

COMUNE DI S. ZENONE DEGLI EZZELINI

Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

D

Scala

**2° PIANO DEGLI INTERVENTI
VARIANTE PARZIALE N. 2**

**Registro Comunale Elettronico
dei Crediti Edilizi (RECREd)**



Il Sindaco:
Fabio Marin

Assessore Urbanistica
Filippo Tombolato

Il Segretario Comunale:
Giorgio Zen

Progettista
Roberto Sartor architetto

Ufficio del PATI e del PI
dott. Marco Polo (coordinatore)

DATA Aprile 2024

INDICE

1. PREMESSA	pag. 3
2. CREDITO EDILIZIO (CE)	pag. 4
3. CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE	pag. 5
4. REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI	pag. 6
5. ISCRIZIONE NEL RECREDO	pag. 7
5.1 Manufatti iscrivibili nel RECREDO	pag. 7
5.2 Iter amministrativo	pag. 8
6. REALIZZO ED EFFICACIA DEL CREDITO EDILIZIO	pag. 10
6.1 Vincolo di non edificazione	pag. 10
7. QUANTIFICAZIONE DEL CE	pag. 11
8. QUANTIFICAZIONE DEL CER	pag. 13
8.1 Categoria 1	pag. 13
8.2 Categoria 2	pag. 13
8.3 Coefficiente di “atterraggio”	pag. 14
8.4 CER per immobili pubblici comunali	pag. 14
9. AMBITI DI UTILIZZO DI CE E CER	pag. 15
10. ACCESSO AL RECREDO	pag. 15
ALLEGATO 1: Iscrizione RECREDO	pag. 16
ALLEGATO 2: Modello iscrizione CE	pag. 17
ALLEGATO 3: Tabelle calcolo credito edilizio da rinaturalizzazione	pag. 21
ALLEGATO 4: Coefficienti di atterraggio e calcolo finale del credito	pag. 24
ALLEGATO 5: Modello iscrizione CER	pag. 25

1. PREMESSA

1. PREMESSA

La Regione Veneto nella L.R. n. 11/2004 all'articolo 36 – Riqualficazione ambientale e credito edilizio – ha introdotto nella legislazione regionale lo strumento del “Credito Edilizio”.

Il Credito Edilizio (CE) è finalizzato all'attuazione di obiettivi di ripristino e di riqualficazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio.

In tale contesto gli strumenti urbanistici comunali identificano le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola.

La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica ed ambientale e gli interventi di riordino delle zone agricole determinano un credito edilizio, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dallo stesso PI.

Successivamente la Regione Veneto con DGR n. 263 del 2 marzo 2020 ha emanato “Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi” e Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione” in attuazione di quanto previsto dall'articolo 4, comma 2, lett. d) della L.R. n. 14/2017 e dall'articolo 4, comma 1, lett. b) della L.R. n. 14/2019, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 46, comma 1, lett. c) della L.R. n. 11/2004.

La suddetta DGR contiene i criteri per l'omogenea applicazione dei Crediti Edilizi (CE) nella regione Veneto, dettando regole e misure per la loro determinazione, registrazione e circolazione; detta altresì una specifica disciplina per Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER).

In particolare prevede:

- a) criteri attuativi e 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) 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 (RECREED) di cui alla lett. e) del comma 5, dell'articolo 17, della L.R. n. 11/2004, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;
- c) modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione delle aree;
- d) criteri operativi da osservare da parte dei Comuni per la cessione sul mercato dei crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici, secondo quanto previsto dall'articolo 5 della L.R. n. 14/2019.

Il Comune, attraverso il presente elaborato recepisce, con la 2° Variante al Piano degli Interventi n. 2, quanto contenuto nei suddetti atti normativi con le modalità di seguito descritte.

2. CREDITO EDILIZIO (CE)

2. CREDITO EDILIZIO (CE)

Il Piano degli Interventi, ha recepito quanto contenuto all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004 in materia di Crediti Edilizi.

Nelle Norme Tecniche Operative all'articolo 57 ha individuato gli elementi oggetto di Credito Edilizio (CE):

- a) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invariante ne risultino in contrasto;
- b) gli elementi di degrado, immobili in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici, superfetazioni edilizie, costituiti da immobili e relative superfetazioni e pertinenze, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto, che producono alterazioni negative nel contesto in cui si inseriscono;
- c) le opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte delle normative nazionale, regionale e comunale;
- d) gli interventi di miglioramento della qualità urbana come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- e) il completamento e razionalizzazione della rete viaria esistente, quali la sistemazione ed allargamento di incroci stradali, adeguamento di tratti stradali, realizzazione di nuova viabilità, ecc.;
- f) il riordino della zona agricola, interessanti immobili destinati all'allevamento zootecnico, degli annessi rustici, degli insediamenti produttivi in zona impropria, ecc.;
- g) interventi riguardanti elementi in contrasto rispetto alla tutela e potenziamento della rete ecologica;
- h) aree in cui la destinazione pubblica è preminente;
- i) aree di espansione dei corsi d'acqua o a pericolosità idraulica e geologica;
- j) il recupero di volumi eccedenti (ad esempio sovradimensionate rispetto alle effettive necessità abitative, in ragione di un migliore inserimento ambientale, ripristino dell'uso agrario di ambiti frammentati, ecc.) su ambiti edificabili del PI.

