REGIONE DEL VENETO

Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 (art. 4)

"*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'"*

Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 (art. 4)

"*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'"*

Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi.

Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione

Febbraio 2020

ATTO DI INDIRIZZO
Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, articolo 4, comma 2, lettera d),
Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 articolo 4 comma 1.

INDICE

INTRODUZIONE
L'atto di indirizzo pag. 1
La Legge regionale n. 14 del 4 aprile 2019 pag. 1
I crediti edilizi da rinaturalizzazione quale sottocategoria dei crediti edilizi pag. 3

PARTE PRIMA (Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, articolo 4, comma 2 lettera d))
CAPITOLO 1 - REGOLE E MISURE APPLICATIVE E ORGANIZZATIVE PER LA DETERMINAZIONE DEI CREDITI EDILIZI pag. 5
1.1 L'innovazione del credito edilizio pag. 5
1.2 Gli ambiti d'impiego dei crediti pag. 5
1.3 Inquadramento giuridico pag. 6
1.4 Il credito edilizio per l'eliminazione di opere incongrue pag. 7
1.5 Il credito edilizio per l'esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale pag. 8
1.5.1 Tipologie di intervento pag. 8
1.5.2 Le condizioni per il riconoscimento del credito pag. 8
1.5.3. Elementi di valutazione del valore del credito per interventi di mitigazione – compensazione - recupero ambientale pag. 9
1.6 La compensazione urbanistica in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità pag. 9
1.7 La capacità edificatoria espressa dal valore del credito edilizio pag. 10
1.8 Piano regolatore comunale e credito edilizio pag. 11
CAPITOLO 2 - REGISTRAZIONE E CIRCOLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI pag. 13

PARTE SECONDA (Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, articolo 4, comma 1)
CAPITOLO 3 - CRITERI ATTUATIVI E MODALITÀ OPERATIVE PER ATTRIBUIRE CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE pag. 15
3.1 Definizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione e gli elementi rilevanti per il loro riconoscimento pag. 15
3.1.1 La definizione di manufatti incongrui pag. 15
3.1.2 La rinaturalizzazione dei suoli pag. 16
3.2 Gli aspetti urbanistici e procedurali nel riconoscimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione pag. 16
3.2.1 La variante allo strumento urbanistico comunale pag. 16
3.2.2 L'avviso di manifestazione d'interesse per la classificazione di manufatti incongrui pag. 17
3.2.3 I contenuti della variante pag. 18
3.3 Le fasi operative per il riconoscimento e l'operatività dei crediti edilizi da rinaturalizzazione pag. 18
CAPITOLO 4 – LA QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE DA ISCRIVERE NEL RECRED pag. 20
4.1 CATEGORIA 1 pag. 20
4.2 CATEGORIA 2 pag. 24
CAPITOLO 5 – REGISTRAZIONE E CIRCOLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE pag. 28
5.1 Registrazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione pag. 28
5.2 Vincolo di non edificazione pag. 28
5.3 Utilizzo del CER e aree di "atterraggio" pag. 29
CAPITOLO 6 – CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE PER GLI IMMOBILI PUBBLICI COMUNALI pag. 39

PARTE TERZA
CAPITOLO 7 – TERMINI E MODALITÀ APPLICATIVE PER L'ISCRIZIONE E LA CANCELLAZIONE DEI CREDITI NEL RECRED pag. 41

7.1 L'iscrizione dei crediti nel RECRED pag. 41
7.2 Il RECRED pag. 41
7.3 Gestione e modalità di trasferimento dei crediti pag. 44
7.4 Utilizzo e cancellazione dei crediti pag. 44

Allegato "A": Avviso pubblico per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui ai sensi del c. 3 art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050" pag. 45

Allegato "B": Richiesta di classificazione di manufatto incongruo ai sensi del c. 3 art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050" pag. 47

Allegato "C": Richiesta di attivazione dell'intervento demolitorio del manufatto incongruo e di registrazione del credito edilizio da rinaturalizzazione ai sensi del c. 3, art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050" pag. 50

Allegato "D": Proposta di Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) pag. 53

INTRODUZIONE

L'atto di indirizzo

Il presente atto di indirizzo è emanato dalla Giunta regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. d) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 e dell'art. 4, comma 1, lett. b) della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 46, comma 1, lett. c) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

Il presente atto contiene i criteri per l'omogenea applicazione dei **crediti edilizi** nel territorio veneto e detta le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione; il presente atto di indirizzo detta altresì una specifica disciplina per i **crediti edilizi da rinaturalizzazione**, prevedendo in particolare:

a) i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, i crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;

b) le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lett. e) del comma 5, dell'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;

c) le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;

d) i criteri operativi da osservare da parte dei Comuni per la cessione sul mercato di crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali, secondo quanto previsto dall'articolo 5 della L.R. 14/2019.

Il presente atto è composto sia da disposizioni cogenti con valore precettivo (es. tenuta del RECRED), sia da contenuti dal valore didascalico od esemplificativo che i Comuni, nella loro autonomia, potranno liberamente recepire o dai quali, viceversa, motivatamente discostarsi per dettare un'autonoma disciplina (es. metodo di stima dei crediti edilizi da rinaturalizzazione).

La Legge regionale n. 14 del 4 aprile 2019

La L.R. 14/2019 "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", c.d. "Veneto 2050", nell'ambito della più ampia politica di contenimento del consumo di suolo quale risorsa limitata e non rinnovabile, stabilisce misure volte alla **riqualificazione urbana** e alla **rinaturalizzazione del territorio**, con particolare attenzione a quello rurale.

3277881c

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 dei costi di demolizione ed eventuale modifica nonché del valore residuo dell'immobile.

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 risultare in aree di dichiarata pericolosità idraulica o idrogeologica, il valore residuo di questi dovrà considerarsi scarso ove non addirittura nullo.

Si ritiene opportuno rammentare come il valore di un bene sia strettamente correlato alle possibilità del suo utilizzo dettate dalle norme (cd. conformazione del bene) e conseguentemente 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 (cfr. art. 4, co. 4, L.R. 14/2019).

Il presente atto di indirizzo è teso a individuare modalità di attribuzione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione che siano innanzitutto rispettose dei principi generali dell'attività amministrativa (proporzionalità, efficienza, parità di trattamento, trasparenza, ecc…) e che siano quantificati in misura sufficiente a rendere le operazioni di demolizione/rinaturalizzazione economicamente sostenibili per le proprietà, ma senza riconoscere ingiustificate rendite, che si tradurrebbero poi in volumi/superfici eccessivi per il territorio.

I crediti edilizi sono "liberamente commerciabili" (art. 36, co. 4, L.R. 11/2004; art. 4 co. 5 L.R. 14/2019), la loro circolazione, una volta istituti, sarà demandata al libero mercato e pertanto anche il loro valore sarà determinato dall'incontro della domanda e dell'offerta di questi. È pertanto necessario, per garantire l'equità e l'efficienza delle operazioni di demolizione/rinaturalizzazione e per la migliore tutela del territorio, che l'Amministrazione comunale attribuisca i crediti edilizi dopo aver attentamente monitorato il mercato edilizio locale. È pertanto opportuno che le Amministrazioni comunali facciano precedere la variante allo strumento urbanistico di cui all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, da un attento studio del mercato edilizio locale dei suoi valori, per far sì che la disciplina dei crediti edilizi da rinaturalizzazione sia la più efficace possibile, ovvero i crediti siano attribuiti nella giusta misura tale da rendere sostenibili gli interventi e non attribuire ingiustificate rendite.

3277881c

I crediti edilizi da rinaturalizzazione quale sottocategoria dei crediti edilizi

I crediti edilizi possono essere definiti come una capacità edificatoria (espressa in volume o superficie) in grado di circolare, avulsa dalla localizzazione, al pari di ogni altro bene giuridico ed allo scopo di essere successivamente espressa su di un fondo tramite edificazione. Tale istituto, della cui natura giuridica si dibatte tutt'ora in dottrina, è stato introdotto da strumenti urbanistici innovativi e ha trovato un successivo riconoscimento in alcune legislazioni regionali e parzialmente in quella nazionale.

Proprio la legislazione regionale veneta è stata la prima sede di diritto positivo italiano a disciplinare i crediti edilizi: ci si riferisce all'art. 36 della fondamentale L.R. 11/2004.

Questa prevede che possano essere riconosciuti crediti edilizi a seguito di quattro tipologie di operazioni: 1) demolizione delle opere incongrue, 2) eliminazione degli elementi di degrado, 3) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, 4) interventi di riordino delle zone agricole.

L'art. 37 della L.R. 11/2004 prevede che possano altresì essere riconosciuti crediti edilizi compensativi a seguito della cessione di aree ed edifici oggetto di vincoli preordinati all'esproprio.

Sempre l'art. 36 in parola continua, dettando una sommaria disciplina di questi, ovvero prevedendo che tali crediti edilizi: **i**) siano liberamente commerciabili, **ii**) debbano essere annotati nel RECRED – Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi, **iii**) siano disciplinati dal Piano degli Interventi.

L'art. 46, co. 1, lett. c), ha inoltre previsto che con apposito atto della Giunta regionale fossero disciplinati i criteri per l'omogenea applicazione dei crediti edilizi.

I crediti edilizi hanno così trovato applicazione in diverse esperienze di Comuni del Veneto.

Si evidenzia come le opere incongrue e gli elementi di degrado debbano essere espressamente individuati dallo strumento urbanistico generale (in precedenza dai PAT, ed ora, a seguito della modifica operata con la L.R. 14/2019 sono individuati dal Piano degli Interventi sulla base dei criteri stabiliti dal PAT).

Il legislatore nazionale è intervenuto nel 2011 sulla materia introducendo all'art. 2643 del codice civile il nuovo punto 2-bis) che prevede che debbano essere obbligatoriamente trascritti i "contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale". In tal modo il legislatore nazionale ha non solo riconosciuto l'istituto, ma ha ritenuto tale circolazione così meritevole di tutela delle situazioni giuridiche che andava a coinvolgere, da essere uno dei casi tipici e tassativi di trascrizione obbligatoria del nostro ordinamento.

