di pulizia del territorio da quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano. A tal fine le operazioni di demolizione e rinaturalizzazione sono incentivate tramite l'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione dalla cui alienazione, o altra forma di circolazione, la proprietà possa essere ristorata rispetto ai costi sostenuti (demolizione ed eventuale modifica, valore residuo dell'immobile, ecc.).

E' opportuno rammentare come il valore di un bene sia strettamente correlato alle possibilità del suo utilizzo dettate dalle norme (cd. conformazione del bene), quindi sottolineare come la norma limiti pesantemente l'utilizzo edilizio dei manufatti incongrui, sia per la loro inopportuna persistenza sul territorio, sia auspicandone la rimozione e relativa rinaturalizzazione del suolo.

Poiché i manufatti incongrui sono corpi edilizi che hanno ormai esaurito la loro vita utile o che risultano inopportunamente localizzati in modo da limitarne fortemente l'utilizzo, ovvero in aree di dichiarata pericolosità idraulica o idrogeologica, il valore residuo di questi dovrà considerarsi irrisorio, se non addirittura nullo.

A dimostrazione della continuità della nuova normativa con la disciplina del contenimento del consumo di suolo, di cui costituisce l'ideale prosecuzione, l'art. 4, c. 1, della L.R. n. 14/2019 stabilisce che la Giunta regionale, con il provvedimento di cui all'art. 4, c. 2, lett. d), della L.R. n. 14/2017 sopra citato, detti una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Tali crediti, che rappresentano un sottoinsieme dei crediti edilizi di cui all'art. 36 della L.R. n. 11/2004, rivestono un ruolo centrale nell'impianto normativo della L.R. n. 14/2019 in quanto rappresentano gli unici diritti edificatori in grado di avvantaggiarsi delle regole introdotte dalla nuova legge che, in tal modo, ne incentiva l'utilizzo; infatti, sia per gli interventi di cui all'art. 6 (interventi edilizi di ampliamento), sia per quelli previsti dall'art. 7 (interventi di riqualificazione del tessuto edilizio) della L.R. 14/2019, la massima percentuale di ampliamento ammissibile è raggiungibile proprio mediante l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

2. Definizioni

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 (di cui all'art. 36, c. 3 combinato con c. 1), nonché degli interventi di riordino delle zone agricole (di cui all'art. 36 c. 5 bis) – finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa ed alla restituzione all'uso agricolo di suoli



impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi – ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004.

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

Nota:

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

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

3. MANUFATTI INCONGRUI

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

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

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

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

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

4. RINATURALIZZAZIONE DEI SUOLI: considerato che per “superficie naturale e seminaturale” si intendono “*tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle*



costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all'attività agricola" (art. 2, c. 1, lett. a), L.R. n. 14/2017), ogni "intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali (...), attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale" costituisce "rinaturalizzazione del suolo", tenuto conto che "la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera" (ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. c), della L.R. n. 14/2019).

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

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

5. REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED): di cui all'art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. 11/2004 rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i "crediti edilizi" (CE), di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004, ed i "crediti da rinaturalizzazione" (CER), di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019, 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).

3. I crediti edilizi da rinaturalizzazione

La recente L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050" definisce:

- "manufatti incongrui": le opere incongrue o gli elementi di degrado (di cui all'art. 2, c. 1, lett. f), L.R. n. 14/2017) individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale (art. 2, c. 1, lett. b), L.R. n. 14/2019);
- "crediti edilizi da rinaturalizzazione": capacità edificatoria (art. 36, c. 4, L.R. n. 11/2004) riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale derivante dagli interventi di "riqualificazione edilizia ed ambientale" (in attuazione di quanto previsto dall'art. 5 della L.R. n. 14/2017), a seguito della completa demolizione dei "manufatti incongrui" e della rinaturalizzazione del suolo (art. 2, c. 1, lett. d, L.R. n. 14/2019).

I "crediti edilizi da rinaturalizzazione" sono "*una sottocategoria dei crediti edilizi, e stanno a questi ultimi in rapporto di species a genus*".

Importante la sostanziale novità apportata all'istituto sempre dalla L.R. n. 14/2019, ovvero la



possibilità per i “crediti edilizi da rinaturalizzazione” di essere utilizzati nelle operazioni di “riqualificazione del patrimonio edilizio esistente” (Titolo III), ossia negli “Interventi edilizi di ampliamento” e negli “interventi di riqualificazione del tessuto edilizio” esistente.