Il Consiglio Comunale può individuare ulteriori immobili cui applicare il credito edilizio (CE) aggiuntivi a quelli individuati dal PATI e dal PI, nel rispetto delle sopraccitate fattispecie.

3. CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (CER)

3. CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (CER)

La Regione Veneto nella L.R. n. 11/2004 all'articolo 36 – Riqualficazione ambientale e credito edilizio – ha introdotto nella legislazione regionale lo strumento del Credito Edilizio finalizzato all'attuazione di obiettivi di ripristino e di riqualficazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio.

La L.R. 14/2017 all'articolo 5 ha confermato la possibile attribuzione di crediti edilizi nel caso di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado precisando che:

- a) la demolizione deve essere integrale;
- b) debba portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale;
- c) il ripristino sia assoggettato a un vincolo di non edificazione almeno decennale da trascrivere nella conservatoria dei registri immobiliari;
- d) la demolizione deve precedere l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie.

La rinaturalizzazione può essere sostituta da interventi progettuali oggetto di specifica Scheda normativa, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Con l'articolo 4 della L.R. 14/2019 è stata istituita una specifica categoria di crediti edilizi definita Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER), anche al fine di chiarire alcune sovrapposizioni che possono emergere tra l'articolo 36 della L.R. 11/2004 e l'articolo 5 della L.R. 14/2017.

Si definiscono "Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER)" quelli derivanti dalla demolizione di manufatti incongrui, ovvero 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.

Possono essere considerati manufatti incongrui anche quelli ricadenti in aree di pericolosità idraulica o idrogeologica, oppure nelle fasce di rispetto stradale o dei corsi d'acqua.

La legge regionale prevede che i CER vadano iscritti in una specifica sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREED); i crediti edilizi da rinaturalizzazione sono pertanto da considerarsi quale sottocategoria dei crediti edilizi.

Di rilievo è quanto definito dalla L.R. 14/2019 laddove prevede che i crediti edilizi da rinaturalizzazione possono essere utilizzati nelle operazioni di cui agli articoli 6 e 7 della suddetta legge che disciplinano l'ampliamento e la riqualficazione del patrimonio edilizio esistente.

4. REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

4. REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

E' istituito presso l'ufficio urbanistica comunale il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) riguardante gli ambiti individuati dal PI per i quali si configura un credito edilizio.

Esso si compone di due diversi elenchi:

- a) Credito Edilizio (CE) di cui all'articolo 36 della L.R. 11/2004;
- b) Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) di cui all'articolo 4 della L.R. 14/2019.

Al fine del riconoscimento dei CER nell'elaborato 20.1 Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), è predisposta una Scheda contenente i seguenti dati:

- dati anagrafici del titolare del credito edilizio;
- titolo abilitativo;
- tipologia del credito;
- consistenza dell'immobile;
- utilizzo del credito;
- efficacia temporale del credito;
- ambito di atterraggio del credito edilizio;
- dati anagrafici del titolare del credito edilizio ed eventuali successivi trasferimenti della titolarità;
- destinazione e consistenza del credito;
- atto notarile di trasferimento;
- permesso di costruire;
- estratto catastale e documentazione fotografica.

I Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili ai sensi di quanto disposto all'articolo 36 comma 4° della L. R. n. 11/2004.

5. ISCRIZIONE NEL RECREDO

5. ISCRIZIONE NEL RECREDO

Per l'iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi il soggetto interessato deve presentare apposita richiesta di riconoscimento del manufatto incongruo o degradato, che deve contenere la seguente documentazione:

- dati anagrafici del richiedente il credito edilizio e i riferimenti catastali;
- localizzazione dell'intervento e la collocazione nell'ambito generale degli interventi del PI, specificando la presenza di vincoli e servitù;
- atto di proprietà o dichiarazione sostitutiva;
- rilievo fotografico;
- parametri urbanistici ed edilizi, tipologia, destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione dell'edificio da demolire;
- conformità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
- stima dei costi per la demolizione del manufatto incongruo o degradato e la rinaturalizzazione dell'area;
- eventuale studio di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo del credito edilizio di rinaturalizzazione;
- entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire;
- localizzazione dell'ambito di atterraggio del credito edilizio;
- dati anagrafici del titolare del recupero del credito edilizio ed eventuali successivi trasferimenti della titolarità;
- interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile;
- eventuale termine di validità del credito edilizio;
- obiettivi che si intendono perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella progettazione di dettaglio e l'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

La proposta da parte dei privati non impegna in alcun modo l'Amministrazione Comunale al riconoscimento della condizione di manufatto incongruo e conseguente riconoscimento di credito edilizio da rinaturalizzazione.

5.1 Manufatti iscrivibili nel RECREDO

5.1 Manufatti iscrivibili nel RECREDO

Sono iscrivibili nel RECREDO quali Crediti Edilizi (CE) interventi, opere incongrue o di elementi di degrado individuati all'art. 57 delle NTO del Piano degli Interventi.

