



ELABORATO

02

REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI SACCOLONGO

## PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante tematica di adeguamento alla  
L.R. 14/2019

**Sussidi operativi per la gestione dei  
crediti edilizi da rinaturalizzazione  
(ai sensi D.G.R.V. 263/2020)**

**COMUNE DI SACCOLONGO**

*Sindaco*  
Steve Garbin

*Assessore Urbanistica*  
Alberto Garbin

*Segretario comunale*  
dott.ssa Morena Casumaro

*Responsabile Edilizia Privata - Urbanistica*  
geom. Gabriele Paggiaro

*Ufficio tecnico*  
Geom. Emanuela Icari

**PROGETTAZIONE**

*"MRM PLUS"*  
dott. pian. Michele Miotello

Approvazione  
DCC N.....DEL.....

Adozione  
DCC N.....DEL.....

SETTEMBRE 2022



## INDICE

1. Le fasi per il riconoscimento e l'operatività dei crediti edilizi da rinaturalizzazione .....	2
2. I crediti edilizi da rinaturalizzazione per gli immobili pubblici comunali .....	2
3. La capacità edificatoria espressa dal valore del credito edilizio .....	3
4. Ambiti di impiego dei crediti edilizi .....	5
5. Premialità .....	6
6. Il calcolo del valore dei crediti edilizi da rinaturalizzazione "CER" .....	8
6.1 Eliminazione di opere incongrue .....	8
6.2 Eliminazione di manufatti non computabili in termini di sup/volume .....	10
6.3 La quantificazione dei "CER" da iscrivere nel RECRED .....	12
7. Utilizzo del CER e aree di "atterraggio" .....	22



## **1. Le fasi per il riconoscimento e l'operatività dei crediti edilizi da rinaturalizzazione**

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

Il riconoscimento da parte del Comune dei CER è finalizzato, quindi, all'incentivazione della demolizione e del ripristino del suolo permeabile attraverso misure di supporto capaci di favorire e promuovere operazioni di valorizzazione e riqualificazione del territorio.

A seguito di tale riconoscimento la volumetria, ovvero la superficie individuata, deve essere registrata nell'apposita sezione del RECRED.

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

- la quantificazione dei CER da riconoscere attraverso la variante di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019, che rappresenta la fase iniziale, con la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti dal Comune al soggetto attuatore dell'intervento di demolizione e rinaturalizzazione;
- l'iscrizione nel RECRED dei CER a seguito dell'attuazione dell'intervento demolitorio e della contestuale rinaturalizzazione del suolo;
- l'utilizzo dei CER e le modalità di iscrizione / cancellazione dei CER dal RECRED.

## **2. I crediti edilizi da rinaturalizzazione per gli immobili pubblici comunali**

Gli immobili appartenenti al Comune o ad altri Enti pubblici possono generare CER anche in deroga:

- ai criteri attuativi ed alle modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, CER – espressi in termini di volumetria o superficie – eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso (art. 4, c. 1, lett. a), L.R. n. 14/2019);
- alle modalità applicative ed ai termini da osservarsi per l'iscrizione dei CER in apposita sezione del RECRED, nonché le modalità e i termini per la cancellazione (art. 4, c. 1, lett. b), L.R. n. 14/2019);
- alle modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione (art. 4, c. 1, lett. c), L.R. n. 14/2019);

tali crediti sono destinati prioritariamente alla realizzazione degli interventi edilizi di ampliamento di cui all'art. 6 della L.R. n. 14/2019.

Il Comune può concludere accordi o intese con gli Enti pubblici proprietari di edifici degradati per addivenire alla loro demolizione ed alla rinaturalizzazione dell'area, riconoscendo agli Enti proprietari adeguati CER.



Le somme introitate, in apposito fondo comunale, a seguito della cessione nel mercato dei crediti edilizi generati da immobili appartenenti al Comune, sono destinate prioritariamente ad interventi di demolizione di altri manufatti incongrui.

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

Il valore minimo del CER 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.

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 CER e, in particolare, per acquisire manifestazioni di interesse per l'acquisizione di crediti da utilizzare per interventi di ampliamento (ai sensi dell'art. 5, c. 1, della L.R. 14/2019).

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

La pubblicazione degli avvisi può permettere al Comune, sotto altro profilo, di acquisire offerte irrevocabili di acquisto di determinati quantitativi di CER generati da immobili comunali: offerte che, ove ritenute rispondenti al pubblico interesse in quanto 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.