La materia è stata riaffrontata più di recente dal legislatore regionale in occasione della L.R. 14/2017; in particolare, per quanto qui di interesse, si evidenzia come l'art. 5 di questa abbia confermato la possibile attribuzione di crediti edilizi nel caso di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, precisando però che: **i**) tale demolizione debba essere integrale, **ii**) debba portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale, **iii**) tale ripristino sia assoggettato ad un vincolo di non edificazione da trascriversi presso la

3277881c

conservatoria dei registri immobiliari e di durata almeno decennale, **iv**) la demolizione preceda l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie. Anche in questo caso è stato previsto che un atto della Giunta regionale stabilisse la disciplina di dettaglio dell'istituto, vale a dire "le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione". La norma prevede poi già due casi di edifici che possano essere considerati manufatti incongrui, ovvero i manufatti ricadenti in aree di pericolosità idraulica o idrogeologica oppure nelle fasce di rispetto stradale.

Le disposizioni dettate dai citati art. 36 della L.R. 11/2004 e art. 5 della L.R 14/2017 ora presentano sovrapposizioni che devono pertanto essere specificate. Si ritiene che l'art. 5 della L.R. 14/2017 abbia voluto meglio definire la disciplina dei crediti edilizi scaturenti da operazioni di demolizione di edifici incongrui e di elementi di degrado, e che pertanto solo a questi si applichino le disposizioni ivi dettate, che acquistano quindi valore integrativo, mentre si applichi a tutte le ipotesi di credito edilizio quanto voluto dall'art. 36 della L.R. 11/2004. In altri termini, e per maggior chiarezza, si ritiene che tutti i crediti edilizi siano liberamente commerciabili, debbano essere iscritti nel RECRED e trovino disciplina nel PI; ma solo i crediti edilizi derivanti da demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado prevedano la demolizione integrale e rinaturalizzazione del suolo e la trascrizione del vincolo di non edificazione.

La recente L.R. 14/2019 "Veneto 2050" ha meglio chiarito i contorni dell'istituto in parola, in particolare con una maggior precisione lessicale. Intanto ha ritenuto di definire l'espressione unica "manufatti incongrui" sia le ipotesi di opere incongrue e che di elementi di degrado. Inoltre ha ritenuto di definire "crediti edilizi da rinaturalizzazione" quelli derivanti dalla demolizione di manufatti incongrui (cioè dalla demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado, secondo la terminologia derivante dall'art. 36 della L.R. 11/2004 e dall'art. 5 della L.R. 14/2017).

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

Ben più importante però la novità sostanziale apportata all'istituto dalla L.R. 14/2019, ovvero la possibilità per i crediti edilizi da rinaturalizzazione di essere utilizzati nelle operazioni di cui agli artt. 6 e 7 di ampliamento e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Per quanto riguarda gli ambiti assoggettabili a programmi di rigenerazione urbana sostenibile di cui all'articolo 7 della legge regionale n. 14/2017, si rinvia all'atto di indirizzo che la Giunta regionale dovrà adottare ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera b) della medesima legge.

3277881c

PARTE PRIMA

(Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, articolo 4, comma 2 lettera d))

CAPITOLO 1 - REGOLE E MISURE APPLICATIVE E ORGANIZZATIVE PER LA DETERMINAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

1.1 L'innovazione del credito edilizio

La promozione di interventi di riqualificazione ambientale e urbana e di acquisizione di immobili da parte dell'amministrazione comunale per mezzo di crediti edilizi rappresenta una delle innovazioni di maggiore interesse nel campo degli strumenti innovativi di gestione dei piani urbanistici introdotta dalla L.R. 11/2004.

I possibili ambiti riconoscimento e di impiego dei crediti edilizi sono puntualmente definiti all'art. 36 dove si afferma che spetta al Piano di assetto del territorio individuare i criteri per identificare le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola.

1.2 Gli ambiti d'impiego dei crediti

Sono naturalmente possibili diverse classificazioni dei crediti edilizi, in base alle loro caratteristiche o diversi aspetti del loro utilizzo.

È utile richiamare allora la classificazione in base a due possibili interventi che si prestano al riconoscimento di crediti:

- i 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;
- i 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 che l'impiego del credito edilizio per la soluzione di situazioni puntuali di degrado appare utile ed efficace.

Al contrario, 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 critico e

3277881c

problematico e richiede un importante controllo del processo gestionale da parte dell'Amministrazione comunale.

In questo 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.

1.3 Inquadramento giuridico

Tutt'ora dibattuta è la natura giuridica del credito edilizio.

L'intervento del legislatore nazionale, che nel 2011 ha introdotto all'art. 2643, con il punto 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", espressamente finalizzata a "garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori" ha certamente contribuito a chiarire l'operatività dell'istituto.

La norma ora citata, in combinato disposto con la sua normativamente esplicita commerciabilità, inducono a ritenere che il credito edilizio possa non solo circolare fra i privati al pari di ogni altro bene giuridico, ma anche essere oggetto di negozi diversi dalla compravendita (es. permuta, transazione, vicende ereditarie, ecc…).

È forse utile richiamare la nota metafora che vuole che i diritti edificatori possano "decollare" dal suolo che li ha generati, per poi "atterrare" su quello sul quale saranno espressi tramite 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 tale circolazione saranno definite dal mercato che verrà a costituirsi.

Proprio per dare certezza a tale circolazione 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; si sottolinea però come il suo valore effettivo sia determinato esclusivamente dall'operare delle libere forze del mercato e non dall'Amministrazione. A questa spetta unicamente di determinare un presumibile valore iniziale, al fine di attribuire la corretta quantità di crediti edilizi in relazione all'operazione urbanistica da compiersi. 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 accordato e il beneficio pubblico derivante dall'attuazione degli interventi che danno diritto al riconoscimento;
- la piena certezza di utilizzabilità dei diritti edificatori espressi dal valore attribuito;
- la libera commerciabilità del credito edilizio;

3277881c

- la corretta applicazione e il coordinamento delle norme urbanistiche e delle norme contabili dell'ente.

Solo in questo modo è possibile garantire i cittadini che danno fiducia alla P.A. "investendo" in credito edilizio.

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 per cui si accorda il credito edilizio (valore monetario);
- l'individuazione delle cosiddette aree "di atterraggio" o "di impiego", dei luoghi cioè ove il credito edilizio si potrà concretizzare in interventi di edificazione;
- la "traduzione" del valore così determinato in diritti edificatori (volume o superficie, in base al parametro utilizzato dallo strumento urbanistico comunale) in rapporto alle diverse destinazioni d'uso e alle caratteristiche dell'area di impiego;
- l'indicazione del periodo di efficacia del diritto edificatorio riconosciuto.

Tutti questi momenti richiedono da parte dell'Amministrazione comunale rigore, precisione e trasparenza. Le valutazioni devono essere effettuate sulla base di metodi e criteri equilibrati ed omogenei, da prefigurarsi nel PAT e da tradursi operativamente in una disciplina di dettaglio nel PI, dove devono essere specificate anche le modalità di "emissione" del credito edilizio.

Il provvedimento che accorda il credito edilizio deve infatti 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 che possono dare luogo al suo riconoscimento - e la proporzionalità tra beneficio pubblico e credito accordato, in applicazione della disciplina dettata dal piano regolatore comunale.

1.4 Il credito edilizio per l'eliminazione di opere incongrue

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 nel seguente prospetto:

- oneri e spese di trasformazione:
  - costi di demolizione e bonifica: costi di progettazione, sondaggi e rilievi, demolizioni e sgombero, bonifiche e riporti, ecc...
  - costi per l'eventuale spostamento di attività in essere: produttive, agricole, commerciali, residenziali, *ecc...*
  - costo delle operazioni di ripristino della qualità ambientale e paesaggistica: in relazione al tipo di intervento (costo di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale, piantumazioni, opere di ingegneria ambientale, mitigazioni, arredi pubblici, ecc...)

3277881c

- spese tecniche: spese per progettazione, direzione lavori, pratiche edilizie e catastali, calcoli strutturali, oneri per la sicurezza, ecc...
- oneri finanziari e imprevisti: spese per esposizione finanziaria, fideiussioni, spese di gestione, commercializzazione, imposte, ecc...

- valore dell'area post - trasformazione (solo nell'eventuale caso, sempre possibile, di cessione alla P.A.);
- valore di mercato delle opere incongrue da eliminare: 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…;
- oneri derivanti dall'eventuale trasferimento o cessazione di attività in essere negli edifici oggetto di intervento;
- eventuale quota aggiuntiva incentivante per l'avvio del meccanismo: determinata sulla base di criteri predefiniti n*el PAT/PI, deve essere commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per l'attuatore.*

1.5 Il credito edilizio per l'esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale

Un'ulteriore ipotesi di formazione di credito edilizio è rappresentata 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 PAT e dal PI ai sensi degli artt. 5 e 17 della L.R. 11/2004.

1.5.1 Tipologie di intervento

Gli interventi che possono rientrare in questa fattispecie possono andare da quelli più semplici di rinverdimento e di piantagione, a quelli più complessi di restauration ecology (quali 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, il taglio di bosco di recente formazione per ripristino stabile prato-pascolo in area montana, ecc...), a quelli ancor più specialistici legati 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...).

Altre tipologie di intervento possono essere individuate in specifici contesti territoriali, in rapporto a problematiche locali (ambiti montani, litorali marini e lacustri, ecc...).

1.5.2 Le condizioni per il riconoscimento del credito

La condizione che può dare diritto al riconoscimento di un eventuale credito edilizio è legata dalla natura degli interventi, che devono essere mirati a risolvere problemi e criticità presenti nel sistema territoriale apportando i miglioramenti possibili.