Sono inoltre iscrivibili nel RECREDO quali Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) gli interventi finalizzati alla riqualificazione edilizia ed ambientale previsti all'art. 5, comma 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 di pericolosità idraulica, geologica, sismica o nelle fasce di rispetto stradale.

I manufatti incongrui sono quelli 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) della L.R. 14/2017). Tali manufatti possono essere identificati quali oggetti che, avendo completato il ciclo di vita utile sotto il profilo tecnico, funzionale ed economico, costituiscono elementi detrattori per il contesto paesaggistico, ambientale ed urbanistico e la cui

demolizione può rivestire aspetti di interesse pubblico e costituire una priorità per la collettività.

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.

L'individuazione dei manufatti incongrui generanti crediti edilizi da rinaturalizzazione, sono individuati mediante specifica variante al PI, salva comunque la facoltà da parte dell'Amministrazione in sede di variante, di individuare direttamente manufatti incongrui di proprietà pubblica o privata.

Il Comune a seguito delle richieste pervenute approva la variante al P.I. con la procedura di cui all'articolo 18 della L.R. 11/2004. applicabile in maniera prescrittiva il ricorso all'utilizzo dei CER per opere e manufatti incongrui o di degrado posti in ambiti interessabili da obiettivi legati alla mitigazione del rischio, alla tutela ambientale, alla salvaguardia degli spazi extraurbani aperti:

- a) manufatti incongrui posti nell'area di tutela da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
- b) manufatti e opere incongrui ed elementi di degrado posti in ambiti all'interno delle aree di completamento, dei corridoi ecologici e dei varchi della rete ecologica individuati dagli strumenti urbanistici comunali;
- c) manufatti e opere incongrui ed elementi di degrado estranei a necessità legate al settore primario, posti in ambiti di buona integrità paesaggistico-ambientale-agricola individuati dal P.A.T.I..

E' applicabile in maniera non vincolante il ricorso all'utilizzo dei CER nei seguenti casi:

- d) manufatti e opere incongrui ed elementi di degrado posti all'interno delle fasce di rispetto stradale e dei corsi d'acqua;
- e) manufatti e opere incongrui ed elementi di degrado posti all'interno dei contesti figurativi e delle pertinenze scoperte da tutelare individuati dagli strumenti urbanistici comunali;
- f) manufatti e opere incongrui ed elementi di degrado posti all'interno degli elementi della rete ecologica non individuati tra quelli il cui ricorso ai CER è prescrittivo (lett. b).

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione delle norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non danno luogo al riconoscimento del credito edilizio.

5.2 Iter amministrativo

5.2 Iter amministrativo

Il Comune attraverso il proprio Ufficio Tecnico, verifica la correttezza della richiesta e rilascia il Certificato di Credito Edilizio con indicata la quantità in relazione alla destinazione urbanistica e localizzazione territoriale.

Una volta avuto il parere favorevole l'interessato può richiedere l'attivazione dell'intervento demolitorio del fabbricato incongruo e di registrazione nel RECREDE.

A seguito della accertata demolizione e della contestuale rinaturalizzazione del suolo avviene l'iscrizione nel RECREED dei CE e dei CER e rilasciato il Certificato di Credito Edilizio con indicata la quantità in relazione alla destinazione urbanistica e localizzazione territoriale.

Il trasferimento dei crediti edilizi tra le parti interessate è soggetto a stipula di atto notarile. Il trasferimento dell'avvenuta cessione del credito edilizio va tempestivamente comunicato al Comune, pena la cancellazione dello stesso. Il medesimo obbligo vale nel caso di trasferimento per decesso del titolare del credito edilizio, ai soggetti tenuti a presentare la dichiarazione di successione.

Il medesimo obbligo vale nel caso di trasferimento per decesso del titolare del credito edilizio, ai soggetti tenuti a presentare la dichiarazione di successione.

I proprietari di immobili interessabili da credito edilizio possono chiedere una iscrizione preventiva allo scopo di rendere pubblico, l'interesse ad utilizzare lo strumento del credito edilizio, a soggetti interessati all'acquisizione di crediti; qualora si configuri l'accordo tra le parti va presentata la richiesta con i contenuti definiti precedentemente.

6. REALIZZO ED EFFICACIA DEL CREDITO EDILIZIO

6. REALIZZO ED EFFICACIA DEL CREDITO EDILIZIO

Per la realizzazione del credito edilizio, il titolare dello stesso deve inoltrare domanda di permesso di costruire allegando il certificato di iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

Una volta rilasciato, il permesso di costruire viene annotato nel REDRED. Terminata la costruzione dell'edificio oggetto del credito edilizio lo stesso viene estinto.

Il credito acquista efficacia dal momento della demolizione del fabbricato interessato con sistemazione, ripristino o rinaturalizzazione dell'area di pertinenza.

La demolizione e la ricostruzione del nuovo volume può avvenire all'interno del medesimo procedimento autorizzativo. In caso di ricostruzione differita nel tempo l'iscrizione nel RECRED, è subordinata alla demolizione dell'edificio ed alla sistemazione o rinaturalizzazione dell'area.