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

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

Tali ambiti rappresentano brani compromessi del paesaggio che generano effetti negativi sul contesto circostante generando costi sociali che si riflettono sulla comunità locale e sul territorio.

Il riconoscimento da parte del Comune dei CER è finalizzato, quindi, all'incentivazione della demolizione e del ripristino del suolo permeabile attraverso misure di supporto capaci di favorire e promuovere operazioni di valorizzazione e riqualificazione del territorio. A seguito di tale riconoscimento la volumetria, ovvero la superficie individuata, deve essere registrata nell'apposita sezione del RECREd.

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

- la quantificazione dei CER da riconoscere attraverso la variante di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019, che rappresenta la fase iniziale, con la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti dal Comune al soggetto attuatore dell'intervento di demolizione e rinaturalizzazione;
- 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.

5. 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.

6. Inquadramento giuridico

L'art. 2643, c. 2-bis, del Codice Civile relativamente agli "atti soggetti a trascrizione" stabilisce che si devono rendere pubblici con il mezzo della trascrizione anche *"i contraenti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale"*.

Questa nuova casistica di trascrizione obbligatoria risulta essere espressamente finalizzata a garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, quindi ha certamente contribuito a chiarire l'operatività dell'istituto.

Così come i "diritti edificatori" possano "decollare" dal suolo che li ha generati per poi "atterrare" su quello ove troveranno compimento tramite l'edificazione, la peculiarità dei "crediti edilizi" vuole che questi possano circolare "in volo", quindi possano essere oggetto di più vicende traslative (naturalmente, le condizioni di tali circolazioni saranno definite dal mercato che verrà a costituirsi). Proprio per dare certezza alle circolazioni il legislatore nazionale ha previsto la trascrizione di tali passaggi.

È di tutta evidenza come al "credito edilizio" corrisponderà un valore monetario ad esso proporzionale; la determinazione di tale valore, in un mercato complesso qual è quello immobiliare, rappresenta un passaggio certamente problematico ma obbligato e decisivo, dovendo essere assicurati nello stesso tempo:

- la proporzionalità tra il valore del "credito edilizio" accordato ed il "beneficio pubblico" derivante dall'attuazione degli interventi che danno diritto al riconoscimento;
- la piena certezza di utilizzazione dei "diritti edificatori" espressi dal valore attribuito;
- la libera commerciabilità del "credito edilizio";
- la corretta applicazione ed il coordinamento delle norme urbanistiche con le norme contabili dell'Ente.

Le operazioni più delicate e complesse – in relazione alle diverse fattispecie (eliminazione opere incongrue, miglioramento ambientale, esproprio, ecc.) – sono quindi:

- la determinazione del controvalore del "beneficio pubblico" per cui si accorda il credito edilizio (valore monetario);



- l'individuazione delle c.d. "aree di atterraggio" o "di impiego", ossia degli ambiti ove il credito edilizio si potrà concretizzare tramite interventi di edificazione;
- la "traduzione" del determinato valore, in diritti edificatori (volume o superficie, in base al parametro utilizzato dallo strumento urbanistico generale) in rapporto alle diverse destinazioni d'uso ed alle caratteristiche dell'area di impiego;
- l'indicazione del periodo di efficacia del diritto edificatorio riconosciuto.

Rammentando che il Comune:

- individua i criteri per identificare le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, e definisce gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare (art. 36, c. 1, L.R. n. 11/2004, come sostituito dall'art. 16, c. 1, L.R. n. 14/2019);
- con il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi sopra indicati ed individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola (art. 36, c. 2, L.R. n. 11/2004, come sostituito dall'art. 16, c. 2, L.R. n. 14/2019);

Il provvedimento che accorda il "credito edilizio" deve essere sostenuto da una congrua motivazione, che avvalori il perseguimento del pubblico interesse – in primis rappresentato dalla concreta attuazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale che possono dare luogo al suo riconoscimento – e la proporzionalità tra "beneficio pubblico" e "credito edilizio" accordato, in applicazione della disciplina dettata dal Piano Regolatore Comunale (P.R.C.).

