

MONTORSO VICENTINO

P.R.C. - P.I.
Piano degli Interventi
Variante n. 6.1
(art. 17, L.r. 11/2004)



15	6	RECRED		2024
----	---	--------	--	------

Registro comunale elettronico dei crediti edilizi

Var. 1 - approvato con DCC n. 42 del 12.12.2011
Var. 2 - approvato con DCC n. 15 del 08.07.2013
Var. 3 - approvato con DCC n. 19 del 19.05.2015
Var. 4 - approvato con DCC n. 38 del 08.11.2016
Var. 5 - approvato con DCC n. 26 del 02.07.2018

UFFICIO TECNICO
Sandra Mantese
Linda Tonin

IL SINDACO
Diego Zaffari

IL SEGRETARIO
Martina Lunardi

IL PROGETTISTA
Fernando Lucato

ADOTTATO IN DATA	___.___.____	CON DELIBERA C.C. N°	__
APPROVATO IN DATA	___.___.____	CON DELIBERA C.C. N°	__

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

1. E' istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) ai sensi della LR 11/2004, art. 17, comma 5, lett. e) e dell'art. 4 della LR 14/2017 (crediti edilizi da rinaturalizzazione).
2. Il RECRED annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio del Comune di Montorso vic.no in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della L.r. 11/2004 e dell'art. 4 della LR 14/2017 (crediti edilizi da rinaturalizzazione).
3. Il RECRED è conservato ed aggiornato a cura del Comune e disponibile in formato elettronico sul sito internet del comune in modo da assicurarne la consultazione.
4. Il RECRED contiene le informazioni e di dati di tutti i Crediti edilizi (CE) e Crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo.
5. Il RECRED non è probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti e il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impegno.

Art. 2 Definizione e formazione dei Crediti Edilizi

1. Ai sensi della Lr 11/2004, della Lr 14/2017 e della DGRV 263/2020 il credito edilizio (CE) può essere riconosciuto per interventi finalizzati a:
 - eliminazione di opere incongrue;
 - esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione e recupero ambientale;
 - perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004;
 - riqualificazione ambientale ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004;
 - compensazione ai sensi dell'art. 37 della LR 11/2004.
2. Ai sensi della LR 14/2019 e della DGRV 263/2020 il credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) può essere riconosciuto per l'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo.
3. La quantificazione dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da naturalizzazione è effettuata nel rispetto del Regolamento di cui al successivo art. 6.

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

1. Il RECRED si compone di 2 sezioni:
 - la prima sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi (CE);
 - la seconda sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER).
2. Nel RECRED sono annotati gli elementi definiti nelle tabelle 3 tabelle di ogni sezione:
 - **Tabella 1** – dati relativi alla generazione del credito edilizio (titolare, descrizione immobile, descrizione del credito).
 - **Tabella 2** – dati relativi all'utilizzo del credito edilizio (titolare/acquirente, riferimento atto d'acquisto, utilizzatore del credito, descrizione del credito utilizzato).

- **Tabella 3** – dati relativi al saldo del credito edilizio (quantità, utilizzo totale-parziale, quantità a saldo del credito).

Art. 4 Gestione e modalità di trasferimento dei crediti

1. I crediti edilizi iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili nel rispetto di quanto dispone il Codice Civile nell'art. 2643 comma 2bis.
2. Il trasferimento dei crediti edilizi deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis.
3. All'atto notarile riguardante il trasferimento dei crediti edilizi dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo), pena l'inutilizzabilità degli stessi.
4. Il Comune può annotare nel RECRED, anticipatamente rispetto all'approvazione del Piano degli Interventi, i crediti edilizi pertinenti alle aree di proprietà pubblica o di società controllate da enti pubblici.

Art. 5 Utilizzo e cancellazione dei crediti edilizi

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

- nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'utilizzo di tutti i crediti, l'Ufficio competente annota gli estremi nel RECRED, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, che ne attesta l'estinzione.