3277881c

In questo senso è opportuno precisare che per i nuovi insediamenti e per le nuove opere di trasformazione urbanistico - territoriale, gli interventi mitigativi e compensativi sul sistema paesistico ed ambientale dovranno essere programmati ed attuati contestualmente alla realizzazione delle trasformazioni stesse, sulla base delle indicazioni dello strumento urbanistico, della VAS e degli esiti degli altri processi valutativi (VCI, VINCA, VIA, ecc...), secondo i meccanismi "ordinari" previsti dal PRC.

In altre parole, nella logica della sostenibilità ambientale di ogni nuovo intervento di trasformazione, il riconoscimento del credito edilizio non può essere legato alla soluzione di criticità ambientali direttamente causate (o aggravate) dalle trasformazioni stesse, criticità che vanno prevenute e risolte in sede di progettazione, programmazione ed attuazione dell'intervento.

1.5.3 Elementi di valutazione del valore del credito per interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale

Analogamente al caso dell'eliminazione degli elementi incongrui, l'ammontare del credito è rapportato al valore degli interventi di mitigazione - compensazione - recupero a carico del beneficiario, tenuto conto di una serie di elementi sinteticamente rappresentati nel seguente prospetto:

- oneri e spese di esecuzione degli interventi:
  - costo delle operazioni di compensazione - mitigazione - riqualificazione: in relazione al tipo di intervento (costo di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale, piantumazioni, opere di ingegneria ambientale, ecc...)
  - spese tecniche: spese per indagini conoscitive, progettazione, direzione lavori, oneri per la sicurezza, ecc...
  - oneri finanziari e imprevisti
- valore dell'area dopo l'esecuzione degli interventi solo nel caso di cessione alla P.A.;
- eventuale quota aggiuntiva incentivante per l'avvio del meccanismo: determinata sulla base di criteri predefiniti nel PAT/PI, deve essere *commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per l'attuatore.*

1.6 La compensazione urbanistica in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità

La cessione compensativa si caratterizza, come si è già visto, per l'individuazione da parte del Comune di aree destinate alla costruzione della città pubblica, rispetto alle quali l'Amministrazione comunale ritiene di non rinunciare al vincolo preordinato all'esproprio e quindi, alla facoltà imperativa ed unilaterale di acquisizione coattiva dell'area dell'edificio.

In queste aree, il Comune appone, attraverso il PI, il vincolo espropriativo ed entro il termine di cinque anni deve fare quindi ricorso all'espropriazione. Tuttavia può, in luogo dell'usuale indennizzo pecuniario, ristorare il proprietario consenziente mediante l'attribuzione di crediti edilizi "compensativi".

3277881c

Va evidenziato come, nel testo dell'art. 37 della L.R. 11/2004, la misura del credito edilizio debba riferirsi al recupero di adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo. Ciò non presuppone, ai fini dell'applicabilità dell'istituto della compensazione urbanistica, che l'area da acquisire sia necessariamente già edificata o suscettibile di edificazione, dovendosi intendere con "recupero" anche la "trasposizione" del valore dell'area in termini di capacità edificatoria.

In altre parole, il proprietario potrà chiedere sia il trasferimento dei diritti edificatori di pertinenza dell'area su un'altra area, che la permuta dell'area edificabile (o edificio) con altra area parimenti edificabile (o edificio) di proprietà dell'ente di pianificazione, che l'acquisizione di diritti edificatori per la cessione di terreni che ne siano originariamente privi, purché in rapporto al valore dei terreni medesimi.

Il richiamo all'adeguatezza della capacità edificatoria da recuperarsi va inteso in senso economico; ciò induce a ritenere che essa non debba necessariamente coincidere – in termini puramente quantitativi – con la capacità edificatoria presente nell'area oggetto di cessione; è altresì da non escludersi la possibilità di eventuali conguagli.

Ciò premesso, qualora il Comune voglia avvalersi di tale istituto, si applicherà il *principio dell'equivalenza*: il valore del credito edilizio sarà pertanto rapportato all'indennità di espropriazione del bene, determinata secondo le vigenti disposizioni di legge (indennità a sua volta legata alla capacità edificatoria preesistente) eventualmente aumentata di una quota proporzionale ai benefici derivanti alla P.A. dalla scelta di questa modalità di acquisizione dei beni al patrimonio pubblico.

1.7 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...) e 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...

3277881c

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 dello strumento urbanistico – l'area d'impiego, e sia stata precisata l'efficacia temporale del diritto edificatorio, tenuto conto degli effetti della decadenza del PI per le nuove previsioni (soggette a PUA) non attuate, stabilita dall'art. 18 c. 7 L.R. 11/2004.

Un credito edilizio espresso in capacità edificatoria "assoluta" – non riferita cioè 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 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.

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 PI, 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 debbono ovviamente riferirsi ad un'attenta ricognizione dei valori delle aree edificabili nel mercato locale, e ad una puntuale ed articolata disciplina contenuta nel PI.

1.8 Piano regolatore comunale e credito edilizio

La quantificazione complessiva dei crediti edilizi che possono essere "emessi" costituisce un importante elemento di valutazione nella determinazione del fabbisogno di nuova edificazione da considerare nella formazione del PI, impegnando l'amministrazione a non eccedere nell'utilizzo dell'istituto, in rapporto al dimensionamento complessivo del PAT e a quello dei singoli ATO. Ciò a beneficio della credibilità e della trasparenza dell'azione amministrativa.

L'art. 36 della L.R. 11/2004 prevede che nel PI siano individuati e disciplinati gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante *l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati*.

3277881c

La quantità massima di capacità edificatoria da destinarsi all'emissione di crediti edilizi è determinata quindi in sede di PI, nel rispetto dei parametri e dei limiti complessivi stabiliti dal PAT (ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lett. k) considerando da un lato le quote necessarie per avviare e attuare i meccanismi che implicano il ricorso all'istituto da parte del Comune, e dall'altro le quantità complessive di edificazione programmate nell'arco temporale di efficacia delle nuove previsioni del PI.

Il ricorso al credito edilizio non può prescindere infatti, come si è detto, 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 piano degli interventi.

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

Non è da escludersi, comunque, la possibilità che il successivo PI 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.

Va ancora precisato che la perdita di efficacia del credito edilizio per la mancata attuazione nei termini stabiliti, così come l'eventuale mancata riconferma, devono essere riferite a una comprovata inerzia degli interessati, e non a cause attribuibili ad atti o comportamenti della pubblica amministrazione.

Rispetto alla quantificazione del credito, va infine evidenziata l'importanza di un rapporto coerente fra gli obiettivi generali di sviluppo del territorio comunale e il relativo dimensionamento complessivo – così come stabiliti dal PAT – e la programmazione delle quantità edificatorie e della quota parte da riservarsi al credito edilizio – così come stabilite dal PI. Ciò al fine di garantire la sostenibilità del piano.

In continuità con gli obiettivi fissati dalla L.R. 14/2017, in tema di contenimento del consumo di suolo, che favoriscono la demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado, nonché il recupero del patrimonio edilizio esistente, i Comuni, in sede di formazione del Piano urbanistico, fermo restando il dimensionamento del Piano stesso, valuteranno la possibilità di destinarne una parte all'utilizzo dei Crediti Edilizi, al fine di consentire una più ampia diffusione di tale istituto.

3277881c

CAPITOLO 2 - REGISTRAZIONE E CIRCOLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

L'art. 17 comma 5 lett. e) della L.R. 11/2004 indica il registro dei crediti edilizi come uno degli elementi costitutivi del piano degli interventi. L'art. 36 prevede che i crediti edilizi siano annotati nel suddetto registro e che siano liberamente commerciabili.

Tali specificazioni implicano una serie di conseguenze sugli aspetti procedurali, giuridico - amministrativi, patrimoniali e fiscali relativi all'applicazione del nuovo istituto.

Per quanto riguarda la procedura, l'istituzione del registro deve seguire, al pari degli altri elementi che compongono il PI (relazione programmatica, elaborati, norme tecniche operative, prontuario, banca dati), il procedimento previsto dall'art. 18 della L.R. 11/2004 ai fini della formazione ed efficacia dello strumento e delle relative varianti.

Sui versanti giuridico - amministrativo, patrimoniale e fiscale, nel definire le finalità, i contenuti e le modalità di gestione del registro dei crediti, si devono in particolare considerare le questioni relative:

- alla necessità di garantire informazione e pubblicità allo stato dei diritti edificatori riconosciuti ai beneficiari del credito edilizio;
- alla corretta applicazione delle norme sulla fiscalità e sull'ordinamento finanziario e contabile degli enti locali;
- alle modalità di cessione delle aree oggetto di vincolo espropriativo e di indennizzo nel caso di ricorso, da parte dell'Amministrazione comunale, all'istituto della compensazione.

Ciò premesso, il registro conterrà i seguenti elementi:

- dati identificativi del bene immobile cui afferisce il credito edilizio;
- indicazione dell'intervento / azione che ne motiva l'emissione;
- dati anagrafici e fiscali del soggetto beneficiario;
- valore, entità e destinazione d'uso della capacità edificatoria espressa dal credito;
- area e modalità di impiego del credito (con riferimento al PI);
- efficacia temporale del credito (con riferimento al PI);
- estremi dei provvedimenti comunali relativi al riconoscimento del credito edilizio;
- annotazione dei trasferimenti a terzi avvenuti successivamente all'emissione e dati anagrafico – fiscali degli acquirenti;
- estremi degli atti notarili attinenti agli eventuali trasferimenti.

In merito alla natura e alla commerciabilità del credito edilizio, è già stato sottolineato come il riconoscimento di diritti edificatori da parte del Comune quale corrispettivo di una prestazione (esecuzione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale, secondo la dicitura dell'art. 36) o in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, abbia una valenza

3277881c

economica sia per chi ne è beneficiario, sia per il Comune che dovrà considerare i relativi valori nei propri documenti di programmazione economica e finanziaria.