7. Piano Regolatore Comunale e credito edilizio

Nella determinazione del "fabbisogno di nuova edificazione" (da considerare nella formazione del P.I.), la quantificazione complessiva dei crediti edilizi che possono essere "emessi" costituisce un importante elemento di valutazione.

Il P.A.T. redatto sulla base di previsioni decennali, fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili e, in particolare, *"determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, le dotazioni di servizi, i limiti e le condizioni per lo sviluppo degli insediamenti, per i mutamenti di destinazione d'uso e per gli interventi di rigenerazione urbana sostenibile, perseguendo l'integrazione delle funzioni e degli usi compatibili, il pieno utilizzo delle potenzialità insediative dei tessuti urbani esistenti e il contenimento del consumo di suolo, anche ai sensi della legge regionale recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo"* (art. 13, c. 1, lett. k), della L.R. n. 11/2004).



Ai sensi dell'art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004, il P.I. *“individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate”*, in funzione degli obiettivi di cui al c. 1 del medesimo articolo (ossia *“di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio che si intendono realizzare”*), ovvero delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004.

Quindi la quantità massima di capacità edificatoria da destinarsi all'emissione di crediti edilizi è determinata in sede di P.I., nel rispetto dei parametri e dei limiti complessivi stabiliti dal P.A.T., considerando da un lato le quote necessarie per avviare e attuare i meccanismi che implicano il ricorso all'istituto da parte del Comune, dall'altro le quantità complessive di edificazione programmate nell'arco temporale di efficacia delle nuove previsioni del P.I..

In rapporto al dimensionamento complessivo del P.A.T. (quindi a quello dei singoli A.T.O.) dovranno essere evitati eccessi nell'utilizzo dell'istituto. Ciò a beneficio della credibilità e della trasparenza dell'azione amministrativa. Infatti il ricorso al credito edilizio non può prescindere dalla certezza della piena utilizzabilità dei diritti edificatori espressi dal valore ad esso attribuito (nei termini di efficacia stabiliti) e tale riscontro non può che avvenire in sede di formazione del P.I..

L'efficacia temporale del credito va quindi stabilita in rapporto alle previsioni del P.I. connesse agli interventi che danno diritto a tale riconoscimento ed al suo concreto utilizzo.

Non è da escludersi, comunque, la possibilità che il successivo P.I. riconfermi i diritti edificatori già riconosciuti in termini di credito edilizio, purché ne tenga debito conto in sede di determinazione dei fabbisogni, di dimensionamento e di individuazione delle zone di impiego, operando le dovute rivalutazioni dei valori e delle corrispondenti capacità edificatorie.

Rispetto alla quantificazione del credito, infine va evidenziata l'importanza di un rapporto coerente fra gli obiettivi generali di sviluppo del territorio comunale stabiliti dal P.A.T. (dimensionamento complessivo) e la programmazione delle quantità edificatorie, unitamente alla quota-parte da riservarsi al credito edilizio, così come stabilite dal P.I.. Ciò al fine di garantire la sostenibilità del Piano.

8. La capacità edificatoria espressa dal valore del credito edilizio

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

- proprietà: area pubblica o privata;
- tipologia e destinazione (previsioni urbanistiche): edifici nuovi, ristrutturati, residenziali, produttivi, commerciali, turistici, multi destinazione, usi rari, edifici in linea, a schiera, a torre,



ecc.;

- localizzazione e accessibilità: immobili centrali, periferici, extraurbani, accessibilità alle infrastrutture di trasporto, ecc.;
- costi di utilizzo: obblighi convenzionali, oneri manutentivi, ecc.;
- 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.

La piena certezza di utilizzabilità della capacità edificatoria espressa dal credito edilizio può essere garantita attraverso accordi consensuali con i proprietari di aree ad edificabilità parzialmente o totalmente vincolata all'utilizzo del credito edilizio, o mediante la costituzione di un patrimonio comunale di aree destinate all'atterraggio del credito. Quest'ultima ipotesi può avere significative implicazioni, sotto il profilo amministrativo e contabile, con il *Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del Patrimonio Immobiliare* di cui all'art. 58 della L. 133/2008.

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.