C.E. SEZIONE n. 1 - CREDITI EDILIZI - INDICE

Tabella 1 CE Dati relativi al credito	Numero progressivo scheda: il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CE (es. 01/CE) Titolare del CE: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CE Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE: Identificazione catastale del bene immobile: devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CE Descrizione sintetica Tipo di intervento: demolizione, riqualificazione ambientale, compensazione, ecc... Atto amministrativo di riferimento: Convenzione, Accordo di programma, PRG, ecc... Descrizione del CE: Data di iscrizione: data di iscrizione del CE nel RECRED Quantità: quantità del CE espressa in volume o superficie Destinazione d'uso: indicare la destinazione d'uso Vincoli di trasferimento: specificare se l'utilizzo del CE è nello stesso sito ovvero trasferito in altra area Altro / eventuali note
Tabella 2 CE Dati relativi all' utilizzo del credito	Titolare / Acquirente: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare / acquirente del CE 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 Utilizzatore del CE: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale dell'utilizzatore del CE Descrizione del CE utilizzati: Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale): deve essere indicata la quantità utilizzata del CE, espressa in volume o superficie, utilizzata Identificazione catastale dell'ambito di impiego: devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CE Estremi del titolo edilizio Altro / eventuali note
Tabella 3 CE Dati relativi al saldo del credito	Quantità del CE: quantità del CE espressa in volume o superficie Utilizzo totale / parziale del CE: quantità del CE utilizzata espressa in volume o superficie Quantità a saldo del CE: quantità del CE residua espressa in volume o superficie

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

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

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

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

Tabella 1 CER Dati relativi al credito	Numero progressivo scheda: il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CER (es. 01/CER) Titolare del CER: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CER Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER: Identificazione catastale del bene immobile: devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER Descrizione sintetica Riferimento all'atto amministrativo che attribuisce il CER: riferimento alla Variante del Piano degli Interventi (PI), Accordo di Programma ex art. 6, Convenzione, ecc... 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 Descrizione del CER: Data di iscrizione: data di iscrizione del CER nel RECRED Quantità: quantità del CER espressa in volume o superficie e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione Altro / eventuali note
Tabella 2 CER Dati relativi all' utilizzo del credito	Titolare / Acquirente: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare / acquirente del CER 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 Utilizzatore del CER: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale dell'utilizzatore del CER Descrizione del CRE utilizzati: Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale): deve essere indicata la quantità utilizzata del CER, espressa in volume o superficie, utilizzata e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione 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 Estremi del titolo edilizio Altro / eventuali note
Tabella 3 CER Dati relativi al saldo del credito	Quantità del CER: quantità del CER espressa in volume o superficie Utilizzo totale / parziale del CER: quantità del CER utilizzata espressa in volume o superficie Quantità a saldo del CER: quantità del CER residua espressa in volume o superficie

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

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

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

Art. 6 Regolamento per l'omogenea applicazione dei crediti edilizi (CE) e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER).

Il presente Regolamento costituisce Atto di Indirizzo per l'omogenea applicazione dei crediti edilizi, compresi quelli da rinaturalizzazione, nel territorio di Montorso vic.no e detta le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione in ottemperanza alla DGRV 263 del 2 marzo 2020, alla quale si rimanda per quanto qui non previsto. Il Regolamento è così articolato:

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

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

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

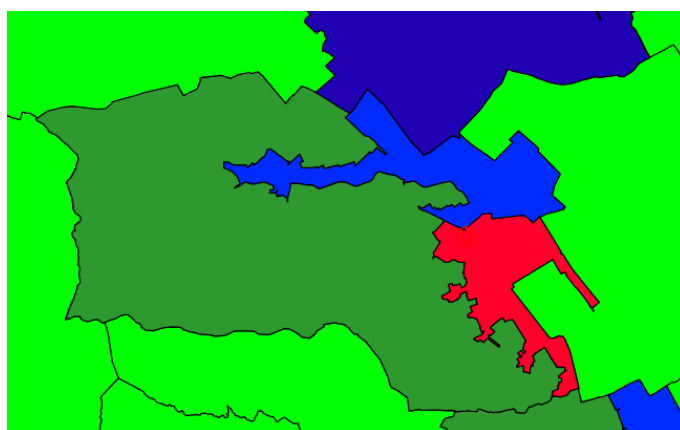
1. Determinazione dei valori immobiliari e dei valori delle potenzialità edificatorie di riferimento

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

$$CE = \text{COSTI} / \text{VALORE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE}$$

Per la determinazione dei valori immobiliari e dei valori delle aree edificabili e delle potenzialità edificatorie per definire un quadro omogeneo nella valutazione della perequazione urbanistica e del contributo straordinario nonché nell'ambito della stima dei crediti edilizi, si sono considerati i dati della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari prodotta dall'Agenzia delle Entrate (OMI primo semestre 2023) confrontandoli con i valori di cui alla DCC n. 39 del 11/11/2014 "determinazione valori aree edificabili ai fini dei controlli in materia di I.M.U. anno 2014".

1.1 Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI primo semestre 2023)



Mappa delle zone OMI

- : B1 Centrale/CENTRO STORICO
- : D1 Periferica
- : R1 Extraurbana/ZONA RURALE
- : R2 Extraurbana/ZONA RURALE PORZIONE TERRITORIO COLLINARE INTERCLUSO

Tab. 1 Valori OMI PRIMO semestre 2023 – destinazione residenziale (superficie lorda)				
Zona	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq	Valore medio

			Min.	Max.	€/mq
B1	abitazioni civili	normale	710	970	840
	abitazioni civili	ottimo	1100	1400	1250
	ville e villini	ottimo	1100	1500	1300
D1	abitazioni civili	normale	820	920	870
	abitazioni civili	ottimo	1100	1300	1200
	ville e villini	ottimo	1100	1400	1250
R1	abitazioni civili	normale	710	870	790
	abitazioni civili	ottimo	1100	1300	1200
	ville e villini	normale	770	1000	885
	ville e villini	ottimo	1100	1400	1250
R2	abitazioni civili	normale	770	1000	885
	abitazioni civili	ottimo	1100	1300	1200
	ville e villini	ottimo	1100	1400	1250

Si può osservare come le dimensioni “modeste” del mercato locale non consentono di riconoscere significative variazioni di valore unitario tra le diverse zone, a parità di tipologia e stato conservativo degli immobili:

- le variazioni per ville e villini in ottimo stato di conservazione variano mediamente tra i 1250 e 1300 €/mq (differenza del 4%) mentre le abitazioni civili in ottimo stato variano tra 1200 e 1300 €/mq (differenza di circa l'8%) del tutto compatibili con la specifica localizzazione del fabbricato e delle sue caratteristiche;
- poco significativa (intorno al 5%) anche la differenza tra tipologia abitazione civile e villa-villini;
- più significativa la differenza in base allo stato di conservazione (normale/ottimo) che varia tra il 40 e il 50% a conferma della maggior incidenza dei costi di ristrutturazione del fabbricato rispetto al valore del terreno.

In conclusione i valori OMI indicano un valore medio di € 1.250/mq per un edificio residenziale in ottimo stato di conservazione, corrispondente a circa € 1.500/mq per il nuovo (+20%).

Per quanto riguarda i capannoni industriali e i laboratori, il quadro è il seguente:

Tab. 2 Valori OMI PRIMO semestre 2023 – destinazione produttiva (superficie lorda)					
Zona	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		Valore medio €/mq
			Min.	Max.	
B1	laboratori	normale	510	660	585
D1	Capannoni ind.	normale	335	460	397,5
	laboratori	normale	510	610	560
R1	Capannoni ind.	normale	335	460	397,5
	laboratori	normale	510	610	560
R2	-	-	-	-	-

Il valore medio dei laboratori in condizioni normali (non è rilevato il dato sulla condizione ottima), è di € 568,33/mq e scende a 397,5 per i capannoni; in analogia a quanto osservato per la destinazione residenziale (valore base +40%+20%), il valore medio della nuova costruzione produttiva è stimato in:

- **laboratorio: € 955/mq**
- **capannone industriale: € 670/mq**

1.2 Valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili

Per rendere confrontabili i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, con la superficie lorda degli immobili residenziali, si è considerato l' Atto di Indirizzo - Criteri perequativi

da applicarsi nel Piano degli Interventi", approvato con DCC n. 35 del 15.10.2018, basato sui valori IMU, procedendo in due fasi:

- la stima del valore dell'area edificabile sulla base della tabella IMU al netto del valore dell'area agricola corrispondente, pari a € 17,1/mq ricavato dal valore VAM 2023 della coltura di maggior pregio (vigneto DOC: € 17,10/mq) nella Regione agraria n. 5 – COLLINE DELL'AGNO, alla quale appartiene il territorio comunale di Montorso; tale valore "incorpora" l'implicita valorizzazione della potenziale trasformabilità dell'area agricola riconosciuta dallo strumento urbanistico (PAT) che rende, appunto, potenzialmente trasformabile la zona; nel caso del credito edilizio, infatti, appare corretto detrarre dal valore dell'area edificabile IMU, il valore della corrispondente area non edificabile (agricola ancorché potenzialmente trasformabile) poiché, coerentemente con l'art. 36 della LR 11/2004, si tratta di una sorta di "plafond di edificabilità" riconosciuto dallo strumento urbanistico a prescindere dalla specifica zonizzazione;
- la stima dell'incidenza del valore dell'area sulla volumetria realizzabile in base all'indice edificatorio (o comunque della potenzialità edificatoria) assegnato dal Piano che consente la stima del corrispondente valore della superficie lorda ($V_{mc} / 3 = V_{sl}$).

In sintesi:

- Valore della potenzialità edificatoria = valore IMU – valore dell'area agricola (vigneto DOC)
- Incidenza% della potenzialità edificatoria: valore potenzialità edificatoria/valore slp nuova costruzione.

In considerazione delle modeste differenze del mercato immobiliare locale verificate dall'OMI, in un'ottica di semplificazione, si è ritenuto opportuno considerare i valori medi IMU (convertiti in mc per la destinazione residenziale e compatibili; mq di Sf o di Sc per le destinazioni d'uso produttive) delle diverse tipologie di zona urbanistica: nella tabella, inoltre, in considerazione delle finalità dello studio tese a rendere omogenei i valori per la determinazione del credito edilizio e quelli per la determinazione della perequazione sulla scorta dell'atto di indirizzo comunale, si sono considerate, per analogia, le tipologie di intervento previste dal PI:

- la zona A è considerata analoga alla zona B1;¹
- al volume della zona B3 si è attribuito il valore medio delle zone B1 e B2; per la zona C2-perequazione si è riproposta la differenza di valore IMU con la zona C2 (10%);
- per le zone E4, nuclei, contrade ed edificazione diffusa si sono assegnati i valori IMU equivalenti della zona B1, indifferenziati tra urbanizzato e non urbanizzato.²

Tab. 3 . Valore della capacità edificatoria dell'area in €/mq di slp (base IMU di riferimento dei volumi per la quantificazione del credito edilizio) al netto del valore del terreno agricolo.				
Piano degli Interventi ZTO	Zone non urbanizzate (obbligo PUA) Valore unitario €/mq di slp	Incidenza % valore dell'area sulla slp edificabile	Zone urbanizzate (intervento diretto) Valore unitario €/mq di slp	Incidenza % valore dell'area sulla slp edificabile
A	167,50	11,17	238,02	15,87
B1 (1,5mc/mq)	167,50	11,17	238,04	15,87

¹ Ai sensi del punto 4.3 della DCC n. 39/'14.

² Ai sensi del punto 4.2 della DCC n. 39/'14, in caso di previsioni puntuali definiti volumetricamente, la superficie fondiaria corrispondente assume un IF di 1,66mc/mq ($1/3/0.2 = 1,66$)

B2 (1,05mc/mq)	200,89	13,39	288,20	19,21
B3 (indicazione puntuale)	161,59	10,77	230,83	15,39
C2 (1,2mc/mq)	192,58	12,84	274,88	18,33
C2 (perequazione)	173,33	11,56	247,40	16,49
E4, nuclei, contrade ed edificazione diffusa	167,50	11,17	167,50	11,17
Zona E	113,11 ³			
Zone produttive	Valore unitario €/mq Zone non urbanizzate	Incidenza % valore dell'area sulla slp edificabile (rcf =50%)	Valore unitario €/mq di slp (rcf =50%) Zone urbanizzate	Incidenza % valore dell'area sulla slp edificabile (rcf =50%)
D1	159,38	Capannone industriale:23,79% Laboratorio: 16,69%	227,10	Capannone industriale: 33,9% Laboratorio: 23,78%
D2	140,06	Capannone industriale: 20,90% Laboratorio: 14,67	200,96	Capannone industriale: 29,99% Laboratorio: 21,04%
Per le zone produttive e assimilabili la superficie fondiaria di riferimento è ricavata dalla superficie coperta diviso il rapporto di copertura fondiaria di PI (50%)				
zona urbanizzata	si definisce urbanizzata la porzione di territorio già dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria e dei sottoservizi, o dei quali sia già prevista la realizzazione, attuabile tramite intervento edilizio diretto; qualora si rendesse necessaria l'integrazione o il potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria, il relativo costo non è detraibile dal contributo straordinario/perequativo.			
zona non urbanizzata	si definisce non urbanizzata la porzione di territorio priva delle principali opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso, marciapiedi, sottoservizi, parcheggi e verde primario, ecc.) la cui edificazione sia assoggettata dal Piano degli Interventi (PI) a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).			

³ Vedi nota n. 4

2. Stima del Credito Edilizio (CE)

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

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

a. eliminazione di opere incongrue individuate dal Piano

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

a.1 oneri e spese di esecuzione degli interventi:

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

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

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

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

La formazione di credito edilizio è subordinata dall'esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, vale a dire di interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica nelle forme e

modalità indicate dalla VAS, dal PATI e dal PI ai sensi degli artt. 5 e 17 della L.R. 11/2004; gli interventi che possono rientrare in questa fattispecie comprendono:

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

Il valore del credito è rapportato al valore (costo) degli interventi di mitigazione - compensazione - recupero a carico del soggetto attuatore, calcolato in analogia al precedente punto a.

c. Compensazione sostitutiva dell'indennità di esproprio

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

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

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

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

La conversione del valore economico dell'intervento in ammontare di crediti edilizi avviene nel modo seguente:

1. stima dei costi in capo al soggetto attuatore dell'intervento e beneficiario dei CE sulla base dei precedenti punto a o b, compresa la determinazione degli eventuali elementi incentivanti;

2. quantificazione del Valore Economico Equivalente (VEE) dell'intervento inteso come somma dei valori riferiti ai precedenti punti a1 e a2;
3. individuazione del valore unitario (€/mc o €/mq di slp) del credito edilizio riferito all'ipotesi attuativa diretta PdC nelle zone di PI secondo i valori della precedente tabella n. 3;
4. Trasformazione del VEE in ammontare di crediti edilizi.

Esempio:

Azione	Quantificazione
Valore di mercato delle opere incongrue e degli elementi di degrado	€ 0,0
Stima dei costi in capo al soggetto attuatore dell'intervento di eliminazione degli elementi di degrado e beneficiario dei crediti edilizi (a1 + a2)	€ 75.000
Individuazione del valore unitario del credito edilizio con funzione residenziale e attuazione diretta (Tab3: ZTO B1 urbanizzata)	€238,04/mq
Trasformazione del valore economico dell'intervento in crediti edilizi	$75.000/238,04 = 315,07\text{mq}(945,21\text{mc})$

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

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

3.1 La quantificazione dei Crediti Edilizi generati a seguito delle operazioni precedentemente descritte è convenzionalmente riferita al valore di una volumetria residenziale nella medesima area ove si è generato il credito (di "partenza"): tuttavia, l'ammontare dei CE può essere riparametrato in funzione dell'"atterraggio" su una diversa area, con una diversa destinazione d'uso o modalità attuativa, secondo il principio dell'equivalenza economica, come evidenziato nella Tabella 3.1.⁴

Tab. 3 .1 Matrice per variazione di zona urbanizzata (volumi residenziali) – zone non urbanizzate o da zone non urbanizzate a zone urbanizzate (o viceversa) si procede allo stesso modo.								
ZONA DI PARTENZA		ZONA DI ATTERRAGGIO						
	Piano degli Interventi zonizzazione	A	B1	B2	B3	C2	CE (perek.)	E4, nuclei, contrade ed edificazione diffusa
	A	-	1	0,83	1,3	0,87	0,96	1
	B1	1	-	0,83	1,3	0,87	0,96	1
	B2	1,21	1,21	-	1,25	1,05	1,16	1,21
	B3	0,97	0,97	0,80	-	0,84	0,92	0,97
	C2	1,15	1,15	0,95	1,19	-	1,11	1,15
	C2(perequazione)	1,04	1,04	0,86	1,07	0,90	-	1,04
	E4, nuclei, contrade ed edificazione diffusa	1	1	0,83	1,3	0,87	0,96	-
	Zona agricola	0,67	0,67	0,56	0,7	0,58	0,64	0,67
Nel caso di partenza/atterraggio nelle zone D, l'equivalenza è calcolata in riferimento ai rispettivi valori economici. Es. 1,0mq residenziale in zona B2 urbanizzata (288,20/mq) equivale a $(288,20/227,10) = 1,04\text{mq}$ di slp produttiva in zona D1 urbanizzata.								

⁴ Per la zona agricola, sulla quale non sono trasferibili i crediti, si è assunto il valore più basso, corrispondente alla zona B3, ulteriormente ridotto del 30% in considerazione della finalità del riconoscimento del credito edilizio.

3.2 Variazione di destinazione d'uso di progetto

Considerato che la quantificazione iniziale dei CE da iscriversi nel RECRED avviene con riferimento alla destinazione d'uso residenziale, la conversione dei crediti a seguito della mutazione di destinazione d'uso in atterraggio, è assoggettata all'applicazione dei seguenti coefficienti (si ricorda il che coefficiente di conversione tra volume e superficie corrispondente è stabilito utilizzando l'altezza convenzionale $H = 3$ metri). Si precisa che la destinazione dell'area di atterraggio deve risultare compatibile con la destinazione d'uso stabilita dal PI per la zona.

Tab. 3 .2 Matrice per variazione di destinazione d'uso								
Destinazione d'uso in partenza del credito: residenziale	DESTINAZIONE DI PROGETTO							
	residenziale	direzionale	Commerciale: sv <1500mq	Commerciale: 1500mq <sv<2500mq	Commerciale: sv >2500mq	turistico - ricettiva	produttiva	rurale
	1	1	0,9	0,8	0,5	1	1	1

3.3 Variazione della modalità di intervento

L'utilizzazione del CE può avvenire, in uscita, con due modalità: in attuazione diretta o previa approvazione di un PUA al quale sono assimilati i P.diC. convenzionati (se comportanti il completamento delle opere di urbanizzazione paragonabili a quelle richieste da un PUA):

- tramite intervento edilizio diretto: il coefficiente = 1;
- subordinatamente a PUA: il coefficiente = 1,25 (a fronte di una differenza media di circa il 42% tra urbanizzato e non urbanizzato);
- nel caso in cui il CE fosse stato generato all'interno di un ambito già subordinato a PUA ma fosse utilizzato per attuare un intervento diretto: coefficiente: 0,75.

Esempio:

Azione	tipologia	Quantificazione
Credito edilizio iscritto nel RECRED	(residenziale- attuazione diretta)	1000mc X
Coefficiente localizzazione	Da zona E4 a nuova edificazione in zona B2	0,83 X
Coefficiente destinazione	Da rurale a residenza	1,0X
Coefficiente modalità attuativa	<intervento diretto	1,0=
Capacità edificatoria in atterraggio		830mc

4. Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)

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

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

Qualora la rinaturalizzazione dei suoli rientri in iniziative e/o progetti disciplinati da specifiche normative o provvedimenti di settore (ad esempio la rinaturalizzazione di un'area a seguito della ricomposizione di una cava estinta), non si potrà ricorrere all'istituto dei CER (DGR n. 263/2020 Allegato A punto 3.1.2).

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

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

$$CER = DDC \text{ (dato dimensionale convenzionale)} \times K \text{ (coefficiente di interesse pubblico)}$$

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

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

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

Tab. 4.1.1 Coefficiente di riduzione α	
tipologia e volume convenzionale di opera incongrua	coefficiente di riduzione α)
1 a. annesso di tipo rurale (di tipo tradizionale) fino 800mc	0,9
1 b. annesso di tipo rurale (di tipo tradizionale) per la parte eccedente 800mc	0,45
2 a. tipologia a capannone industriale, artigianale, agricolo fino 800mc	0,7
2 b. tipologia a capannone industriale, artigianale, agricolo per la parte eccedente 800mc	0,35
3 a. baracche e simili fino 800mc	0,35
3 b. baracche e simili per la parte eccedente 800mc	0,15

Esempio: DDC di un capannone artigianale con Sc di 1000mq

Esempio: DDC di un capannone artigianale con Sc di 1000mq	
tipologia e volume convenzionale di opera incongrua: capannone artigianale	coefficiente di riduzione α)
Sc = 1000mq	800mc X 0,7 = 560mc
Volume corrispondente : 1000X2,7 = 2.700mc	(2700 – 800= 1900mc) X 0,35 = 665mc
DDC	560 + 665 = 1.225mc

4.1.2 Il Coefficiente di interesse pubblico K (categoria 1)

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

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

Tab. 4.1.2 Coefficiente di interesse pubblico (K = D + E + F) – la stima dei costi deve essere desunta da una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.					
D: parametro localizzativo		E: parametro dei costi di demolizione e rinaturalizzazione		F: costi di bonifica ambientale	
È rappresentativo dell'importanza della rinaturalizzazione in relazione al contesto nel quale avviene		riflette l'importanza degli investimenti privati in termini di costo di demolizione e rinaturalizzazione, è altrettanto rilevante poiché esso riflette l'onerosità degli interventi e la qualità della rinaturalizzazione		Criterio F: il parametro della bonifica ambientale viene considerato meno rilevante non tanto per l'importanza ma per il principio della responsabilità dell'inquinatore	
localizzazione	Punteggio base	Costo (€/mq di superficie rinaturalizzata)	punteggio	Costo di bonifica (€/mq di superficie bonificata)	punteggio
A	0,3	Fino a 20 21<costo<50 51<costo<80 Oltre 80	0,10	Senza costo Fino a 50 Oltre 50	0,0
B1	0,2		0,25		0,05
B2	0,2		0,35		0,10
B3	0,1		0,40		
C2	0,1				
C2 (perequazione)	0,2				
E4, nuclei, contrade ed edificazione diffusa	0,2				
D1	0,2				
D2	0,2				
E1 – E1a	0,4				
E2b	0,3				
E2a – E2c	0,4				
F1	0,2				
F2	0,2				
F3	0,3				
F4	0,2				

Esempio: DDC di 1.225mc in zona agricola				
	Localizzazione: zona agricola E1a	Costo di rinaturalizzazione	Bonifica ambientale	
	D = 0,4	E = € 35/mq	F = € 40/mq	K
	0,4	0,25	0,05	0,70
CER = DDC x K	1.225 x 0,7 = 857,5mc			

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

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

- la quantificazione dei costi di demolizione, rinaturalizzazione ed eventuale bonifica ambientale, deve essere desunta da una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato coerentemente alle indicazioni riportate nella DGR n. 263/2020;
- calcolo del rapporto tra costo totale dell'intervento e quantificazione dei diritti edificatori in rapporto al valore della capacità edificatoria a destinazione residenziale e all'ubicazione dell'intervento (vedi Tav. 2);
- Calcolo del fattore K;
- Determinazione del DDC.

Esempio: intervento di rinaturalizzazione di un'area pavimentata di 1.500mq in zona agricola					
Valore cubatura in zona agricola: € 37,70/mc (c.fr tab. 3)	Localizzazione: zona agricola E2b	Costo di demolizione € 15/mq	Costo di rinaturalizzazione € 10/mq	Bonifica ambientale € 5,0/mq	Totale
		22.500	15.000	7.500	€45.000
DDC = 45.000/37,7 = 1.193,63mc					
Fattore K	D = 0,3		0,25	0,05	K = 0,6
CER = DDC x K (1.193,63 x 0,6)					716,17mc

5. Registrazione e circolazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

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

INDICE

Art. 1	Istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)	1
Art. 2	Definizione e formazione dei Crediti Edilizi	1
Art. 3	Caratteristiche del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)	1
Art. 4	Gestione e modalità di trasferimento dei crediti	2
Art. 5	Utilizzo e cancellazione dei crediti.....	2
C.E. SEZIONE n. 1 - CREDITI EDILIZI		4
C.E.R. SEZIONE n. 2 - CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (art. 4, LR 14/2019)		7