Per quanto concerne le modalità di annotazione nel registro, va tenuto presente che il credito edilizio rappresenta un valore economico che può "staccarsi" dalla proprietà di un suolo per "aggiungersi" ad un altro, ma è comunque collegato ad un suolo ed è, in questo senso, assoggettato alle norme statali e regionali in materia di pubblicità immobiliare, di opponibilità ai terzi e di fiscalità immobiliare, oltreché alle norme urbanistico – edilizie vigenti al momento del concreto utilizzo.

Va altresì precisato che l'efficacia del trasferimento del credito edilizio, ancorché oggetto di negoziazione autonoma fra le parti, va subordinata alla tempestiva comunicazione al Comune ai fini dell'annotazione nel registro dei crediti.

La natura giuridica del registro dei crediti edilizi e le implicazioni sopra ricordate, comportano l'applicazione delle norme vigenti in materia di accesso agli atti. L'apparato disciplinare del PI può definire, in tal senso, le opportune forme e modalità di "visura" del registro da parte dei privati e degli enti, e gli eventuali collegamenti con altre banche dati gestite dal Comune o da altri soggetti istituzionali.

In più, pare opportuno che l'eventuale sussistenza di credito edilizio afferente ad un immobile vada rilevata anche in sede di rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001.

Va infine specificato che l'istituzione del registro dei crediti edilizi ha esclusivamente valore di pubblicità e non costitutiva del diritto stesso.

3277881c

PARTE SECONDA

(Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, articolo 4, comma 1)

CAPITOLO 3 - CRITERI ATTUATIVI E MODALITÀ OPERATIVE PER ATTRIBUIRE CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

3.1 Definizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione e gli elementi rilevanti per il loro riconoscimento

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 integrale demolizione di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo.

I suddetti 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 la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica, geologica, sismica o nelle fasce di rispetto stradale.

Si evidenzia come la legge regionale n. 14/2019 ponga l'attenzione sull'interesse pubblico della demolizione, come indicato all'art. 4 comma 2, lett. a), in considerazione del valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore.

3.1.1 La definizione di manufatti incongrui

I manufatti incongrui sono definiti all'art. 2 comma 1, lett. b) della L.R. 14/2019, come "opere incongrue o elementi di degrado di cui alla lettera f), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, *n. 14 (...), individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale (...)*", ovvero di edifici e di altri manufatti, 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 (art. 2, comma 1, lett. f) L.R. 14/2017).

Rientrano tra i manufatti incongrui anche quelli ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale (art. 5, comma 1, lett. a della L.R. 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 (art. 4 c. 2 della L.R. 14/2019).

3277881c

3.1.2 La rinaturalizzazione dei suoli

Il riconoscimento dei CER ha come finalità il ripristino delle condizioni di naturalità del suolo di un ambito in cui sia presente un manufatto incongruo.

La rinaturalizzazione del suolo, indicata nella legge regionale n. 14/2019 "Veneto 2050" art. 2, comma 1, lett. c), prevede che gli interventi di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali sia attuata "*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".

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 CER.

3.2 Gli aspetti urbanistici e procedurali nel riconoscimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione

I Comuni, entro 12 mesi dall'approvazione del provvedimento di Giunta Regionale con il quale si dovrà fornire una specifica disciplina per i CER, dovranno procedere all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico e consenta l'attribuzione dei CER.

Le procedure urbanistiche per l'individuazione dei manufatti incongrui, la cui demolizione e successiva rinaturalizzazione dell'ambito su cui insistono, comporti il riconoscimento dei CER, sono indicate all'articolo 4, della L.R. 14/2019.

3.2.1 La variante allo strumento urbanistico comunale

L'individuazione dei manufatti incongrui, la cui demolizione e rinaturalizzazione genera CER, avviene mediante una specifica variante allo strumento urbanistico vigente che deve avvenire entro 12 mesi dalla data di approvazione del provvedimento della Giunta Regionale con il quale si determinano specifici criteri e la disciplina dei CER.

L'individuazione dei manufatti incongrui, da parte dei Comuni, deve avvenire mediante attivazione di una procedura di evidenza pubblica, ovvero di un avviso ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. 14/2019 "Veneto 2050" finalizzato a raccogliere richieste, da parte degli aventi titolo, di classificazione dei propri manufatti come "manufatto incongruo".

3277881c

I Comuni indicheranno i criteri per la selezione dei manufatti incongrui oggetto di potenziale demolizione e dei rispettivi ambiti di pertinenza destinati alla rinaturalizzazione del suolo, sulla base delle priorità di interesse pubblico tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore.

Nell'individuazione dei manufatti incongrui, il Comune, non dovrà limitarsi a valutarne la congruenza ai soli parametri urbanistici (quali ad es. la compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico generale), dovendo invece estendere, l'esame ai valori paesaggistici e/o ambientali propri della zona di riferimento, senza trascurare i profili igienico-sanitari e di sicurezza.

Resta fatta salva la facoltà da parte dell'Amministrazione, in sede di predisposizione della variante, di individuare direttamente "manufatti incongrui" di proprietà pubblica o privata.

3.2.2 L'avviso di manifestazione d'interesse per la classificazione di manufatti incongrui

Il Comune, per verificare l'interesse da parte dei proprietari di manufatti incongrui all'inserimento degli stessi nella specifica variante, si avvarrà dell'avviso pubblico di cui all'art. 4 comma 3, della L.R. 14/2019.

L'avviso rappresenta uno strumento delle opportunità attivabili dai proprietari privati, tuttavia saranno gli obiettivi che intende perseguire il Comune attraverso le azioni di demolizione e rinaturalizzazione a fornire i criteri prioritari per la selezione dei manufatti incongrui da inserire nella variante.

La pubblicazione dell'avviso dovrà essere preceduta dall'individuazione, da parte del Comune, degli obiettivi che si intende raggiungere mediante le demolizioni e i criteri e le modalità operative per il riconoscimento dei CER.

La definizione degli obiettivi consentirà al Comune di individuare i criteri di valutazione dell'interesse pubblico per identificare i manufatti incongrui.

I Comuni pubblicano un avviso, per un periodo congruo e dandone adeguata pubblicità secondo le forme di legge, con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di riconoscimento di manufatti incongrui.

L'avviso conterrà i criteri di valutazione dell'interesse pubblico dell'Amministrazione in relazione alla L.R. 14/2019, la documentazione da presentare e tutte le informazioni necessarie per individuare i "manufatti incongrui" e poter predisporre la variante allo strumento urbanistico.

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

- localizzazione e classificazione dello strumento urbanistico (PRC o PRG) specificando la presenza di vincoli e servitù;
- riferimenti catastali;

3277881c

- stato di proprietà;
- rilievo fotografico;
- consistenza del manufatto e dell'area oggetto di rinaturalizzazione in termini dimensionali e di dati stereometrici (rilievo e planivolumetrico);
- conformità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
- stima dei costi per la demolizione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'area;
- eventuale stima dei costi per la bonifica del sito.

Potranno essere allegati eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo dei CER (comma 3 dell'art. 4 della L.R. 14/2019). Le proposte derivanti dagli studi di fattibilità potranno anche essere valutate dall'Amministrazione in sede di predisposizione della variante alla strumentazione urbanistica di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 14/2019, con particolare riferimento alla lett. c).

L'invio della proposta di individuazione non impegna in alcun modo l'Amministrazione al riconoscimento della condizione di "manufatto incongruo" e al conseguente riconoscimento del CER in sede di predisposizione della variante alla strumentazione urbanistica di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 14/2019.

A titolo esemplificativo, si allegano:

- Fac-simile dell'Avviso pubblico per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui da parte dei proprietari (Allegato A);
- Fac-simile richiesta privato richieste di classificazione di manufatti incongrui da parte dei proprietari (Allegato B).

3.2.3 I contenuti della variante

La variante allo strumento urbanistico dovrà:

- individuare i manufatti incongrui la cui demolizione darà origine ai CER;
- individuare e disciplinare l'ambito di pertinenza soggetto a rinaturalizzazione;
- prevedere specifica normativa per indicare il CER attribuito ai singoli manufatti incongrui, le modalità per l'attivazione e il definitivo inserimento nel RECRED del CER a seguito dell'avvenuto intervento demolitorio e della rinaturalizzazione del suolo dell'ambito individuato;
- individuare le eventuali aree riservate all'utilizzo dei CER, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.

3.3 Le fasi operative 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. 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, ovvero in fasce di rispetto stradale. Tali manufatti, sotto il

3277881c

profilo tecnico, economico e funzionale, hanno completato il ciclo di vita utile, esaurendo tanto un'efficiente funzionalità quanto il valore economico che essi avevano.

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 dei Comuni dei CER è finalizzato quindi all'incentivazione della demolizione e del ripristino del suolo permeabile attraverso misure di supporto che favoriranno e promuoveranno 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 Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

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

1. la quantificazione dei CER da riconoscere attraverso la variante di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 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;
2. l'iscrizione nel RECRED dei CER a seguito dell'attuazione dell'intervento demolitorio e della contestuale rinaturalizzazione del suolo;
3. l'utilizzo dei CER e le modalità di iscrizione/cancellazione dei CER dal RECRED.

3277881c

CAPITOLO 4 - LA QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE DA ISCRIVERE NEL RECRED

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 merce, tralicci, impianti tecnologici, ecc...).

4.1 CATEGORIA 1

L'ammontare dei CER (espresso in mc o mq), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRED, sarà l'esito del prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) del manufatto demolito, per il coefficiente 'K' assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, secondo lo schema rappresentato dalla Figura 1.

CER = DDC x **K**

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.

La consistenza del manufatto incongruo è 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.

Qualora la destinazione originaria non sia residenziale o assimilabile alla residenza, la consistenza originaria del manufatto dovrà essere parametrata alla destinazione residenziale, convertendo le superfici in volume, utilizzando l'altezza del manufatto. Qualora l'altezza del manufatto sia superiore a quella media di un piano residenziale (2,70 m), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.

[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 co*nsistenza in mq e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m*].