Gli interventi di credito edilizio devono comportare il recupero e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale, delle aree coinvolte.

I crediti edilizi possono soggetti a convenzione o ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, che ne definiscono e regolano i contenuti nel caso di interesse pubblico o per casi particolarmente complessi.

Qualora il credito edilizio non possa essere completamente utilizzabile in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal PI per tale scopo, con trascrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

6.1 Vincolo di non edificazione

6.1 Vincolo di non edificazione

Il suolo liberato da edificazione a seguito della procedura relativa ai credito edilizi, potrà essere ceduto al demanio comunale oppure oggetto di specifica disciplina urbanistica nel PI o negli atti di negoziazione pubblico-privati.

A seguito della demolizione dei manufatti nell'ambito della procedura relativa a Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, è assoggettato a un vincolo di non edificazione, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni.

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.

7. QUANTIFICAZIONE DEL CE

7. QUANTIFICAZIONE DEL CE

La quantificazione del Credito Edilizio (CE) è desumibile a partire dalla Superficie Lorda di Pavimento (slp) degli edifici oggetto di credito edilizio.

La quantificazione del Credito Edilizio (CE) è determinabile in base alla zto e destinazione di origine e quelle di atterraggio dell'edificio, utilizzando i coefficienti di cui all'articolo 58 delle NTO del PI.

La quantificazione del credito edilizio è quindi terminabile con il seguente calcolo:

$$\text{Slp CE} = \text{Slp} \times \text{UTA} \times \text{K}$$

Slp = Superficie lorda di pavimento originaria del fabbricato da demolire

UTA = Coefficiente di utilizzazione nelle zone di atterraggio

K = Coefficiente di riduzione/ampliamento.

Le quantità oggetto di Credito Edilizio (CE) sono così determinabili:

Tipologia	Slp (% di utilizzo)	UTA (zona di atterraggio)	K (%)
Da annesso rurale a annesso rurale	100%	Compatibile PI	+ 20% *
Da annesso rurale a produttivo	40%	Compatibile PI	/
Da annesso rurale a residenziale	50%	Agricola	/
		Residenziale centrale	-40%
		Residenziale periferica	-20%
Da produttivo a produttivo	100%	Compatibile PI	+ 20%
Da produttivo a residenziale	50%	Agricola	max. mc 1000 **
Da residenza rurale a residenza	100%	Agricola	/
		Residenziale centrale	/- 30%
		Residenziale periferica	/- 20%
Edifici nelle fasce di mitigazione ambientale per infrastrutture viarie o in zone di rischio	100%	Compatibile PI	+30%

* Il CE può essere realizzato solo in aree rurali di limitata o bassa sensibilità

** Il CE in oggetto può riguardare solo attività produttive dismesse in aree rurali di limitata o bassa sensibilità; in caso diverso va previsto CER.

Per gli edifici in cattivo stato di conservazione e per i quali non risulta possibile svolgere le attività previste dalla destinazione d'uso, la percentuale di utilizzo viene ridotta del 50%, salvo diverse determinazioni del Consiglio Comunale in presenza di un interesse pubblico.

Nel caso il Credito Edilizio (CE) si configuri quale ricostruzione, nell'area di proprietà o in altre aree, di volumi o superfici di fabbricati con le medesime destinazioni d'uso e quantità edificatorie inferiori o uguali a quelle da demolire, le stesse non sono computabili ai fini della verifica delle capacità edificatorie ammissibili individuate dal PATI per l'applicazione dei crediti edilizi. In caso contrario sono computabili solo le quantità eccedenti.

Qualora il CE non possa essere completamente utilizzabile in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal PI per tale scopo.

L'utilizzo dei CE è ammesso nei seguenti ambiti previo parere favorevole della Giunta comunale:

- a) zto di tipo B e C1, ammettendo un aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 20%, nel rispetto degli altri parametri di zona;
- b) zto dove siano previste destinazioni residenziali soggette a PUA, ammettendo un aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 30%, nel rispetto degli altri parametri di zona;
- c) zto di tipo E nel caso di ripristino e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale con demolizione di edifici posti in zona agricola;
- d) zto di tipo D secondo i parametri di zona; per le zto D esistenti con aumento massimo dell'indice di zona non superiore al 20%, con vincolo di aree contermini agricole, per mitigazione ambientale e standard, fino a concorrere a determinare complessivamente un rapporto di copertura non superiore al 60%;
- e) all'interno dei limiti fisici alla nuova edificazione individuati dal PATI, con le modalità attuative e i parametri di zona indicati dal PI
- f) all'interno dei nuclei di edificazione diffusa Ec a sud della S.P. n. 248 fino al raggiungimento della cubatura massima di mc 600.

Nelle zone agricole la ricostruzione in loco di opere incongrue, va in ogni caso subordinata ad interventi di riqualificazione ambientale e non potrà interessare ambiti di pregio paesaggistico, naturalistico o ambientale. Questi interventi sono soggetti a stipula di convenzione con il Comune che dovrà riguardare:

- la riqualificazione ambientale e eventuale bonifica dell'area previa demolizione dei manufatti incongrui;
- la costruzione di volume residenziale nell'area oggetto di riqualificazione, con modalità finalizzate a ridurre la frammentazione dell'area agricola per un massimo di mc 1000;
- divieto a non trasferire la proprietà a soggetti diversi da quelli del proprio nucleo familiare per almeno 10 anni.