9. La quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione "CER" da iscrivere nel RECRE

Come già ampiamente descritto i "crediti edilizi da rinaturalizzazione" (CER) costituiscono una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione della "riqualificazione edilizia ed ambientale" prevista dall'art. 5 della L.R. 14/2017 a seguito della completa demolizione dei "manufatti incongrui" e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 14/2019.

I "manufatti incongrui" possono essere raggruppati in due categorie:

- CATEGORIA 1: edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume / superficie (ad es.: edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, ecc.);
- CATEGORIA 2: manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume / superficie (ad es.: aree movimentazione merci, tralicci, impianti tecnologici, ecc.).

CATEGORIA 1

L'ammontare dei CER (espresso in mc o mq), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRE, 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. 14/2019¹ (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.

¹ 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 mq e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.²
- 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

² A titolo di esempio:

- se il manufatto incongruo è una residenza, la cui consistenza è espressa in mc, il DDC coinciderà con tale valore;
- nel caso in cui il manufatto incongruo abbia una destinazione produttiva, agricola, ecc., la cui consistenza è espressa in mq, il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza del manufatto. Qualora l'altezza del manufatto sia superiore a quella media di un piano residenziale (2,70 m), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.

Come da D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A

CATEGORIA 1								
Volume / Superficie								
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume /superficie, ivi comprese le attività produttive								
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione								
Dato Dimensionale Convenzionale DDC				Coefficiente $K^{**} \leq 0,90^*$			CER	
A	B	C	DDC = A x B x C	D	E	F	K = D+E+F	CER = DDC x K
CONSISTENZA DEL MANUFATTO INCONGRUO (mc o mq)	PARAMETRO DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE Residenziale = 1 Non residenziale = 2,70	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE AI MANUFATTI PRODUTTIVI/ COMMERCIALI $\alpha^{**} \leq 1^*$			VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE X^{**}	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE X^{**}		
				Dove:				
				ZTO A = X^{**}	ALTO = X^{**}	Senza bonifica ambientale X^{**}		
				ZTO B = X^{**}	MEDIO = X^{**}	Con bonifica ambientale X^{**}		
				ZTO C = X^{**}	BASSO = X^{**}			
				ZTO D = X^{**}				
				ZTO E = X^{**}				
				ZTO F = X^{**}				

* Valore non modificabile dal Comune

** Valore da assegnare a cura del Comune

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

CATEGORIA 1								
Volume / Superficie								
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume /superficie, ivi comprese le attività produttive								
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione								
Dato Dimensionale Convenzionale DDC				Coefficiente K** ≤ 0,90*				CER
A	B	C	DDC= A x B x C	D	E	F	K= D+E+F	CER = DDC x K
CONSISTENZA DEL MANUFATTO INCONGRUO (mc o mq)	PARAMETRO DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE Residenziale = 1 Non residenziale = 2,70	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE AI MANUFATTI PRODUTTIVI/ COMMERCIALI (α ≤ 1) α = 1			VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE MAX 0,5 (area decollo)	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE MAX 0,3		

Dove:

ZTO A = 0,1	ALTO = 0,3	Senza bonifica ambientale 0,00
ZTO B = 0,2	MEDIO = 0,25	Con bonifica ambientale 0,10
ZTO C1 = 0,2	BASSO = 0,20	
ZTO C2 = 0,2		
ZTO D = 0,2		
ZTO C3 E.D. = 0,4		
ZTO E = 0,5		
ZTO F = 0,5		
Attività Produttiva in ZTO impropria = 0,5		

ESEMPIO 1 - Abitazione di 500 mc in ZTO B								
A (mc)	B	C	DDC	D	E	F	K	CER (residenziale)
500	1	1	500	0,2	0,3	0,1	0,6	300
ESEMPIO 2 - Fabbricato artigianale di 1.000 mq in ZTO impropria								
A (mq)	B	C	DDC	D	E	F	K	CER (residenziale)
1.000	2,7	1	2.700,00	0,5	0,25	0,1	0,85	2.295,00

NOTE ALLA TABELLA " CATEGORIA 1"

Colonna C: coefficiente da applicare ai manufatti produttivi/commerciali

Si applica l'altezza convenzionale alla Superficie Coperta al fine di individuare il volume convenzionale

Colonna D: i valori sono assunti in modo proporzionale alle caratteristiche urbanistiche e allo stato dei luoghi di decollo e dell'effettivo stato di degrado dell'immobile