3277881c

I Comuni che utilizzano il parametro della superficie anche per gli edifici a destinazione residenziale dovranno individuare, se non già previsto dallo strumento urbanistico comunale, uno specifico parametro di raccordo.

I Comuni, al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non aventi destinazione residenziale, possono 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 della L.R. 14/2019. Si pensi ad esempio, al recupero di allevamenti intensivi dismessi di grandi dimensioni che potrebbero consentire il riconoscimento di consistenti volumetrie residenziali non coerenti con la ratio delle leggi regionali n. 14/2017 e n. 14/2019.

A tal fine si ricorda che la variante deve contemperare il beneficio attribuito al privato con l'interesse pubblico connesso alla demolizione e rinaturalizzazione dell'area.

Il coefficiente ′K′ rappresenta il valore che l'Amministrazione comunale attribuirà sulla base dei parametri indicati all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019 ovvero:

- Localizzazione;
- Costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- Costi per l'eventuale bonifica ambientale.

Il Comune, attribuirà i valori dei 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.

$$\mathbf{K \leq 0{,}90}$$

Si riporta di seguito lo schema per il calcolo del CER per la Categoria 1:

3277881c

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		D	E	F		
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 $\alpha^{**} \leq 1^{*}$	**DDC = A x B x C**	VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE X**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE X**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE X**	**K = D +E+F**	**CER = DDC x K**

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**

Figura 1

3277881c

ESEMPI: A mero titolo dimostrativo (Figura 2), si riportano due esempi di come calcolare i CER per manufatti *incongrui classificabili nella categoria 1, ipotizzando, in questo caso, l'inserimento de*l *valore del coefficiente* 'K', che si ribadisce, il Comune avrà cura di individuare autonomamente:

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		D	E	F		
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 $\alpha^{**} \leq 1^{*}$	**DDC = A x B x C** (mc o mq)	VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE **MAX 0,50****	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE **MAX 0,25****	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE **MAX 0,15****	**K = D +E+F**	**CER = DDC x K**
				ZTO A = 0,50**	ALTO = 0,25**	Senza bonifica ambientale 0.00**		
				ZTO B = 0,45**	MEDIO = 0,20**	Con bonifica ambientale 0,15**		
				ZTO C = 0,45**	BASSO = 0,15**			
				ZTO D = 0,40**				
				ZTO E = 0,45**				
				ZTO F = 0,45**				

* **Valore non modificabile dal Comune**
** **Valore da assegnare a cura del Comune**

ESEMPIO 1 – Abitazione di 500 mc in ZTO B								CER
A	B	C	DDC = 500 x 1 x 1 = 500 mc	D	E	F	K = 0,45 + 0,20+ 0 = 0,65	CER = 500 x 0,65 =325 mc (residenziale)
500 mc	1	1		0,45	0,20	0		
ESEMPIO 2 – Fabbricato artigianale di 1.000 mq in ZTO D								**CER**
A	B	C	DDC = 1.000 x 2,70 x 0,50 = 1.350 mc	D	E	F	K = 0,40 + 0,15 + 0,15 = 0,70	CER = 1.350 x 0,70 =945 mc (residenziale)
1.000 mq	2,70 m	0,50		0,40	0,15	0,15		

Figura 2

- Esempio 1: ipotizzato che il manufatto incongruo sia costituito da un edificio di 500 mc (A), con destinazione residenziale. Il parametro di conversione alla destinazione residenziale sarà pari a 1 (B) ed il coefficiente di riduzione (C) sarà pari a 1. In questo caso il DDC (A x B x C) è quindi pari alla consistenza volumetrica iniziale (500 x 1 x 1*)= 500 mc. Il valore del DDC dev'essere poi moltiplicato per il coefficiente 'K' dato dalla somma di D+E+F, nell'esempio in oggetto è stato ipotizzato che il manufatto incongruo sia ubicato in ZTO B (coeff. 0,45),* con costi di demolizione nella media (coeff. 0,20) e che non necessiti di bonifica ambientale (coeff. 0,00). Pertanto K= 0,45+0,20+0,00= 0,65. Il valore dei CER iscrivibili nel RECRED sarà pertanto pari a:

  CER= 500 mc x 0,65= 325 mc (parametrati alla destinazione residenziale)

- Esempio 2: ipotizzato che il manufatto incongruo sia costituito da un fabbricato artigianale in stato di abbandono con superficie pari a mq 1.000 (A). La parametrazione in volume residenziale avverrà quindi moltiplicando tale valore per 2,70 m (B). Il coefficiente di riduzione (C) determinato dal Comune è pari a 0,50. Il DDC complessivo sarà dato da 1.000 mq x 2,70 m x 0,50 = 1.350 mc.

  I*l valore del DDC dev'essere poi moltiplicato per il coefficiente 'K' dato dalla somma di D+E+F. Nell'esempio in* oggetto è stato ipotizzato che il manufatto incongruo sia ubicato in ZTO D (coeff. 0,40), con un costo di demolizione basso (coeff. 0,15) e con costi di bonifica ambientale (coeff. 0,15). Pertanto K = 0,40+0,15+0,15 = 0,70.

  Il valore dei CER iscrivibili nel RECRED sarà pertanto pari a:

  CER= 1.350 mc x 0,70= 945 mc (parametrati alla destinazione residenziale)

3277881c

4.2 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, comma 2, della L.R. 14/2019.

In questo caso il DDC è dato 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 da ogni singolo Comune.

Per quantificare tale valore il Comune, ad esempio, potrebbe 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, o di studi estimativi all'uopo predisposti.

I Comuni, al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non misurabili in termini di volume o di superficie, possono 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 della L.R. 14/2019. 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.

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, comma 2, della L.R. 14/2019, secondo lo schema rappresentato dalla Figura 3.

CER = DDC x K

Il coefficiente ′K′ rappresenta il valore che l'Amministrazione comunale attribuirà sulla base dei parametri indicati all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019 ovvero:

- Localizzazione;
- Costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- Costi per l'eventuale bonifica ambientale.

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

3277881c

Al fine di evitare che l'attribuzione dei CER possa dare luogo a incrementi non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019, si assume che il coefficiente 'K', non possa essere superiore al valore 0,90.

$$K \leq 0{,}90$$

Si riporta di seguito lo schema per il calcolo del CER per la Categoria 2:

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**		**E**	**F**	**G**		
COSTO DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (€)	EVENTUALE COSTO DI BONIFICA AMBIENTALE (€)	VALORE MEDIO DI UN mc O mq DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI OGNI SINGOLO COMUNE (€ / mc o mq)	FATTORE DI RICONVERSIONE FUNZIONALE $\beta^{**} \leq 1^{*}$	DDC = (A + B) x D / C (mc o mq)	VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE X**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE X**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE X**	K = E+F+G	CER = DDC x K

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**

Figura 3

3277881c

ESEMPI: A mero titolo dimostrativo (Figura 4), si riportano due esempi di come calcolare i CER per dei manufatti *incongrui classificabili nella categoria 2, ipotizzando, in questo caso, l'inserimento dei valori del coefficiente 'K'* che, si ribadisce, il Comune avrà cura di individuare autonomamente:

CATEGORIA 2
Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume/superficie
(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		E	F	G		
COSTO DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (€)	EVENTUALE COSTO DI BONIFICA AMBIENTALE (€)	VALORE MEDIO DI UN mq O mc DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI OGNI SINGOLO COMUNE (€ / mc)	FATTORE DI RICONVERSIONE FUNZIONALE β** ≤ 1*	DDC = (A + B) x D / C (mc o mq)	VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE MAX 0,50**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE MAX 0,25**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE MAX 0,15**	K = E+F+G	CER = DDC x K
					ZTO A = 0,50**	ALTO = 0,25**	Senza bonifica ambientale 0.00**		
					ZTO B = 0,45**	MEDIO = 0,20**	Con bonifica ambientale 0,15**		
					ZTO C = 0,45**	BASSO = 0,15**			
					ZTO D = 0,40**				
					ZTO E = 0,45**				
					ZTO F = 0,50**				

* Valore non modificabile dal Comune
** Valore da assegnare a cura del Comune

ESEMPIO 1 – Area pavimentata in ZTO D									CER
A	B	C	D	DDC =(300.000+50.000) x0,30 = 350 / 300	E	F	G	K = 0,40 + 0,25 +0,15 = 0,80	CER = 350 x 0,80 = 280 mc (residenziale)
€ 300.000,00	€ 50.000,00	300 €/mc	0,30		0,40	0,25	0,15		
ESEMPIO 2 – Impianto tecnologico in ZTO D									**CER**
A	B	C	D	DDC =(200.000+0) x 0,50 = 250 / 400	E	F	G	K = 0,40 + 0,15 + 0 = 0,55	CER = 250 x 0,55 = 137 mc (residenziale)
€ 200.000,00	€ 0,00	400 €/mc	0,50		0,40	0,15	0		

Figura 4

- Esempio 1: *ipotizzato che il manufatto incongruo sia costituito da un'area pavimentata in stato di degrado e* abbandono. Il costo di demolizione, ricavabile da apposita perizia giurata di stima, *è pari a 300.000 € (A), prevedendo altresì un costo di bonifica ambientale pari a 50.000 € (B). Il valore medio di un mc edificabile con destinazione residenziale è stato stabilito dal Comune in 300 €/mc* (C). Il fattore di riconversione funzionale (D) è stato stabilito dal Comune pari a 0,30.

  Il valore del DDC pertanto sarà pari

  $$(A+B) / C \times D = 350 \text{ mc}$$

  Il valore del DDC dev'essere poi moltiplicato per il coefficiente 'K' dato dalla somma di E+F+G. *Nell'esempio in* oggetto è stato ipotizzato che il manufatto incongruo sia ubicato in ZTO D (coeff. 0,40), con costi di demolizione alto (coeff. 0,25), soggetto a bonifica ambientale (coeff. 0,15). Pertanto K = 0,40+0,25+0,15 = 0,80.
  Il valore dei CER iscrivibili nel RECRED sarà pertanto pari a:

  CER = 350 mc x 0,80 = 280 mc (parametrati alla destinazione residenziale)

- Esempio 2: ipotizzato che il manufatto incongruo sia costituito da un impianto tecnologico in stato di abbandono ed inutilizzato da decenni. Il costo di demolizione, ricavabile da apposita per*izia giurata di stima è pari a 200.000 €* (A), non sono previsti costi di bonifica ambientale (B= 0). Il valore medio di un mc edificabile con destinazione

3277881c

residenziale è stato stabilito dal Comune in 400 €/mc. Il fattore di riconversione funzionale (D) è stato stabilito dal Comune pari a 0,50.

Il valore del DDC pertanto sarà pari a:

(A+B) / C x D = 250 mc

Il valore del DDC dev'essere poi moltiplicato per il coefficiente 'K' dato dalla somma di E+F+G. *Nell'esempio in* oggetto è stato ipotizzato che il manufatto incongruo sia ubicato in ZTO D (coeff. 0,40), con costi di demolizione bassa (coeff. 0,15), non soggetto a bonifica ambientale (coeff. 0). Pertanto K = 0,40+0,15+0 = 0,55.

Il valore dei CER iscrivibili nel RECRED sarà pertanto pari a:

CER= 250 mc x 0,55= 137,50 mc (parametrati alla destinazione residenziale).

3277881c

CAPITOLO 5 - REGISTRAZIONE E CIRCOLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

5.1 Registrazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione

Dopo l'approvazione della variante alla strumentazione urbanistica, di cui all'art. 4 comma 2, L.R. 14/2019, finalizzata ad individuare i manufatti incongrui, i proprietari o altri aventi titolo su tali immobili, potranno attivare la procedura per la demolizione degli stessi e la successiva iscrizione dei CER già riconosciuti dalla variante, nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

I proprietari o altri aventi titolo del manufatto riconosciuto "incongruo" dalla variante, presenteranno idonea istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.) per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECRED.

A titolo esemplificativo, si allega:

- Fac-simile richiesta di demolizione e rinaturalizzazione ai fini dell'iscrizione del CER nel RECRED (Allegato C).

L'istanza dovrà essere corredata della documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia edilizia. Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario o avente titolo comunicherà la fine lavori e chiederà l'attivazione dell'accertamento, da parte del Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area. L'accertamento avverrà necessariamente tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell'intervento previsto dalla variante di cui all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019.

A seguito della verifica effettuata dal Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area, i CER previsti per tale intervento sono iscritti nell'apposita sezione del RECRED.

I Comuni dotati di PAT che hanno già il RECRED dovranno istituire una specifica sezione destinata ai CER, per i Comuni dotati di PAT, ma ancora sprovvisti di RECRED valgono le disposizioni di cui all'art. 4, comma 8 della L.R. 14/2019 che inibiscono la possibilità di adottare varianti al PI senza aver prima istituito il RECRED. Infine i Comuni non dotati di PAT dovranno istituire il RECRED, entro tre mesi dall'entrata in vigore ai sensi dell'art. 4, comma 7 della L.R. 14/2019.

5.2 Vincolo di non edificazione

A seguito dell'avvenuta iscrizione dei CER nel RECRED, secondo le modalità riportate nella parte terza del presente documento, il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni.

3277881c

Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.

5.3 Utilizzo del CER e aree di "atterraggio"

I CER iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili e hanno durata illimitata.

Ai sensi dell'art. 8, della L.R. 14/2019, l'utilizzo dei CER in zona agricola è vietato.

I CER potranno essere utilizzati esclusivamente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, individuati dal Comune in attuazione dell'art. 2, comma 1, lett. e), della L.R. 14/2017.

Il Comune, in sede di variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 4, comma 2 della L.R. 14/2019, procede all'individuazione delle aree di atterraggio dei CER sulla base degli obiettivi e delle scelte strategiche assunte dalla pianificazione territoriale ed urbanistica comunale, orientate allo sviluppo ordinato del territorio, anche mediante un processo di partecipazione e coinvolgimento della popolazione, delle associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché dei gestori di servizi pubblici e di uso pubblico.

L'utilizzo dei CER, nelle aree individuate dal Comune, consentirà di ottenere sino ad un massimo del 60% per gli interventi di ampliamento di cui all'art. 6, comma 6 della L.R. 14/2019 e sino ad un massimo del 100% negli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio di cui all'art. 7, comma 5 della medesima L.R. 14/2019.

ESEMPIO: A mero titolo dimostrativo, si riporta il seguente esempio.

Il Comune X, dopo aver individuato tra i propri AUC (Ambiti di Urbanizzazione Consolidata) le aree di atterraggio, come rappresentate con perimetrazione tratteggiata nella Figura 5, nel Capoluogo A, nella Frazione B e nella Frazione C e nella Località D, può procedere alla determinazione dei Coefficienti di atterraggio 'C'.

Nella Figura 5 si evidenzia che il Comune non ritiene opportuno individuare le aree di atterraggio negli AUC relativi alle Frazioni E e Frazioni F.

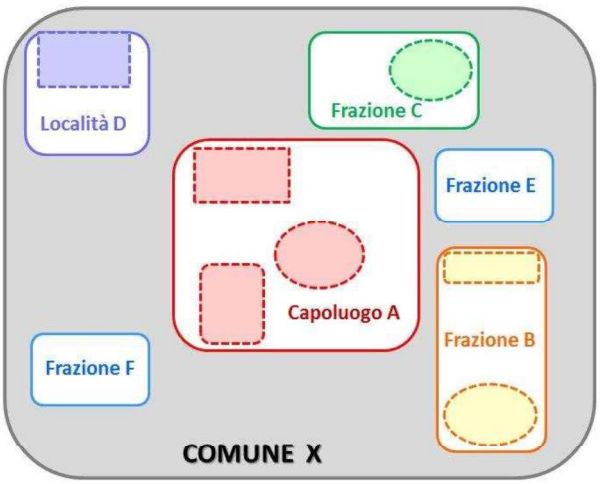

Figura 5

3277881c

In tali aree di atterraggio, il Comune potrà graduare e/o differenziare l'utilizzo dei CER, applicando appositi coefficienti, denominati "Coefficienti di atterraggio".

Il Coefficiente di atterraggio 'C', nelle varie aree individuate dalla variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019, è determinato dal Comune in base ad analisi e valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico, turistico, demografico o socio-economico (ad esempio sulla base del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU, oppure delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate, ovvero di specifici studi e indagini di mercato estimativi all'uopo predisposti, nonché ogni altra valutazione).

Il Comune, a tal fine, potrebbe individuare uno schema come rappresentato nella sottostante Tabella 1 nella quale da una parte (righe) sono individuate le frazioni e/o località in cui il territorio comunale è suddiviso, e nell'altra (colonne) sono indicate le aree per l'atterraggio dei CER, previste dalla variante comunale.

Alla casella, individuata come area di atterraggio, sarà assegnato il valore corrispondente sulla base del sistema valutativo assunto dal Comune.

Tabella 1	CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio - Schema esemplificativo valori stimati				
COMUNE DI		Area 1 Contesto / Zona / Insediamento	Area 2 Contesto / Zona / Insediamento	... (...)	Area n Contesto / Zona / Insediamento
A	Capoluogo/Frazione/Località	Val_i	Val_i	...	Val_i
B	Frazione/Località	Val_i	Val_i	...	Val_i
C	Frazione/Località	Val_i	Val_i	...	Val_i
...	(...)	...	...	...	...
n	Frazione/Località	Val_i	Val_i	...	Val_i

Tabella 1 – Valori stimati

Dove
- **Val_i** è il valore stimato nella determinata Zona (i_{esima}) della Frazione/Località (i_{esima}) individuata come area di atterraggio;
- **Val_{min}** è il valore minimo tra tutti i valori Val_i.

Successivamente il Comune potrà provvedere al calcolo dei Coefficienti di atterraggio **C_i** (i_{esima}) per le parti di territorio individuate come possibili aree di atterraggio, come di seguito indicato:

$$C_i = \frac{Val_{min}}{Val_i}$$

3277881c

I coefficienti così calcolati potranno essere rappresentati come nella seguente Tabella 2.

Tabella 2	CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio - Schema esemplificativo Coefficienti di atterraggio				
COMUNE DI		Area 1 Contesto / Zona / Insediamento	Area 2 Contesto / Zona / Insediamento	... (...)	Area n Contesto / Zona / Insediamento
A	Capoluogo/Frazione/Località	C_i	C_i	...	C_i
B	Frazione/Località	C_i	C_i	...	C_i
C	Frazione/Località	C_i	C_i	...	C_i
...	(...)	...	...	...	...
n	Frazione/Località	C_i	C_i	...	C_i

Tabella 2 - Coefficienti di atterraggio

Al fine di evitare che l'utilizzo dei CER possa dare luogo a incrementi non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019, si dovrà sempre assumere che il Coefficiente di atterraggio ′C′ sia minore o eguale ad 1

$$C \leq 1$$

Si evidenzia che il CER attribuito potrà essere integralmente utilizzato solo nell'area dove il Coefficiente di atterraggio è pari a 1. Si ribadisce che non sarà mai possibile attribuire alle aree di atterraggio coefficienti superiori a 1 che porterebbero ad edificare volumetrie e/o superfici superiori al CER attribuito dalla variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 per la rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'ambito.

3277881c

ESEMPI: A mero titolo dimostrativo, si riportano alcuni esempi di come calcolare i Coefficienti di atterraggio C_i utilizzando distinti metodi di valutazione.

ESEMPIO 1 – UTILIZZO QUOTAZIONI OMI

Il Comune X, individuate le Aree di atterraggio come in Figura 6, procede alla determinazione dei Coefficienti di *atterraggio 'C', utilizzando* le quotazioni OMI.