Le zone agricole ad eccezione delle casistiche precedentemente indicate non possono essere oggetto di trasferimenti di crediti edilizi.

Crediti Edilizi (CE) che interessino volumetrie residenziali superiori a 2000 mc. o superfici coperte produttive o agricole superiori a 2500 mq. sono subordinati a PUA.

I CE sono liberamente ripartibili all'interno dei singoli ATO del PATI.

La Giunta Comunale potrà individuare eventuali coefficienti premiali per la quantificazione dei crediti edilizi derivanti dai costi di demolizione degli edifici, rinaturalizzazione e bonifica ambientale, che potranno essere definiti sulla base di una perizia giurata tecnico-economica di stima dimostrante i costi da sostenere.

8. QUANTIFICAZIONE DEL CER

8. QUANTIFICAZIONE DEL CER

La quantificazione del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) è determinabile utilizzando le tabelle dell'Allegato 3 del presente elaborato RECREED.

Per Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) la DGR n. 263/2020 definisce due distinte categorie che vengono recepite nel PI:

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

8.1 Categoria 1

8.1 Categoria 1

Nella Categoria 1 l'ammontare dei CER (mc o mq), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECREED, sono dati dal prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) del manufatto demolito, per il coefficiente K assegnato dal Comune: **CER = DDC x α x K** dove:

- CER = Credito Edilizio da Rinaturalizzazione
- DDC = Dato Dimensionale Convenzionale del fabbricato da demolire
- K = coefficiente correttivo assegnato dal Comune
- α = coefficiente di riduzione da applicare ai manufatti non residenziali nella determinazione del DDC.

Per il DCC ovvero la consistenza del manufatto incongruo si assume convenzionalmente il parametro della destinazione residenziale.

La consistenza del manufatto incongruo è il volume o la superficie esistente del medesimo.

Per destinazioni originarie diverse o non assimilabili alla residenza, si attua una parametrizzazione rispetto alla destinazione residenziale, convertendo le superfici in volume, utilizzando l'altezza del manufatto incongruo; qualora quest'ultima sia superiore a ml 2,70, il DCC sarà in ogni caso dato dal rapporto della superficie e l'altezza media di un piano residenziale ovvero ml 2,70.

Il coefficiente α per la riconversione dei manufatti incongrui in funzione della loro destinazione d'uso è pari a 1 per immobili a destinazione residenziale o assimilabile. Nel caso di superfici non residenziali da convertire in volume il coefficiente α è così determinato:

- 0,40 per strutture produttive agricole
- 0,50 per edifici produttivi
- 0,70 per edifici commerciali
- 0,80 per edifici direzionali.

Il coefficiente K rappresenta il valore che il Comune attribuisce sulla base dei parametri indicati dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, ovvero: localizzazione, costi di demolizione e rinaturalizzazione, costi per l'eventuale bonifica ambientale.

La DGR n. 263/2020 precisa che, al fine di evitare incrementi alla consistenza originaria del manufatto incongruo, il valore K non possa essere superiore al valore 0,90.

8.2 Categoria 2

8.2 Categoria 2

La Categoria 2 riguarda opere ed elementi di degrado non misurabili in termini di volume o superficie (aree pavimentate, parcheggi, tralicci, impianti tecnologici, ecc.).

In questo caso il DDC è dato dal costo di demolizione e rinaturalizzazione, con l'eventuale costo di bonifica; la somma sarà divisa con il valore medio di un mc o mq edificabile a destinazione residenziale, stimato nel territorio comunale ai fini IMU.

Nel calcolo del valore di trasformazione in mc o mc il Comune si avvale di un coefficiente di riconversione funzionale minore o uguale a 1, al fine di evitare un riconoscimento eccessivo di possibilità edificatorie, nel caso di interventi particolarmente onerosi sotto il profilo della demolizione bonifica.

Nella Categoria 2 l'ammontare dei CER (mc o mq), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECREED, sono dati dal prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) del manufatto demolito, per il coefficiente K assegnato dal Comune: **CER = DDC x K**.

Il DDC è il valore convenzionale del manufatto demolito parametrizzato con la destinazione residenziale; moltiplicato per il coefficiente K assegnato dal Comune sulla base dei parametri indicati dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019 (localizzazione, costi di demolizione e rinaturalizzazione, costi per l'eventuale bonifica ambientale), determina l'ammontare del CER.

La DGR n. 263/2020 precisa che, al fine di evitare incrementi non in linea con le finalità della legge, il valore K non possa essere superiore al valore 0,90.

Per entrambe le categorie i coefficienti premiali per la quantificazione dei crediti edilizi derivanti dai costi di demolizione degli edifici, rinaturalizzazione e bonifica ambientale potranno essere applicati sulla base di una perizia giurata tecnico-economica di stima dimostrante i costi da sostenere.