Colonna E: Riferimento All. A (Calcolo del Valore del Credito Edilizio)

Premialità attribuita agli interventi di demolizione e rinaturalizzazione

"Costi alti": applicabile il parametro ($x=0,3$) 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 ($x=0,25$) nel caso in cui gli "oneri e spese di trasformazione" (costi di demolizione e rinaturalizzazione)

interessino tutti gli interventi ivi previsti ai punti **B – D – E – F**

"Costi bassi": 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 – E – F**

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

Premialità attribuita agli interventi di bonifica ambientale

Con bonifica ambientale = valore **0,10**

Senza bonifica ambientale = valore **0,00**

Coefficiente K: (DGR 263/2020 par. 4.1 e parametri ex art. 4/2 L.R. 14/19)

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

Il valore dei singoli parametri (D) - (E) - (F) sarà determinato esclusivamente nell'obiettivo di garantire l'interesse pubblico, seppure nel contesto di un giusto beneficio al privato.



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. 14/2019.³

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

³ 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

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 DDC					Coefficiente $K^{**} \leq 0,90^*$				CER
A	B	C	D	DDC= (A + B)/ C x D (mc o mq)	E	F	G	K=E+F+G	CER = DDC x K
COSTO DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (€)	EVENTUALE COSTO BONIFICA AMBIENTALE (€)	VALORE MEDIO DI UN mc O mq DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (€/mc o €/mq)	FATTORE DI CONVERSIONE FUNZIONALE $\beta^{**} \leq 1^*$			VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE X^{**}	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE X^{**}		
					Dove:				
					ZTO A = X^{**}	ALTO = X^{**}	Senza bonifica ambientale X^{**}		
					ZTO B = X^{**}	MEDIO = X^{**}	Con bonifica ambientale X^{**}		
					ZTO C = X^{**}	BASSO = X^{**}			
					ZTO D = X^{**}				
					ZTO E = X^{**}				
					ZTO F = X^{**}				

* Valore non modificabile dal Comune

** Valore da assegnare a cura del Comune

Come da D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A con coefficienti "α" 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 DDC					Coefficiente K** ≤ 0,90*				CER
A	B	C	D	DDC = (A + B) / C x D (mc o mq)	E	F	G	K = E + F + G	CER = DDC x K
COSTO DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (€)	EVENTUALE COSTO BONIFICA AMBIENTALE (€)	VALORE MEDIO DI UN mc O mq DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (€/mc o €/mq)	FATTORE DI CONVERSIONE FUNZIONALE $\beta \leq 1$ $\beta = 1$			VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE MAX 0,50	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE MAX 0,3		
					Dove:				
					ZTO A = 0,1	ALTO = 0,3	Senza bonifica ambientale 0,00		
					ZTO B = 0,2	MEDIO = 0,25	Con bonifica ambientale 0,10		
					ZTO C1 = 0,2	BASSO = 0,20			
					ZTO C2 = 0,2				
					ZTO D = 0,2				
					ZTO C3 E.D. = 0,4				
					ZTO E = 0,5				
					ZTO F = 0,5				
					Attività Produttiva in ZTO impropria = 0,5				

ESEMPIO 1 - Area pavimentata in ZTO D									
A (€)	B	C	D	DDC	E	F	G	K	CER (residenziale)
€ 300.000,00	€ 50.000,00	300 €/mc	1	1.166,67	0,2	0,3	0,1	0,6	700,00
ESEMPIO 2 - Impianto tecnologico in ZTO D									
A (€)	B	C	D	DDC	E	F	G	K	CER (residenziale)
€ 200.000,00	€ 0,00	300 €/mc	1	666,67	0,2	0,25	0	0,45	300,00

NOTE ALLA TABELLA " CATEGORIA 2"

Colonna A: *Costo di demolizione e rinaturalizzazione*

Il costo deriverà dai costi analitici calcolati nell'All. B
riga B – punti B1.1/B1.2/B1.3
riga D – punti D1/D2

Colonna B: *Eventuale costo di bonifica ambientale*

Il costo deriverà dai costi analitici calcolati nell'All. B
riga B – punti B1.3
riga D