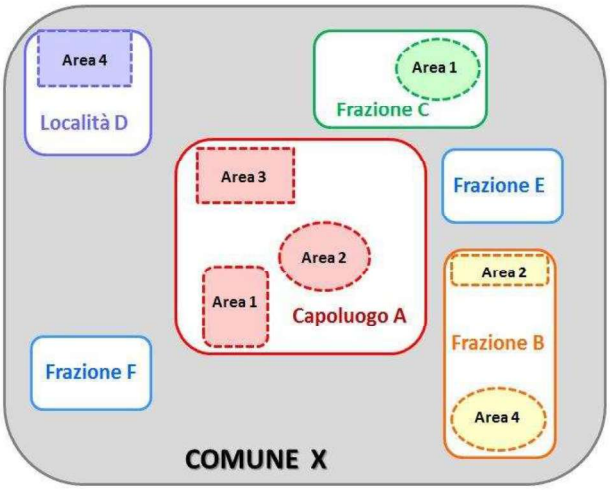

Figura 6

Nella successiva tabella A1 il Comune indicherà nelle colonne le aree di atterraggio individuate con la variante, ai *sensi dell'art. 4 della* L.R. 14/2019, e nelle righe la suddivisione del territorio comunale secondo gli ambiti territoriali di riferimento per il sistema valutativo *dell'OMI.*

Ad ogni casella sarà quindi possibile attribuire un valore in *€/mq* sulla base dei valori di mercato OMI per le abitazioni civili con stato conservativo *"*normale*"*.

Qualora il Comune non abbia individuato alcune tipologie di aree di atterraggio in determinate fasce non sarà necessario definirne il valore di mercato secondo le quotazioni OMI: *così nell'*esempio riportato in tabella A1, ipotizzato che il Comune non abbia individuato nel Capoluogo A aree di atterraggio di tipo 4, nella Frazione B aree di atterraggio di tipo 1 e 3, nella Frazione C non abbia individuato aree di atterraggio di tipo 2, 3 e 4 e nella Località D non abbia individuato aree di atterraggio di tipo 1,2 e 3, non sarà necessario determinare il valore, e il conseguente Coefficiente di atterraggio, delle relative caselle.

3277881c

Tabella A1 Valori di mercato OMI		CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio - Schema esemplificativo valori di mercato OMI			
COMUNE DI		Area 1 Contesto centro storico o di pregio	Area 2 Contesto residenziale	Area 3 Contesto nuovi insediamenti	Area 4 Contesto residenziale degradato
A	Capoluogo/Zona-Fascia OMI A	3600 €/mq	2500 €/mq	2000 €/mq	
B	Frazione B/ Zona-Fascia OMI B		2200 €/mq		1700 €/mq
C	Frazione C/ Zona-Fascia OMI C	2600 €/mq			
D	Località D/ Zona-Fascia OMI D				1600 €/mq

Tabella A1 - Valori di mercato OMI

Verificato che il valore minimo, pari 1600 *€/mq*, presente nel territorio comunale è quello delle aree di atterraggio 4 (Contesto residenziale degradato) posto nella località D, i Coefficienti di atterraggio C_i delle aree, individuate nelle frazione/località secondo le zone che rappresentano contesti specifici, saranno così determinati:

$$C_i = \frac{\text{1600 €/mq}}{\text{Valore OMI della } \textit{Zona/Fascia dell'Area}}$$

Tabella B1 Valori di mercato OMI		CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio - Schema esemplificativo Coefficienti di atterraggio			
COMUNE DI		Area 1 Contesto centro storico o di pregio	Area 2 Contesto residenziale	Area 3 Contesto nuovi insediamenti	Area 4 Contesto residenziale degradato
A	Capoluogo/Zona-Fascia OMI A	C = 0,44 *(1600/3600)*	C = 0,64 *(1600/2500)*	C = 0,80 *(1600/2000)*	
B	Frazione B/ Zona-Fascia OMI B		C = 0,72 *(1600/2200)*		C = 0,94 *(1600/1700)*
C	Frazione C/ Zona-Fascia OMI C	C = 0,61 *(1600/2600)*			
D	Località D/ Zona-Fascia OMI D				C = 1 *(1600/1600)*

Tabella B1 - Coefficienti di atterraggio in base a valori di mercato OMI

Dai dati esposti nella tabella B1 si evidenzia che il CER attribuito potrà essere integralmente utilizzato solo nelle aree dove il Coefficiente di atterraggio è pari a 1, mentre subirà delle riduzioni rapportate al progressivo incremento del valore *dell'area di atterraggio*. Viceversa non sarà mai possibile attribuire alle aree di atterraggio coefficienti superiori a 1 che porterebbero ad edificare volumetrie e/o superfici superiori al CER attribuito dalla variante di cui *all'art. 4 della L.*R. 14/2019 *per la rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'ambito.*

Nell'esempio della tabella seguente (Tabella C1), ipotizzato che il CER di 325 mc debba essere utilizzato nell'Area 2 situata nel contesto residenziale nella Frazione B, considerato che in detta Area il coefficiente C = 0,72, il CER in atterraggio sarà pari a 325 mc x 0,72 = 234 mc.

3277881c

Qualora il CER pari a 325 mc debba essere utilizzato nell'Area 4 in contesto residenziale degradato nella Località D, considerato che in detta Area il coefficiente C = 1, il CER in atterraggio sarà pari a 325 mc x 1 = 325 mc.

ESEMPIO 1|1 – CER in Area 2 in Contesto residenziale nella Frazione B			CER in atterraggio
CER = 325 mc (residenziale)	Coefficiente di atterraggio C 0,72	325 x 0.72 = 234 mc	234 mc
ESEMPIO 1|2 – CER in Area 4 in Contesto residenziale degradato nella Località D			**CER in atterraggio**
CER = 325 mc (residenziale)	Coefficiente di atterraggio C 1	325 x 1 = 325 mc	325 mc

Tabella C1

3277881c

ESEMPIO 2 – UTILIZZO VALUTAZIONI IMU

Il Comune X, individuate le Aree di atterraggio come in Figura 7, procede alla determinazione dei Coefficienti di *atterraggio 'C', utilizzando le* valutazioni IMU.

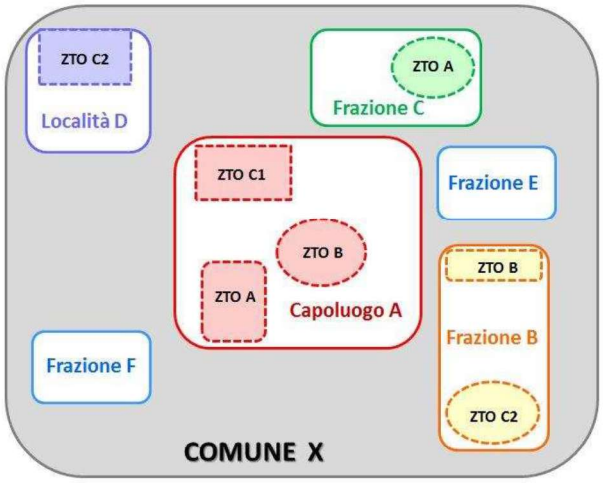

Figura 7

Nella successiva tabella A2 il Comune indicherà nelle colonne le aree di atterraggio individuate con la variante, ai *sensi dell'art. 4 della* L.R. 14/2019, e nelle righe la suddivisione del territorio comunale.

Ad ogni casella sarà quindi possibile attribuire un valore in *€/mq* sulla base delle valutazioni IMU.

Qualora il Comune non abbia individuato alcune tipologie di aree di atterraggio in determinate zone non sarà necessario definirne le valutazioni IMU*: così nell'esempio riportato in tabella A*2, ipotizzato che il Comune non abbia individuato nel Capoluogo A aree di atterraggio per zone ZTO C2, nella Frazione B aree di atterraggio per zone ZTO A e ZTO C1, nella Frazione C non abbia individuato aree di atterraggio per le zone ZTO B, ZTO C1 e ZTO C2 e nella Località D non abbia individuato aree di atterraggio in zone ZTO A, ZTO B E ZTO C1, non sarà necessario determinare il valore, e il conseguente Coefficiente di atterraggio, delle relative caselle.

Tabella A2 Valutazioni IMU		CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio - Schema esemplificativo valutazioni IMU			
COMUNE DI		ZTO A	ZTO B	ZTO C1	ZTO C2
A	Capoluogo A	50 €/mq	42 €/mq	34 €/mq	
B	Frazione B		40 €/mq		28 €/mq
C	Frazione C	45 €/mq			
D	Località D				15 €/mq

Tabella A2 - Valori IMU

3277881c

Verificato che il valore minimo, pari a *15 €/mq*, presente nel territorio comunale è quello dell 'area di atterraggio della ZTO C2 posto in località D, i Coefficienti di atterraggio C_i delle aree, individuate nelle frazione/località secondo le aree che rappresentano contesti specifici, saranno così determinati:

$$C_i = \frac{\text{15 €/mq}}{\text{Valore IMU della ZTO della frazione}}$$

Tabella B2 Valutazioni IMU		CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio - Schema esemplificativo Coefficienti di atterraggio			
COMUNE DI		ZTO A	ZTO B	ZTO C1	ZTO C2
A	Capoluogo A	C = 0,30 *(15/50)*	C = 0,35 *(15/42)*	C = 0,44 *(15/34)*	
B	Frazione B		C = 0,37 *(15/40)*		C = 0,53 *(15/28)*
C	Frazione C	C = 0,33 *(15/45)*			
D	Località D				C = 1 *(15/15)*

Tabella B2 - Coefficienti di atterraggio in base ai valori IMU

Dai dati esposti nella tabella B2 si evidenzia che il CER attribuito potrà essere integralmente utilizzato solo nella zona dove il Coefficiente di atterraggio è pari a 1, mentre subirà delle riduzioni rapportate al progressivo incremento del *valore dell'ar*ea di atterraggio. Viceversa non sarà mai possibile attribuire alle aree di atterraggio coefficienti superiori a 1 che porterebbero ad edificare volumetrie e/o superfici superiori al CER attribuito dalla variante di cui *all'art. 4 della* L.R. 14/2019 per la *rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'ambito.*

*Nell'esempio della tabella seguente (Tabella C*2), ipotizzato che il CER di 325 mc debba essere utilizzato nella Zona ZTO B nella Frazione B, considerato che in detta Zona il coefficiente C = 0,37, il CER in atterraggio sarà pari a 325 mc x 0,37 = 120,25 mc.