### **3. La capacità edificatoria espressa dal valore del credito edilizio**

La determinazione della capacità edificatoria corrispondente al valore monetario del credito edilizio è relazionata all'area geografica di mercato (profilo socio-economico, previsioni sulla domanda, quadro



competitivo, ecc.), nonché alle caratteristiche dell'area specifica di impiego che, a titolo esemplificativo, sono elencate nel seguente prospetto:

- proprietà: area pubblica o privata;
- tipologia e destinazione (previsioni urbanistiche): edifici nuovi, ristrutturati, residenziali, produttivi, commerciali, turistici, multi destinazione, usi rari, edifici in linea, a schiera, a torre, ecc.;
- localizzazione e accessibilità: immobili centrali, periferici, extraurbani, accessibilità alle infrastrutture di trasporto, ecc.;
- costi di utilizzo: obblighi convenzionali, oneri manutentivi, ecc.;
- qualità ambientale, sociale e paesaggistica: attrattività, salubrità, dotazione e qualità di servizi pubblici e privati, livello di manutenzione, ecc.;
- prospettive di variazione dei fattori: investimenti pubblici in corso o programmati, iniziative di marketing territoriale, interventi su ambiti limitrofi, stabilità della domanda, processi di trasformazione in atto, ecc..

La trasformazione del valore monetario del credito edilizio in volumetrie, superfici, destinazioni, appare quindi possibile nel momento in cui sia stata individuata – sulla base delle indicazioni del Piano urbanistico – l'area d'impiego, e sia stata precisata l'efficacia temporale del diritto edificatorio, tenuto conto degli effetti della decadenza del P.I. per le nuove previsioni (soggette a P.U.A.) non attuate, così come stabilita dall'art. 18, c. 7, della L.R. 11/2004.

Un credito edilizio espresso in capacità edificatoria "assoluta" – cioè non riferita 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<sup>1</sup>.

E' possibile fare ricorso a diversi metodi di definizione delle capacità edificatorie e di localizzazione

---

<sup>1</sup> Legge 6 agosto 2008, n. 133 "Conversione del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 – Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria": Art. 58 – Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali;

Legge Regionale 16 febbraio 2010, n. 11: Art. 35 – Disposizioni relative al piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regione, province e comuni.



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 P.I., 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 vanno riferite ad un'attenta ricognizione dei valori delle aree edificabili nel mercato locale, nonché ad una puntuale ed articolata disciplina contenuta nel P.I..

#### **4. Ambiti di impiego dei crediti edilizi**

Sono possibili diverse classificazioni dei crediti edilizi (in base alle caratteristiche, nonché ai diversi aspetti del loro utilizzo). Risulta essere utile evidenziare la classificazione in base a due possibili fattispecie di interventi che si prestano al riconoscimento di crediti:

- 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;
- 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:

- 1) che l'impiego del credito edilizio per la soluzione di situazioni puntuali di degrado appare utile ed efficace;
- 2) 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 problematico e richiede un importante controllo del processo gestionale da parte dell'Amministrazione comunale;

nel 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.



## 5. Premialità

L'utilizzo, anche solo parziale, dei C.E.R. nelle aree di atterraggio individuate nella presente variante potrà ottenere sino al 60% di ampliamento per gli interventi di cui all'art. 6, co.6 della L.R. 14/2019 e, quindi, per i seguenti interventi:

- ampliamenti che permettono il raggiungimento della classe "A1" di prestazione energetica;
- ampliamenti che utilizzino fonti di energia rinnovabile (all. 3 D.Lgs. 28/2011);
- ampliamenti che prevedano almeno uno dei seguenti elementi di riqualificazione dell'edificio:
  - eliminazione barriere architettoniche
  - messa in sicurezza sismica dell'intero edificio
  - prestazione energetiche minime Classe A4
  - utilizzazione di materiali di recupero
  - utilizzazione di coperture a verde
  - utilizzazione di pareti ventilate
  - utilizzazione isolamento acustico compatibile con i limiti imposti dalla legislazione nazionale
  - utilizzazione di sistemi di recupero acque piovane
  - rimozione opere in cemento amianto
  - utilizzo BACS nella progettazione
  - utilizzo di fonti di energia rinnovabile per almeno 3 KW.

L'utilizzo, anche solo parziale, dei C.E.R. nelle aree di cui sopra può ottenere sino al 100% di ampliamento per gli interventi di cui all'art. 7, co.5 della L.R. 14/2019 e, quindi, per i seguenti interventi:

*"Interventi di riqualificazione – sostituzione – rinnovamento e densificazione del patrimonio edilizio esistente mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standards qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza"*

a condizione che:

- la ricostruzione comporti almeno una prestazione energetica di classe "A1";
- che vengano utilizzate tecnologie che prevedano fonti di energia rinnovabile con potenza incrementata almeno del 10% rispetto ai minimi ex all. 3 del D.Lgs. 28/2011;
- che siano presenti almeno 1 (uno) dei seguenti elementi di riqualificazione dell'edificio:
  - eliminazione barriere architettoniche di cui alle lettere a), b), e c), del comma 1, dell'articolo 7, della L.R. 12 luglio 2007, n. 16;
  - prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4;
  - utilizzo di materiali di recupero;
  - utilizzo di coperture a verde;
  - realizzazione di pareti ventilate;
  - isolamento acustico;
  - adozione di sistemi di recupero acque piovane;



- utilizzo del BIM (Building Information Modeling) e/o del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento;
- rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto.





## 6. Il calcolo del valore dei crediti edilizi da rinaturalizzazione "CER"

### 6.1 Eliminazione di opere incongrue

(rif. D.G.R.V. 263/2020, allegato "A" par. 1.4)

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 nella seguente tabella.

**TABELLA A**

Voci		€	TOTALE	NOTE
A	Valore di mercato opera incongrua	XXX		
B	Oneri e spese di trasformazione			
	B1 demolizioni/bonifica	XX		
	B1.1: progettazione	XX		
	B1.2: sondaggi/rilievi	XX		
	B1.3: demolizioni bonifiche riporti	XX		
C	Costi per lo spostamento attività in essere		XXX	
	C1: attività produttive	XX		
	C2: attività agricole	XX		
	C3: attività commerciali	XX		
	C4: attività residenziali	XX		
	C5: altro	XX		
D	Ripristino ambientale			
	D1: piantumazioni	XX		
	D2: mitigazioni	XX		
	D3: arredo pubblico	XX		
	D4: altro	XX		
E	Spese tecniche		XX	
	E1: progettazione	XX		
	E2: direzione lavori	XX		
	E3: catasto	XX		
	E4: calcoli	XX		
	E5: sicurezza	XX		
	E6: altro	XX		
F	Oneri finanziari			



	F1: interesse			
	F2: spese gestione			
	F3: altro			
G	Valore dell'area post demolizione (solamente nel caso di cessione alla P.A.)			
I	QUANTIFICAZIONE CREDITI EDILIZI	Vedasi successiva tabella "Categoria 1"		
	<b>Calcolo valore Credito Edilizia (CER/CE): A+B+C+D+E+F</b>			

### Note esplicative

**A:** Stima dell'opera nello stato e grado in cui si trova. La stima da redigersi da un tecnico abilitato, dovrà essere redatta sulla base di valutazioni che sinteticamente possono così riassumersi:

- verifica della legittimità dell'opera; riferimento alla pianificazione urbanistica in essere, con particolare riferimento ai sistemi dei vincoli, delle invarianti e delle fragilità;
- stato d'uso in essere;
- stato di conservazione dell'immobile e delle aree di pertinenza;
- presenza delle reti tecnologiche di supporto;
- collegamenti con il sistema della viabilità (comunale e sovracomunale);
- ulteriori valutazioni collegate alla singolarità dell'intervento.

**B – C – D =** Le spese devono essere quantificate sulla base del prezzario regionale.

**E:** Le spese tecniche comprensive di oneri non potranno superare il 15% del valore di cui alla voce **A**.

**F:** Gli oneri finanziari riferibili alla sommatoria delle voci B – C – D – E non potranno superare il 5% dei relativi costi.



## 6.2 Eliminazione di manufatti non computabili in termini di sup./volume

(rif. D.G.R.V. 263/2020, allegato "A" par. 1.4)

**TABELLA B**

Voci		€	TOTALE	NOTE
A	Valore di mercato area degradata	XXX		
B	Oneri e spese di trasformazione			
	B1 demolizioni/bonifica	XX		
	B1.1: progettazione	XX		
	B1.2: sondaggi/rilievi	XX		
	B1.3: demolizioni bonifiche riporti	XX		
C	Costi per lo spostamento attività in essere		XXX	
	C1: attività produttive	XX		
	C2: attività agricole	XX		
	C3: attività commerciali	XX		
	C4: attività residenziali	XX		
	C5: altro	XX		
D	Ripristino ambientale			
	D1: piantumazioni	XX		
	D2: mitigazioni	XX		
	D3: arredo pubblico	XX		
	D4: altro	XX		
E	Spese tecniche		XX	
	E1: progettazione	XX		
	E2: direzione lavori	XX		
	E3: catasto	XX		
	E4: calcoli	XX		
	E5: sicurezza	XX		
	E6: altro	XX		
F	Oneri finanziari			
	F1: interesse			
	F2: spese gestione			
	F3: altro			
G	Valore dell'area post bonifica (solamente nel caso di cessione alla			



	P.A.)			
I	QUANTIFICAZIONE CREDITI EDILIZI	Vedasi successiva tabella "Categoria 2"		
<b>Calcolo valore Credito Edilizia (CER/CE): A+B+C+D+E+F</b>				

#### Note esplicative

**A:** Stima dell'opera nello stato e grado in cui si trova. La stima da redigersi da un tecnico abilitato, dovrà essere redatta sulla base di valutazioni che sinteticamente possono così riassumersi:

- verifica della legittimità dell'opera; riferimento alla pianificazione urbanistica in essere, con particolare riferimento ai sistemi dei vincoli, delle invarianti e delle fragilità;
- stato d'uso in essere;
- stato di conservazione dell'immobile e delle aree di pertinenza;
- presenza delle reti tecnologiche di supporto;
- collegamenti con il sistema della viabilità (comunale e sovracomunale);
- ulteriori valutazioni collegate alla singolarità dell'intervento.

**B – C – D =** Le spese devono essere quantificate sulla base del prezzario regionale.

**E:** Le spese tecniche comprensive di oneri non potranno superare il 15% del valore di cui alla voce **A**.

**F:** Gli oneri finanziari riferibili alla sommatoria delle voci B – C – D – E non potranno superare il 5% dei relativi costi.



### 6.3 La quantificazione dei “CER” da iscrivere nel RECRED

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

I “manufatti incongrui” possono essere raggruppati in due categorie:

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

#### CATEGORIA 1

L’ammontare dei CER (espresso in m<sup>3</sup> o m<sup>2</sup>), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRED, sarà l’esito del prodotto tra il “*Dato Dimensionale Convenzionale*” (DDC) del manufatto demolito, per il “*coefficiente K*” assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall’art. 4, c. 2, lett. a), della L.R. n. 14/2019<sup>2</sup> (secondo lo “schema di calcolo del CER per la Categoria 1” di seguito riportato):

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

ove, per:

- *Dato Dimensionale Convenzionale* (DDC)  
si intende la “*consistenza del manufatto incongruo*” parametrata ad un’unica destinazione d’uso che convenzionalmente si assume essere quella residenziale;
- *consistenza del manufatto incongruo*  
si intende il volume o la superficie esistente del medesimo, calcolata in applicazione dei parametri previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente per le diverse destinazioni d’uso.

*Note:*

- Qualora la destinazione originaria non sia residenziale o assimilabile alla residenza, la consistenza originaria del manufatto dovrà essere parametrata alla destinazione residenziale, convertendo le superfici in volume, utilizzando l’altezza del manufatto.

<sup>2</sup> Estratto lett. a) dell’art. 4, c. 2, della L.R. n. 11/2004:

“a) all’individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall’eliminazione dell’elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:

- 1) localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d’uso del manufatto esistente;
- 2) costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
- 3) differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d’uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;”.



- Qualora l'altezza del manufatto sia superiore a quella media di un piano residenziale (2,70 m), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in m<sup>2</sup> e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.<sup>3</sup>
- Il Comune, al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non aventi destinazione residenziale, potrà avvalersi di un coefficiente di riduzione ( $\alpha$ ), di valore minore o uguale a 1; infatti, per talune fattispecie potrebbe essere necessario applicare un coefficiente di riduzione ai manufatti incongrui con destinazione produttiva, la cui demolizione darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di CER ritenuta eccessiva o comunque non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019.
- A tal fine si ricorda che la variante deve temperare il beneficio attribuito al privato con l'interesse pubblico connesso alla demolizione e rinaturalizzazione dell'area.

Il "coefficiente K" rappresenta la sommatoria dei valori dei singoli parametri indicati all'art. 4, c. 2, lett. a), della L.R. n. 14/2019, in particolare:

- localizzazione;
- costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- costi per l'eventuale bonifica ambientale.

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

Al fine di evitare che l'attribuzione dei CER possa dare luogo a incrementi della consistenza originaria del manufatto incongruo, si assume che il coefficiente K non possa essere superiore al valore 0,90.

$$K \leq 0,90$$

SEGUE

Schema di calcolo del CER per la Categoria 1:

- a) come da D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A
- b) come da D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A (esempio contemplato)
- c) come da D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A con coeff. " $\alpha$ " e " $K$ " attribuiti dal Comune

---

<sup>3</sup> A titolo di esempio:

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



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

CATEGORIA 1								
Volume / Superficie								
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume / superficie, ivi comprese le attività produttive								
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione								
Dato Dimensionale Convenzionale DDC				Coefficiente K** ≤ 0,90*			CER	
A	B	C	DDC = A x B x C	D	E	F	K = D+E+F	CER = DDC x K
CONSISTENZA DEL MANUFATTO INCONGRUO (mc o mq)	PARAMETRO DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE  Residenziale = 1 Non residenz. = 2,70	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE A FABBRICATI PRODUTTIVI / COMMERCIALI (α** ≤ 1*)  α = 0,50			VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE <b>MAX 0,60**</b>	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE <b>MAX 0,20**</b>		
Note: i valori indicati con "*" non sono modificabili dal Comune i valori indicati con "**" sono stati assegnati dal Comune  * altezza convenzionale da applicare su "Superficie coperta (SC)" al fine di individuare il volume convenzionale.				ZTO B = 0,60	ALTO = 0,20	Senza bonifica ambientale <b>0,05</b>		
				ZTO C1 = 0,50	MEDIO = 0,10	Con bonifica ambientale <b>0,10</b>		
				ZTO RD/NRA = 0,40			BASSO = 0,00	
				ZTO D = 0,20				
				ZTO E/ET/EP = 0,10				
				ZTO F = 0,05				



## NOTE ALLA TABELLA "CATEGORIA 1

Coefficiente **C**: coefficiente di riduzione da applicare ai manufatti produttivi/commerciali

Si determinano i seguenti coefficienti di riduzione

- Sup. coperta esistente  $\leq m^2 1.000$  - coefficiente di riduzione = 0,50
- Sup. coperta esistente  $> m^2 1.000 < 2.000 m^2$  coef. di riduzione = 0,40
- Sup. coperta esistente  $> m^2 2000$  coef. di riduzione = 0,30

Coefficiente **D**:

- assunto valore massimo di riferimento pari a 0,60 per la Z.T.O. "B" (in modo proporzionale sulla base dei valori dei terreni ai fini IMU)

Coefficiente **E**: Riferimento Tabella "A" – paragrafo 6.1 (Calcolo del Valore del Credito Edilizio)

- "Costi alti": applicabile il parametro ( $x=0,20$ ) nel caso in cui gli "oneri e spese di trasformazione" (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino tutti gli interventi ivi previsti ai punti B – C – D – E – F
- "Costi medi": applicabile il parametro ( $X=0,10$ ) nel caso in cui gli "oneri e spese di trasformazione" (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino gli interventi ivi previsti ai punti B – D – E – F
- "Costi bassi": applicabile il parametro ( $X=0,00$ ) nel caso in cui gli "oneri e spese di trasformazione" (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino gli interventi ivi previsti ai punti B – E – F

Coefficiente **F**: Riferimento Tabella "B" paragrafo 6.2 – Interventi non comportanti demolizioni di edifici.

- Con ripristino ambientale (riga C) = valore 0,10
- Senza ripristino ambientale (riga C) = valore 0,05

NOTE : coefficiente K ( rif. D.G.R.V. n. 263/2020, all. "A" par. 4.1)

VALORE ATTRIBUITO DALLA A.C. in base ai parametri ex art. 4, co. 2 L.R. 14/2019

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

IL VALORE DEI SINGOLI PARAMETRI sarà determinato esclusivamente nell'obiettivo di garantire l'interesse pubblico, seppure nel contesto di un giusto beneficio al privato.





Esempio n.1/1: edificio ad uso abitazione residenziale – individuato come “incongruo” - di 500 m <sup>3</sup> ricadente in Z.T.O. “B” (senza bonifica ambientale)								
Dato Dimensionale Convenzionale DDC				Coefficiente K** ≤ 0,90*				CER
A	B	C	DDC = 500 x 1 x 1 = 500 m <sup>3</sup>	D	E	F	K = 0,60 + 0,10 + 0,05 = 0,75	CER = DDC x K = 500 m <sup>3</sup> x 0,75 = 375 m <sup>3</sup>
500 m <sup>3</sup>	1	1			0,60	0,10		

Esempio n.1/2: fabbricato ad uso artigianale – individuato come “incongruo” - di 1.000 m <sup>2</sup> - ricadente in Z.T.O. “D” (con bonifica ambientale)								
Dato Dimensionale Convenzionale DDC				Coefficiente K** ≤ 0,90*				CER
A	B	C	DDC = 1.000 x 2,70 x 0,40 = 1.080 m <sup>3</sup>	D	E	F	K = 0,20 + 0,20 + 0,10 = 0,50	CER = DDC x K = 1.080 m <sup>3</sup> x 0,50 = 540 m <sup>3</sup>
1.000 m <sup>2</sup>	2,70	0,40			0,20	0,20		



## CATEGORIA 2

Per le opere incongrue e gli elementi di degrado non misurabili in termini di volume o di superficie (aree pavimentate, parcheggi, tralicci, impianti tecnologici, ecc.), il CER è convenzionalmente l'esito del prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) per il coefficiente K assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019, in particolare:

- localizzazione;
- costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- costi per l'eventuale bonifica ambientale.

In questo caso il DDC è dato, in particolare, dal costo di demolizione e rinaturalizzazione, a cui sarà aggiunto l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area, costi entrambi desumibili da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato, la somma sarà divisa con il valore medio di un mc o mq della capacità edificatoria con destinazione residenziale, stabilita dal Comune.

Per quantificare tale valore il Comune, ad esempio, può utilizzare il provvedimento comunale per la determinazione del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU, oppure le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate, ovvero avvalersi di studi estimativi all'uopo predisposti.

Il Comune, al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non misurabili in termini di volume o di superficie, può avvalersi di un fattore di riconversione funzionale ( $\beta$ ), di valore minore o uguale a 1.

Infatti, per talune fattispecie potrebbe essere necessario applicare un coefficiente di riduzione ai manufatti incongrui la cui demolizione darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di CER ritenuta eccessiva o comunque non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019.<sup>4</sup>

Per i manufatti incongrui classificabili nella Categoria 2 l'ammontare dei CER (espresso in mc o mq), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRED, sarà l'esito del prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) del manufatto demolito, per il coefficiente K assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, c. 2, lett. a), della L.R. n. 14/2019 (secondo lo "Schema di calcolo del CER per la Categoria 2" di seguito riportato):

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

Il coefficiente "K" rappresenta la sommatoria dei valori che il Comune attribuirà ai singoli parametri sopra elencati, avendo come obiettivo la "quantificazione dell'interesse pubblico" sotteso all'intervento di demolizione e rinaturalizzazione del manufatto incongruo.

---

<sup>4</sup> 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.



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.

$$K \leq 0,90$$

SEGUE

Schema di calcolo del CER per la Categoria 2:

- a) come da D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A
- b) come da D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A (esempio contemplato)
- c) come da D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A con coeff. "α" e "K" attribuiti dal Comune



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

CATEGORIA 2									
Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume (aree movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc.)									
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione									
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE					COEFFICIENTE $K^{**} \leq 0,90^*$				CER
DCC					E	F	G	K = E+F+G	CER = DCC x K
A	B	C	D	$DDC = \frac{(A+B) \times D}{C}$ $(m^3 \text{ o } m^2)$	VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE <b>MAX 0,60**</b>	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE <b>MAX 0,20**</b>	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE <b>MAX 0,10**</b>		
COSTO DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (€)	EVENTUALE COSTO BONIFICA AMBIENTALE (€)	VALORE MEDIO DI UN m <sup>3</sup> O mq DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (€/m <sup>3</sup> o €/m <sup>2</sup> )	FATTORE DI CONVERSIONE FUNZIONALE $\beta^{**} \leq 1^*$ <b>β = 0,50</b>						
					ZTO B = <b>0,60</b>	ALTO = <b>0,20</b>	Senza bonifica ambientale <b>0,05</b>		
					ZTO C1 = <b>0,50</b>	MEDIO = <b>0,10</b>	Con bonifica ambientale <b>0,10</b>		
					ZTO RD/NRA = <b>0,40</b>				
					ZTO D = <b>0,20</b>	BASSO = <b>0,00</b>			
					ZTO E/ET/EP = <b>0,10</b>				
					ZTO F = <b>0,05</b>				

Note:

i valori indicati con “\*” non sono modificabili dal Comune

i valori indicati con “\*\*” sono stati assegnati dal Comune



## NOTE ALLA TABELLA “CATEGORIA 2”

Dato dimensionale **A**: Costo di demolizione e rinaturalizzazione

- Vedasi precedente capitolo 6.1, tabella “B” – punti B1.1/B1.2/B1.3 riga D – punti D1/D2.