Colonna C: con riferimento ai valori unitari delle aree in vigore ai fini IMU

Colonna D: Fattore di riconversione funzionale ≤ 1 viene stabilito dal Comune in relazione alla localizzazione riscontrabile nella Colonna E

Colonna E: i coefficienti E qui definiti potranno essere modificati dalla Giunta Comunale in relazione allo stato dei luoghi di decollo

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

Premialità attribuita agli interventi di demolizione e rinaturalizzazione

"Costi alti": applicabile il parametro ($x=0,30$) 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 ($x=0,25$) nel caso in cui gli "oneri e spese di trasformazione" (costi di demolizione e rinaturalizzazione)

interessino tutti gli interventi ivi previsti ai punti **B – D – E – F**

"Costi bassi": 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 – E – F**

Colonna G: Riferimento All. B – Interventi non comportanti demolizioni di edifici.

Premialità attribuita agli interventi di bonifica ambientale

Con bonifica ambientale = valore **0,10**

Senza bonifica ambientale = valore **0,00**



10. Utilizzo del CER e aree di “atterraggio”

I CER iscritti nel RECREL 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 CER⁴.
- 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.

L'utilizzo dei CER, nelle aree individuate dal Comune, con riferimento agli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, avverrà tenendo conto che:

- nel caso di “interventi edilizi di ampliamento” (art. 6 della L.R. n. 14/2019) le percentuali di cui ai commi 1 e 3 potranno essere elevate fino al 60% in caso di utilizzo, parziale od esclusivo dei CER (ai sensi dell'art. 6, c. 6, L.R. n. 14/2019);
- nel caso di “interventi di riqualificazione del tessuto edilizio” (art. 7 della L.R. n. 14/2019) le percentuali di cui ai commi 1 e 2 possono essere elevate fino al 100% in caso di utilizzo, parziale od esclusivo, dei CER (ai sensi dell'art. 7, c. 5, della L.R. 14/2019).

METODOLOGICA

Il Comune individua, tra i propri “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata”, le aree di atterraggio sulla base degli obiettivi e delle scelte strategiche sopra richiamate.

In tali aree di atterraggio, il Comune provvede a graduare e/o differenziare l'utilizzo dei CER, applicando appositi “Coefficienti di atterraggio”.

Il “Coefficiente di atterraggio – C_i ”, nelle varie aree individuate dalla variante di cui all'art. 4 della L.R. n. 14/2019, è determinato dal Comune in base ad analisi e valutazioni di carattere pianificatorio e urbanistico, che *prevedono dinamiche di trasformazione per favorire l'edificazione in aree consolidate e scoraggiare l'edificazione in aree di pregio*.

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

⁴ 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 (n.d.r.: interventi edilizi di ampliamento) e 7 (n.d.r.: 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.