8.3 Coefficiente di "atterraggio"

8.3 Coefficiente di "atterraggio"

Una volta quantificata la quantità volumetrica o di superficie lorda di pavimento di Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER), utilizzando la tabella dell'Allegato 4 del presente elaborato RECREED, è possibile determinare la quantità finale di CER realizzabile in rapporto alle diverse zone territoriali omogenee e località del territorio comunale.

Tale quantità è determinata dal prodotto del CER per il coefficiente di atterraggio C_a determinato per zona e località: **CER x C_a = CER finale**

Il valore massimo consentito per il coefficiente di atterraggio C_a dovrà essere minore o uguale a 1.

8.4 CER per immobili pubblici comunali

8.4 CER per immobili pubblici comunali

I CER generati da immobili di proprietà comunale trovano speciale disciplina al pari di crediti edilizi generati da immobili appartenenti ad altri enti pubblici (art. 5 L.R. 14/2019).

Per tali immobili individuati come incongrui e da demolire sono ammesse deroghe ai suesposti criteri attuativi ed alle modalità operative. Può essere definita un regolamentazione speciale per quanto riguarda la loro iscrizione e cancellazione nel RECREED.

9. AMBITI DI UTILIZZO DI CE E CER

9. AMBITI DI UTILIZZO DI CE E CER

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

I Crediti Edilizi (CE) sono recuperabili negli ambiti e con le quantità definiti nell'articolo 58 delle NTO del PI.

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

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% per gli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio di cui all'art. 7 della medesima L.R. 14/2019.

10. ACCESSO AL RECRED

10. ACCESSO AL RECRED

I titolari dei crediti edilizi e gli interessati possono accedere al RECRED attraverso il sito istituzionale del Comune di San Zenone degli Ezzelini.

Tale registro è pubblico e consultabile analogamente agli altri elaborati di PI; qualora richiesto il Comune è tenuto a fornire opportuna certificazione di sussistenza del credito edilizio.

ALLEGATO 2: MODELLO ISCRIZIONE CE

SCHEDA N.

A) FORMAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO (CE)

1) TITOLARE DEL CREDITO

INTESTATARIO DEL CREDITO (nome e cognome / sede legale)	
LUOGO E DATA DI NASCITA	
RESIDENZA/SEDE LEGALE	
C.F. / P. IVA	

da ripetere in caso di comproprietà

2) PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO

TITOLO ABILITATIVO	
--------------------	--

3) TIPOLOGIA DEL CREDITO

<input type="checkbox"/>	Interventi di ripristino e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale del territorio
<input type="checkbox"/>	Interventi di demolizione di elementi di degrado
<input type="checkbox"/>	Interventi di demolizione di elementi incongrui
<input type="checkbox"/>	Interventi di riordino della zona agricola
<input type="checkbox"/>	Demolizione di elementi in contrasto con la rete ecologica
<input type="checkbox"/>	Interventi di miglioramento della qualità urbana
<input type="checkbox"/>	Compensazione per interventi di interesse pubblico
<input type="checkbox"/>	Demolizione, riconversione o trasferimento di attività produttive in zona impropria o incompatibili con il contesto
<input type="checkbox"/>	Compensazione per realizzazione di parchi o opere di mitigazione ambientale o idraulica
<input type="checkbox"/>	Altro

4) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

<input type="checkbox"/> CATASTO TERRENI	<input type="checkbox"/> NCEU
SEZIONE	FOGLIO
MAPPAL/I	SUB
SUPERFICIE FONDIARIA	
SUPERFICIE ESISTENTE	
DESTINAZIONE D'USO	
ZONA URBANISTICA	
DESCRIZIONE IMMOBILE	
DATA ISCRIZIONE NEL RECREDE	

5) UTILIZZO DEL CREDITO

NEL MEDESIMO AMBITO

IN AMBITO DIVERSO

6) DURATA DEL CREDITO

ILLIMITATA

FINO AL.....

7) ALTRO / EVENTUALI NOTE

B) ATTERRAGGIO DEL CREDITO

1) TITOLARITA' AQUISIZIONE DEL CREDITO

INTESTATARIO AQUIRENTE
(nome e cognome / sede legale)

LUOGO E DATA DI NASCITA

RESIDENZA/SEDE LEGALE

C.F. / P. IVA

da ripetere in caso di comproprietà

2) DESTINAZIONE E CONSISTENZA DEL CREDITO

CATASTO TERRENI

NCEU

SEZIONE

FOGLIO

MAPPAL/I

SUB

CONSISTENZA DEL CREDITO

DESTINAZIONE D'USO

ZONA URBANISTICA

da ripetere in caso di suddivisioni

3) ATTO NOTARILE DI TRASFERIMENTO

REPERTORIO N.

DEL

NOTAIO

DI

REGISTRATO N.