Dato dimensionale **B**: eventuale costo di bonifica ambientale

- Vedasi precedente capitolo 6.1, tabella “B” riga B – punti B1/3 riga D.

Dato dimensionale **C**: valore definito dal Comune rapportato, per esempio, ai valori a fini IMU.

Dato dimensionale **D**: fattore di riconversione funzionale  $\leq 1$  viene stabilito dal Comune in relazione alla localizzazione riscontrabile nella colonna **E**.

Coefficiente **E**: assunto valore massimo di riferimento pari a 0,60 per la Z.T.O. “B” (in modo proporzionale sulla base dei valori dei terreni ai fini IMU)

Coefficiente **F**: Riferimento Tabella “A” paragrafo 6.1 (Calcolo del Valore del Credito Edilizio)

- “Costi alti”: applicabile il parametro ( $x=0,20$ ) nel caso in cui gli “oneri e spese di trasformazione” (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino tutti gli interventi ivi previsti ai punti B – C – D – E – F
- “Costi medi”: applicabile il parametro ( $X=0,15$ ) nel caso in cui gli “oneri e spese di trasformazione” (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino gli interventi ivi previsti ai punti B – D – E – F
- “Costi bassi”: applicabile il parametro ( $X=0,00$ ) nel caso in cui gli “oneri e spese di trasformazione” (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino gli interventi ivi previsti ai punti B – E – F.

Coefficiente **G**: Interventi non comportanti demolizioni di edifici.

- Con ripristino ambientale (riga C) = valore 0,10
- Senza ripristino ambientale (riga C) = valore 0,05



Esempio n.2: Area pavimentata – dichiarata “degradata” – in Z.T.O. “D”									
Dato Dimensionale Convenzionale DDC					Coefficiente K** ≤ 0,90*				CER
A	B	C	D	DCC = [ (A+B) X D ] / C	D	E	F	K = 0,20 + 0,20 + 0,10 = 0,50	
€ 300.000	€ 50.000	€/m <sup>3</sup> 50,00	0,50	[(300.000 + 50.000) X 0,50] / 50 = 3.500	0,20	0,20	0,10	CER = DDC x K = 3.500 m <sup>3</sup> x 0,50 = 1.750 m <sup>3</sup> (ad uso residenziale)	

NOTE: Esempio 2

A= si ipotizza un valore ex All. B = € 300.000,00

B = costo di Bonifica € 50.000,000

C = costo medio di 1 m<sup>3</sup> di area residenziale in ZTO “C1 Residenziale di completamento” nel vigente P.I.” € 50,00

D = fattore di riconversione: si ipotizza un atterraggio in Area di urbanizzazione consolidata = 0,50

Coefficiente K =

E: si ipotizza che l'opera incongrua sia collocata in Z.T.O. “D1” coeff. = 0,20

F: costi determinati in Tabella “B” paragrafo 6.2: costi alti = 0,20

G : costi determinati in Tabella “B” paragrafo 6.2: con bonifica ambientale = 0,10



## 7. Utilizzo del CER e aree di “atterraggio”

I CER iscritti nel RECREC sono liberamente commerciabili e hanno durata illimitata. Relativamente all'utilizzo viene rammentato che:

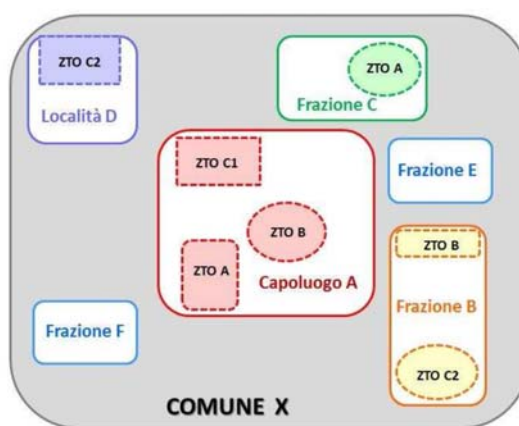
- ai sensi dell'art. 8, c. 1, della L.R. n. 14/2019, nelle zone agricole è escluso l'utilizzo del CER<sup>5</sup>.
- i CER potranno essere utilizzati esclusivamente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, individuati dal Comune in attuazione dell'art. 2, c. 1, lett. e), della L.R. n. 14/2017.

Il Comune individua tra i propri “Ambiti di Urbanizzazione Consolidata” le aree di atterraggio sulla base degli obiettivi e delle scelte strategiche assunte dalla pianificazione territoriale ed urbanistica comunale, orientate allo sviluppo ordinato del territorio.

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

Il “Coefficiente di atterraggio –  $C_i$ ” è determinato dal Comune in base ad analisi e valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico, turistico, demografico o socio-economico ovvero sulla base del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU.

Figura esemplificativa tratta dall'allegato “A” alla D.G.R.V. 263/2020



<sup>5</sup> Art. 8 (Interventi in zona agricola)

1. Nelle zone agricole è escluso l'utilizzo del credito edilizio da rinaturalizzazione e gli interventi di cui agli articoli 6 (nдр: interventi edilizi di ampliamento) e 7 (nдр: interventi di riqualificazione del tessuto edilizio) sono consentiti esclusivamente:

- a) per la prima casa di abitazione e relative pertinenze;
- b) in aderenza o sopra elevazione;
- c) in deroga ai soli parametri edilizi di superficie e volume.

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



Tabella 1 Valutazioni IMU		CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio – Schema “valutazioni IMU”					
COMUNE DI SACCOLONGO		ZTO B	ZTO C1	ZTO RD/ NRA	ZTO C2	ZTO D	ZTO F
A	ATO 1: Creola Saccolongo	175 €/mq	118 €/mq	60 €/mq	78 €/mq	64 €/mq	12 €/mq
B	ATO 2: Canton della Madonna Pelosa		118 €/mq	60 €/mq	78 €/mq		
C	ATO 3: Zona Produttiva		118 €/mq			64 €/mq	12 €/mq
D	ATO 4: Selve Montecchia			60 €/mq			

**Nota:**

- sono considerati, ai fini del calcolo dei coefficienti di atterraggio, i valori medi delle aree fabbricali a fini IMU (per l'anno 2017) per ogni Zona Territoriale Omogenea Z.T.O. (D.G.C. n. 21 del 30.03.2017);
- per le Z.T.O. “R.D. Residenziali Diffuse” e le Z.T.O. “N.R.A. Nuclei Residenziali in ambito Agricolo” si considera il valore delle Z.T.O. “C1” con indice di edificabilità 0,60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Verificato che il valore minimo (pari a 12 €/mq) presente nel territorio comunale è quello relativo agli ATO n. 1 e 3 – Z.T.O. “F”- i Coefficienti di atterraggio C<sub>i</sub> delle ZTO, ossia degli specifici contesti relativi ai vari ATO, saranno così determinati:

$$C_i = \frac{12 \text{ €/mq}}{\text{Valore IMU dei contesti}_{A,B,C,D} / ZTO_{B,C1,C2,RD/NRA,D}}$$

Tabella 2 Valutazioni IMU		CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio – Schema “Coefficienti di atterraggio” (C)					
COMUNE DI SACCOLONGO		ZTO B	ZTO C1	ZTO RD/ NRA	ZTO C2	ZTO D	ZTO F
A	ATO 1: Creola Saccolongo	0,07	0,10	0,20	0,15	0,19	1,00
B	ATO 2: Canton della Madonna Pelosa		0,10	0,20	0,15		
C	ATO 3: Zona Produttiva		0,10			0,19	1,00
D	ATO 4: Selve Montecchia			0,20			





Prescrizioni:

- La Z.T.O. “EP – agricola a valenza paesaggistica” è considerata unicamente come zona di “decollo” di crediti edilizi di tipo “ordinario” (CE) mentre il rimanente territorio agricolo oltre che di decollo, è considerato zona di atterraggio esclusivamente per CE provenienti dalle medesime zone, secondo il criterio di localizzazione limitrofa ad ambiti già edificati, con coefficiente di atterraggio  $C = 1,00$  (per massimo  $800 \text{ m}^3$ );
- le Z.T.O. “C2 – residenziale di espansione” sono considerate esclusivamente zone di atterraggio (e non di decollo) di crediti edilizi CE e CER.
- si rinvia a quanto disciplinato dalle N.T.O. del P.I..

\*\*\*\*\*

Esempio n.3/1: CER in Z.T.O. “B” nella località A			CER in atterraggio
CER = $325 \text{ m}^3$ (residenziale)	Coefficiente di atterraggio C	$325 \text{ m}^3 \times 0,07 = 22,75 \text{ m}^3$	22,75 $\text{m}^3$
	0,90		

Esempio n.3/2: CER in Z.T.O. “NRA” nella località B			CER in atterraggio
CER = $325 \text{ m}^3$ (residenziale)	Coefficiente di atterraggio C	$325 \text{ m}^3 \times 0,20 = 65 \text{ m}^3$	65 $\text{m}^3$
	0,20		