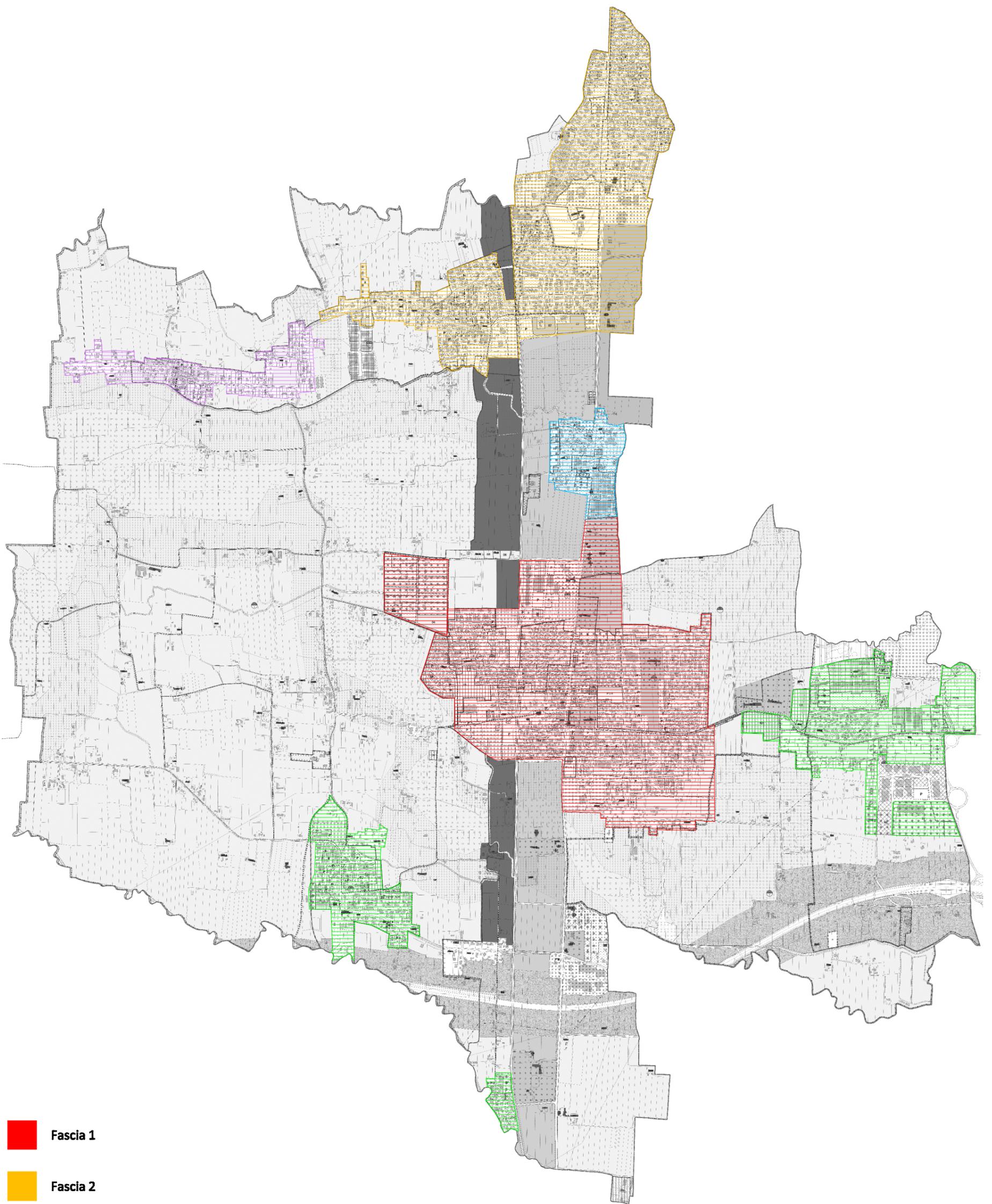
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili anche in assenza dei requisiti soggettivi di imprenditore agricolo e del piano aziendale di cui all'art. 44 (n.d.r.: c. 2) della L.R. n. 11/2004.

**Valutazioni di carattere urbanistico**

(come da D.G.R.V. n. 263 del 02.03.1981, allegato "A")

La definizione delle aree di atterraggio nel territorio comunale si basa sulla suddivisione in Fasce secondo lo studio redatto sulla "Stima dei terreni edificabili presenti nel territorio comunale suddivisi per destinazione urbanistica", mentre per la stima dei "Coefficients di atterraggio" si utilizzano i valori di carattere urbanistico considerando valutazioni di carattere pianificatorio.

Tabella 1 Valutazione Urbanistiche		CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio - Schema "Coefficients di atterraggio" C		
COMUNE DI PREGANZIOL		ZTO B (escluse ZTO B dei tessuti verdi)	ZTO C1	ZTO C2 e PEEP
1	FASCIA 1: PREGANZIOL	1,0	1,0	0,7
2	FASCIA 2: SAN TROVASO E FRESCADA		1,0	0,7
3	FASCIA 3: SAMBUGHE'-BORGOVERDE- BOSCHETTA		0,7	0,5
4	FASCIA 4: LE GRAZIE		0,7	0,5
5	FASCIA 5: SETTECOMUNI		0,7	0,5
6	FASCIA 6: ALTRI LUOGHI			



-  Fascia 1
-  Fascia 2
-  Fascia 3
-  Fascia 4
-  Fascia 5
-  Fascia 6



11. Opere Incongrue che generano Credito Edilizio

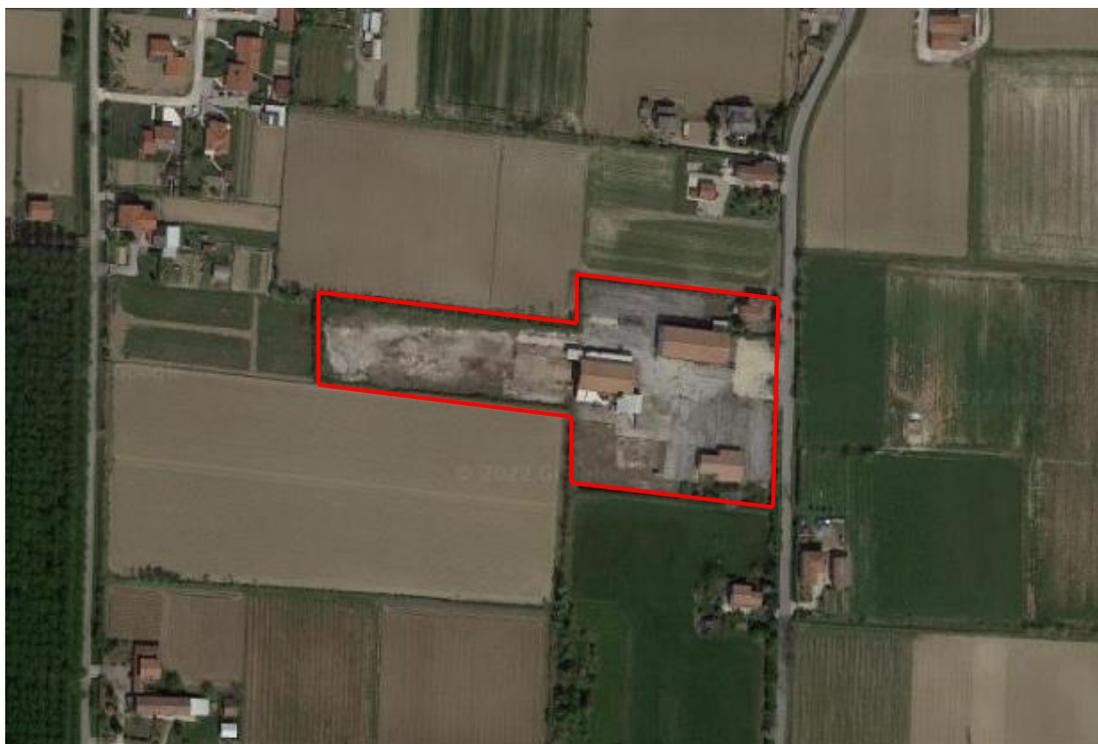
Nel territorio di Preganziol possono essere individuati alcuni fabbricati che presentano caratteristiche di opere incongrue la cui demolizione è di interesse pubblico, secondo quanto disciplinato dalla LR 14/2019 art.4, co.2, e che prevede operazioni di “cleaning territoriale”, ovvero pulizia del territorio da quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano.

Scheda n°1 via Luisello

Edifici per commercio all'ingrosso

Individuazione ambito

L'area è posta in una posizione periferica rispetto al centro del comune, a nord di Sambughè, con accesso da via Luisello (Strada Provinciale n. 106). La superficie interessata dall'intervento è di circa 17.800 mq . I fabbricati presenti, in passato utilizzati dalla Ditta Bortoletto operante nel commercio all'ingrosso di materiali edili, risultano ora essere in uno stato di abbandono e di degrado. L'area impermeabilizzata, dedicata al parcheggio auto e al deposito materiali, è di circa 11.800 mq. Per gli edifici in essere e per l'intera area afferente alla precedente attività non si escludono attività di bonifica ambientale. Viste le caratteristiche del sito si prevede l'individuazione di un'opera incongrua che generi un credito edilizio.



Inquadramento ambito Scheda n. 1



Obiettivi generali

Per l'area in oggetto si perseguono i seguenti obiettivi:

Sistema insediativo

- prevedere il recupero urbanistico dell'area attraverso una riqualificazione morfologica e una nuova qualifica funzionale;
- contribuire alla valorizzazione del contesto territoriale agricolo circostante

Sistema ambientale

- riqualificazione ambientale dell'area;
- potenziamento del verde in funzione ambientale ed ecologica.

.

Prescrizioni

Per l'immobile in oggetto non è possibile prevedere nessun cambio di destinazione d'uso e nessuna tipologia di intervento edilizio (ampliamento, ristrutturazione...) salvo interventi di manutenzione ordinaria.