IN DATA

OGGETTO

NOTE

ZONA URBANISTICA

4) PERMESSO DI COSTRUIRE

NOTE

5) CONSISTENZA DEL CREDITO UTILIZZATO (TOTALE/PARZIALE)

CONSISTENZA DEL CREDITO	
DESTINAZIONE D'USO	
ZONA URBANISTICA	
6) ALTRO / EVENTUALI NOTE	

C) DATI RELATIVI AL SALDO DEL CREDITO (CE)

1) QUANTITA' DEL CREDITO (CE)

QUANTITA' DEL CREDITO (in superficie)	
<i>da ripetere in caso di comproprietà</i>	

2) UTILIZZO TOTALE / PARZIALE DEL CREDITO (CE)

QUANTITA' DEL CREDITO UTILIZZATA (in superficie)	
--	--

3) QUANTITA' A SALDO DEL CREDITO (CE)

QUANTITA' DEL CREDITO RESIDUA (in superficie)	
---	--

ESTRATTO CATASTALE IMMOBILE OGGETTO DI CREDITO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE

ALLEGATO 3 TABELLE CALCOLO CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (CER)

CATEGORIA 1

SUPERFICIE								
(Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare una superficie oggetto da credito)								
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione								
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DDC				COEFFICIENTI $K \leq 0,90$				CER
A	B	C	DDC ($A \times B \times C$)	D	E	F	K ($D+E+F$)	CER ($DDC \times K$)
Consistenza manufatto incongruo (mc mq)	Parametro conversione destinazione residenziale 1 non residenziale 2,70	Coefficiente riduzione da applicare ai manufatti produttivi/commerciali (α 0,50)		Valutazione ubicazione max. 0,50	Valutazione costi di demolizione e rinaturaliz. max. 0,25	Valutazione costi di bonifica ambientale max. 0,15		
				A 0,50	0,25			
				B 0,45	0,20			
				C1 0,45	0,20			
				C2 0,45	0,15			
				D1 0,40	0,15			
				D2 0,40	0,15			
				D3 0,40	0,15			
				D4 0,40	0,15			
				E 0,35	0,15			
				E coll. 0,45	0,15			
				Ec 0,40	0,20			
				Fa 0,40	0,20			
				Fb 0,40	0,20			
				Fc 0,40	0,15			
				Fd 0,40	0,10			
				Fe 0,40	0,10			

Esemplificazione calcolo

Edificio residenziale in zto A mc 600								CER
A	B	C	DCC $600 \times 1 \times 1 = 600$	D	E	F	K $0,50 + 0,25 + 0,08 = 0,83$	600x0,83 = 498
mc 600	1	1		0,50	0,25	0,08		
Edificio residenziale in zto C1mc 600								CER
A	B	C	DCC $600 \times 1 \times 1 = 600$	D	E	F	K $0,45 + 0,20 + 0,00 = 0,65$	600x0,65 = 390
mc 600	1	1		0,45	0,20	0		
Edificio produttivo in zto B mq 160								CER
A	B	C	DCC $160 \times 2,7 \times 0,5 = 216$	D	E	F	K $0,45 + 0,20 + 0,15 = 0,80$	216x0,80 = 173
mq 160	2,7	0,5		0,45	0,20	0,15		
Edificio produttivo in zto D2 mq 1000								CER
A	B	C	DCC $1000 \times 2,7 \times 0,50 = 1.350$	D	E	F	K $0,40 + 0,15 + 0,15 = 0,70$	1.350x0,70 = 945
mq 1000	2,7	0,50		0,40	0,15	0,15		
Edificio produttivo agricolo in zto E mq 1000								CER
A	B	C	DCC $1000 \times 2,7 \times 0,40 = 1.080$	D	E	F	K $0,35 + 0,15 + 0,08 = 0,53$	1.080x0,53 = 626
mq 1000	2,7	0,40		0,35	0,15	0,08		

CATEGORIA 2

SUPERFICIE									
(Manufatti per i quali non sia possibile individuare una superficie oggetto da credito)									
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione									
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DDC					COEFFICIENTI $K \leq 0,90$				CER
A	B	C	D	DDC $\frac{(A+B) \times D}{C}$	E	F	G	K (E+F+G)	CER (DDC x K)
Costo di demolizione e rinaturaliz. (€)	Eventuale costo di bonifica (€)	Valore medio per mq della capacità edificatoria residenziale (€/mc)	Fattore di conversione ($\beta \leq 1$)		Valutazione ubicazione max. 0,50	Valutazione costi di demolizione e rinaturaliz. max. 0,25	Valutazione costi di bonifica ambientale max. 0,15		
A 0,50					0,50	0,25			
B 0,45					0,45	0,25			
C1 0,45					0,45	0,20			
C2 0,45					0,45	0,20			
D1 0,35					0,35	0,20			
D2 0,35					0,35	0,20			
D3 0,35					0,35	0,20			
D4 0,35					0,35	0,10			
E 0,35					0,35	0,10			
E coll. 0,45					0,45	0,20			
Ec 0,40					0,40	0,15			
Fa 0,40					0,40	0,20			
Fb 0,40					0,40	0,20			
Fc 0,40					0,40	0,15			
Fd 0,40					0,40	0,10			
Fe 0,45					0,45	0,10			

Esemplificazione calcolo

Area pavimentata dismessa e degradata in zto A									CER
A	B	C	D	DDC	E	F	G	K	CER
€ 100.000	€ 30.000	€ 280/mc	0,80	$\frac{130.000 \times 0,8}{280} = 371$	0,50	0,25	0,05	$0,50+0,25+0,05 = 0,80$	
Impianto tecnologico dimesso in zto D									CER
A	B	C	D	DCC	E	F	G	K	CER
€ 200.000	€ 80.000	€ 280/mc	0,35	$\frac{280.000 \times 0,35}{280} = 350$	0,35	0,20	0,15	$0,35+0,20+0,15 = 0,70$	