Qualora il CER pari a 325 mc debba essere utilizzato nella Zona ZTO C2 nella Località D, considerato che in detta Zona il coefficiente C = 1, CER in atterraggio sarà pari a 325 mc x 1 = 325 mc.

ESEMPIO 2|1 – CER in ZTO B nella Frazione B			CER in atterraggio
CER = 325 mc (residenziale)	Coefficiente di atterraggio C 0,37	325 x 0.37 = 120,25 mc	120,25 mc
ESEMPIO 2|2 – CER in ZTO C2 nella Località D			**CER in atterraggio**
CER = 325 mc (residenziale)	Coefficiente di atterraggio C 1	325 x 1 = 325 mc	325 mc

Tabella C2

3277881c

ESEMPIO 3 – ANALISI DI CARATTERE URBANISTICO

Il Comune X procede ad individuare le aree di atterraggio, come in Figura 8, in base alle valutazioni e analisi di carattere pianificatorio e urbanistico, *che prevedano dinamiche di trasformazione per favorire l'edificazione in* aree *periferiche e scoraggiare l'edificazione in* aree di pregio, come rappresentate nella figura seguente.

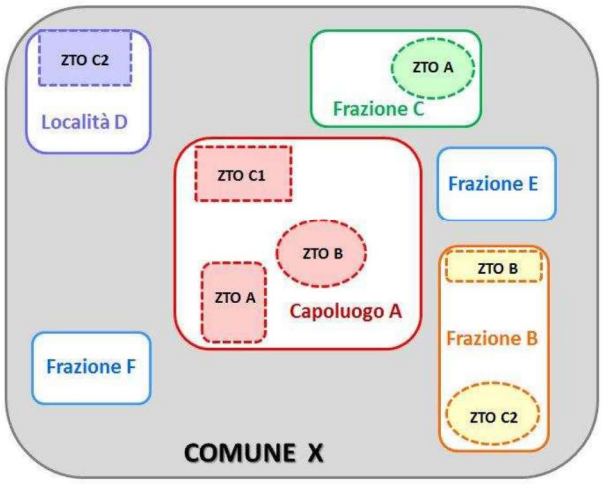

Figura 8

I Coefficienti di atterraggio C_i sono di seguito rappresentati nella tabella A3.

Tabella A3 Valutazioni urbanistiche		CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio - Schema esemplificativo Coefficienti di atterraggio			
COMUNE DI		ZTO A	ZTO B	ZTO C1	ZTO C2
A	Capoluogo A	C = 0,45	C = 0,55	C = 0,75	
B	Frazione B		C = 0,60		C = 1
C	Frazione C	C = 0,50			
D	Località D				C = 1

Tabella A3 - Coefficienti di atterraggio

Dai dati esposti nella tabella A3 si evidenzia che il CER attribuito potrà essere integralmente utilizzato solo nelle aree di atterraggio che le scelte pianificatorie del Comune hanno ritenuto di favorire (aree periferiche) e dove il Coefficiente di atterraggio è stato assunto pari a 1, mentre subirà delle riduzioni rapportate al progressivo incremento del pregio storico, ambientale, ecc… Viceversa non sarà mai possibile attribuire alle aree di atterraggio coefficienti superiori a 1 *che porterebbero ad edificare volumetrie e/o superfici superiori al CER attribuito dalla variante di cui all'art. 4 della* L.R. 14/2019 per la rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizz*azione dell'ambito.*

*Nell'esempio della tabella seguente (Tabella C*3), ipotizzato che il CER di 325 mc debba essere utilizzato nella Zona ZTO B nella Frazione B, considerato che in detta Zona il coefficiente C = 0,60, il CER in atterraggio sarà pari a 325 mc x 0,60 = 195 mc.

3277881c

Qualora il CER pari a 325 mc debba essere utilizzato nella Zona ZTO C2 nella Località D, considerato che in detta Zona il coefficiente C = 1, il CER in atterraggio sarà pari a 325 mc x 1 = 325 mc.

ESEMPIO 3|1 – CER in ZTO B nella Frazione B			CER in atterraggio
CER = 325 mc (residenziale)	Coefficiente di atterraggio C 0,60	325 x 0.60 = 195 mc	195 mc
ESEMPIO 3|2 – CER in ZTO C2 nella Località D			**CER in atterraggio**
CER = 325 mc (residenziale)	Coefficiente di atterraggio C 1	325 x 1 = 325 mc	325 mc

Tabella C3

3277881c

CAPITOLO 6 - CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE PER GLI IMMOBILI PUBBLICI COMUNALI

I CER generati da immobili pubblici comunali trovano speciale disciplina, al pari dei crediti edilizi generati dagli immobili appartenenti ad altri enti pubblici, nell'articolo 5 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14:

- l'attribuzione dei ridetti crediti ad immobili individuati come "incongrui" e da demolirsi può intervenire anche in deroga ai criteri attuativi e alle modalità operative sopra indicate;
- può essere definita, per tali crediti, una regolamentazione speciale anche per quanto riguarda l'iscrizione nel RECRED, così come per quanto riguarda la loro cancellazione dal Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi;
- non trovano obbligatoria applicazione, per i crediti edilizi su indicati, le disposizioni dettate dalla Giunta regionale in ordine alle modalità da osservare per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione.

Il presente atto detta criteri operativi che devono essere osservati da parte dei Comuni per la cessione sul mercato dei CER generali dai loro immobili: detti criteri costituiscono riferimento da osservare anche per le procedure di alienazione dei CER di proprietà della Regione, delle unità locali socio-sanitarie, delle aziende ospedaliere, dei soggetti gestori delle residenze sanitarie assistenziali per anziani e disabili (RSA), degli enti dipendenti della Regione, dei consorzi di bonifica e delle aziende territoriali per l'edilizia residenziale.

L'asta pubblica rappresenta la procedura ordinaria da indirsi per la cessione sul mercato, da parte degli Enti comunali, dei CER generati da propri immobili: procedura derogabile solamente nelle ipotesi eccezionali nelle quali l'Ente comunale individui e congruamente motivi la sussistenza di speciali ragioni che concretamente impediscano un utile esperimento di un confronto concorrenziale per la vendita dei crediti o che giustifichino una cessione diretta (si pensi a crediti edilizi ceduti all'operatore chiamato a sviluppare assieme al Comune un'importante operazione di riordino urbano coinvolgente anche immobili comunali) ovvero ancora 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 crediti edilizi 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 dell'Ente pubblico proprietario dei crediti.

Il valore minimo del credito edilizio 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.

3277881c

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 crediti edilizi e in particolare per acquisire manifestazioni di interesse per l'acquisizione di crediti da utilizzare per interventi di ampliamento ai sensi dell'articolo 5, comma 1, della L.R. 14/2017.

L'analisi di siffatte manifestazioni di interesse può permettere invero all'Amministrazione comunale di individuare quelli che possono essere i quantitativi minimi di crediti edilizi da porre, anche in lotti distinti, a base dell'asta.

La pubblicazione dei ridetti avvisi può altresì permettere al Comune, sotto altro profilo, di acquisire offerte irrevocabili di acquisito di determinati quantitativi di CER generati da immobili comunali: offerte che, ove ritenute rispondenti al pubblico interesse perché 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.

3277881c

PARTE TERZA

CAPITOLO 7 - TERMINI E MODALITÀ APPLICATIVE PER L'ISCRIZIONE E LA CANCELLAZIONE DEI CREDITI NEL RECRED

7.1 L'iscrizione dei crediti nel RECRED

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lett. e), del comma 5, dell'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi (CE) di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004 e i CER di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019.

Il RECRED 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.

Il RECRED è tenuto dal competente Ufficio tecnico del Comune il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile.

Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti dei CE e CER dal momento della loro iscrizione fino al momento dell'utilizzo e, quindi, della loro cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, 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, ancorché 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 e al loro impiego.

Si specifica che l'istituzione del RECRED ha valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.

7.2 Il RECRED

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

- la **prima Sezione** si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi, di seguito "CE";
- la **seconda Sezione** si riferisce all'iscrizione dei "CER".

I Comuni già dotati di RECRED possono adeguare il proprio Registro alla Sezione 1 ovvero integrare il RECRED stesso con la Sezione 2 relativa al CER secondo le modalità di seguito specificate.
Le Sezioni del RECRED sono articolate in tre Tabelle (vedi "Allegato D") che contengono informazioni e dati relativamente a:

- **Tabella 1: Dati relativi al credito;**
- **Tabella 2: Dati relativi all'utilizzo del credito;**

3277881c

– **Tabella 3: Dati relativi al saldo del credito.**

Di seguito sono specificati e dettagliati i contenuti minimi delle tabelle.

Tabella 1: Dati relativi al credito
Tabella 1 CE
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**: 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**: 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**
Tabella 1 CER
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**: 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… 3.4. **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**: 4.1. **Data di iscrizione**: data di iscrizione del CER nel RECRED 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**

3277881c

Tabella 2: Dati relativi all'utilizzo del credito
Tabella 2 CE
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**: 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**
Tabella 2 CER
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 CER utilizzato**: 4.1. **Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale)**: deve essere indicata la quantità utilizzata del CER, espressa in volume o superficie, 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**

Tabella 3: Dati relativi al saldo del credito
Tabella 3 CE
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 3 CER
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

3277881c

7.3 Gestione e modalità di trasferimento dei crediti

I crediti iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili nel rispetto di quanto dispone il Codice Civile nell'art. 2643 comma 2bis.

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.

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.

7.4 Utilizzo e cancellazione dei crediti

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.

L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune, può avvenire sia parzialmente che integralmente.

Nel primo caso, ad esempio, 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.

3277881c