ALLEGATO 4: COEFFICIENTI AMBITI DI ATTERRAGGIO E CALCOLO FINALE DEL CREDITO

COEFFICIENTI AMBITI DI ATTERRAGGIO CER				
CENTRO	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA			
	A	B	C1	C2
SAN ZENONE	0	0,80	0,90	1,00
CA' RAINATI	0	0,80	0,90	1,00
LIEDOLO	0	0,80	0,90	1,00
SOPRACASTELLO	0	0,80	0,90	1,00
PEROSINA	0	0	0,70	0
Ec	0,50			

ESEMPLIFICAZIONE DETERMINAZIONE CER			
CER (calcolati come da allegato 3)	Coefficiente ambiti di atterraggio	Calcolo	Credito finale
mc 150	0,85 (S. Zenone zto B)	150 x 0,80	mc 120,0
mc 150	0,80 (Ca' Rainati zto C1)	150 x 0,90	mc 135
mc 260	0,90 (S. Zenone zto C2)	260 x 1,00	mc 260
mc 260	0,80 (Liedolo zto C1)	260 x 0,90	mc 234

ALLEGATO 5: MODELLO ISCRIZIONE CER

SCHEDA N.

A) DATI RELATIVI AL CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (CER)

1) NUMERO PROGRESSIVO SCHEDA

il numero deve essere di tipo progressivo secondo il formato nn/CER (es. 01/CER)

2) TITOLARE DEL CREDITO EDILIZIO (CER)

INTESTATARIO DEL CREDITO
(nome e cognome / ragione sociale)

LUOGO E DATA DI NASCITA

RESIDENZA/SEDE LEGALE

C.F. / P. IVA

da ripetere in caso di comproprietà

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

CATASTO TERRENI

NCEU

SEZIONE

FOGLIO

MAPPAL/I

SUB

4) DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

5) TIPOLOGIA DEL CREDITO (CER)

Interventi di demolizione di elementi di degrado

Interventi di demolizione di elementi incongrui

Altro

6) ATTO AMMINISTRATIVO CHE ATTRIBUISCE IL CER

riferimento alla variante al PI, accordo di programma ex art. 6, convenzione, ecc.

7) ACCERTAMENTO DELLA DEMOLIZIONE E INTERVENUTA ISCRIZIONE DEL VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'

riportare il documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e l'atto relativo al vincolo di non edificabilità

8) DATA DI ISCRIZIONE

data di iscrizione del CER nel RECREDE

9) CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

SUPERFICIE FONDIARIA	
SUPERFICIE ESISTENTE	
DESTINAZIONE D'USO	
ZONA URBANISTICA	

10) ALTRO / EVENTUALI NOTE

B) DATI RELATIVI ALL'UTILIZZO DEL CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (CER)

1) TITOLARE/ACQUIRENTE

INTESTATARIO (nome e cognome / ragione sociale)	
LUOGO E DATA DI NASCITA	
RESIDENZA/SEDE LEGALE	
C.F. / P. IVA	

da ripetere in caso di comproprietà

2) RIFERIMENTO ATTO DI ACQUISTO DEL CER

REPERTORIO N.	DEL
NOTAIO	DI
REGISTRATO N.	IN DATA
OGGETTO	
ZONA URBANISTICA	
ALTRO	

in caso di acquisto vanno riportati gli estremi dell'atto amministrativo e/o del titolo edilizio di trasferimento del CE, in particolare i dati del rogito

3) UTILIZZATORE DEL CER

INTESTATARIO (nome e cognome / ragione sociale)	
LUOGO E DATA DI NASCITA	
RESIDENZA/SEDE LEGALE	
C.F. / P. IVA	

4) CONSISTENZA DEL CREDITO UTILIZZATO (TOTALE/PARZIALE)

CONSISTENZA DEL CREDITO	
DESTINAZIONE D'USO	
ZONA URBANISTICA	

5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'AMBITO DI IMPIEGO

<input type="checkbox"/> CATASTO TERRENI	<input type="checkbox"/> NCEU
SEZIONE	FOGLIO
MAPPAL/I	SUB

6) ESTREMI DEL TITOLO EDILIZIO

7) ALTRO / NOTE

C) DATI RELATIVI AL SALDO DEL CREDITO (CER)

1) QUANTITA' DEL CREDITO (CER)

QUANTITA' DEL CREDITO (in superficie)	
---------------------------------------	--

da ripetere in caso di comproprietà

2) UTILIZZO TOTALE / PARZIALE DEL CREDITO (CER)

QUANTITA' DEL CREDITO UTILIZZATA (in superficie)	
--	--

3) QUANTITA' A SALDO DEL CREDITO (CER)

QUANTITA' DEL CREDITO RESIDUA (in superficie)	
---	--

ESTRATTO CATASTALE IMMOBILE OGGETTO DI CREDITO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE