



**COMUNE DI MONTEGALDA
PROVINCIA DI VICENZA**

**Var. 2
P.I.**

Elaborato

6

1

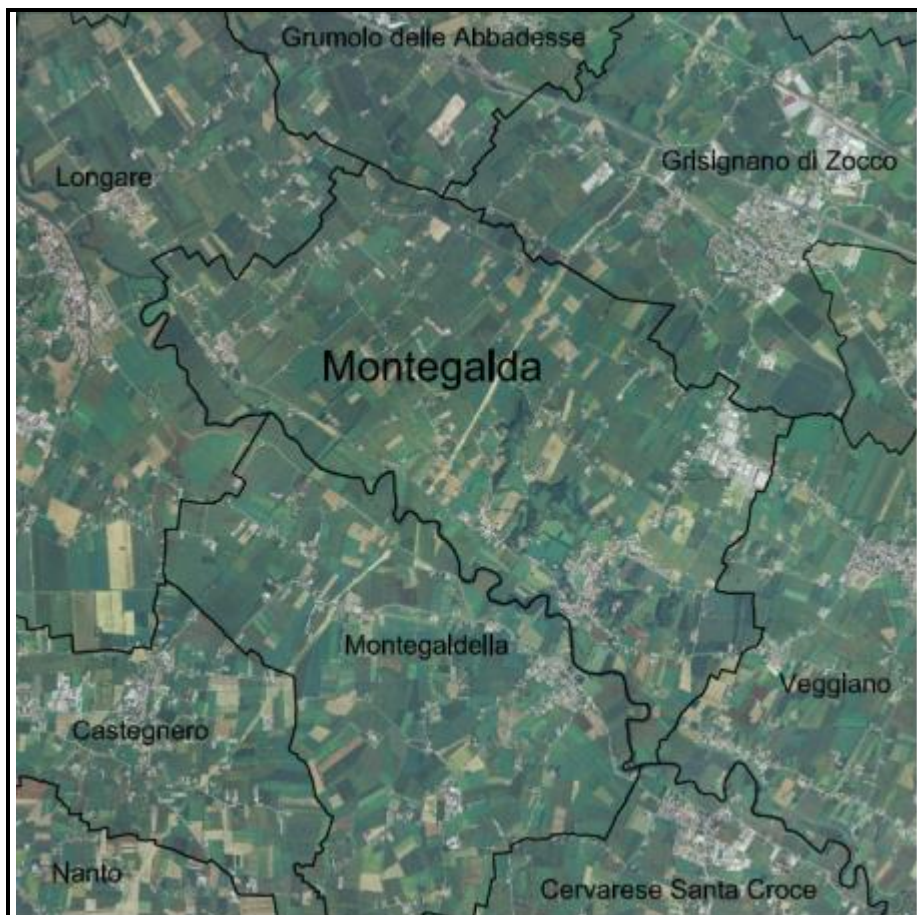
Scala

**Disciplina per i CER
Crediti Edilizi da
Rinaturalizzazione**

IL SINDACO
Nardin Andrea

Adottato con D.C.C. n. del
Approvato con D.C.C. n. del

UFFICIO TECNICO COMUNALE
Arch. Giorgio Mecenero
Arch. Nicola Urbani



IL PROGETTISTA
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella
Architettura e Urbanistica
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040 Fax 0444 787326
info@studiozanella.it

INDICE

1. PREMESSA	4
2. QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE DA ISCRIVERE NEL RECREd - REGISTRO ELETTRONICO COMUNALE DEI CREDITI EDILIZI	5
2.1 Manufatti incongrui	5
2.2 Manufatti incongrui di categoria 1 con quantificazione vol/sup	6
2.2.1 Dato Dimensionale Convenzionale (DDC)	6
2.2.2 Il coefficiente K	7
2.2.3 Calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 1.....	7
2.3 Manufatti incongrui di categoria 2 con NON quantificazione vol/sup.....	8
2.3.1 Dato Dimensionale Convenzionale (DDC)	8
2.3.2 CER – Credito Edilizio da Rinaturalizzazione	9
2.3.3 Calcolo Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale	9
2.3.4 Calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 2.....	10
3. UTILIZZO DEL CER E AREE DI ATTERRAGGIO	12
3.1 Determinazione del Coefficiente di atterraggio Ci	13
3.1.1 Determinazione Ci utilizzando valore venale delle aree edificabili ai fini IMU ..	13
4. MODALITÀ DI UTILIZZO DEL CER – CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE.....	16
4.1 Annotazione del CER nel RECREd	16
4.2 Registrazione dei CER	16
4.3 Demolizione, rinaturalizzazione e Vincolo di non edificazione	17
4.4 Gestione e modalità di trasferimento dei crediti	17
4.5 Utilizzo e cancellazione dei crediti	17

1. PREMESSA

Con la Variante n. 2 di P.I. è stato redatto il presente elaborato **6.1 Disciplina per i C.E.R. Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione** al fine di adeguarsi alla disciplina per i CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione, in ottemperanza alla L.R. n. 14/2019, art. 4, comma 2 ed in conformità a quanto previsto dalla **DGRV n. 263 del 02/03/2020 "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione"**, ad integrazione di quanto previsto dalla L.R. 11/2004 e della L.R. 14/2017, che ha fornito chiarimenti per i "crediti edilizi da rinaturalizzazione", ovvero crediti derivanti da demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado (manufatti incongrui) che prevedano la demolizione integrale e rinaturalizzazione del suolo e la trascrizione del vincolo di non edificazione, con la possibilità solo per questa tipologia di essere utilizzati nelle operazioni di cui agli artt. 6 e 7 della L.R. 14/2019 di ampliamento e di riqualificazione del patrimonio edilizio.

Il presente Elaborato 6.1 costituisce parte integrante delle N.T.O. di PI e disciplina i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione - CER.

2. QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE DA ISCRIVERE NEL RECREG - REGISTRO ELETTRONICO COMUNALE DEI CREDITI EDILIZI

2.1 MANUFATTI INCONGRUI

I manufatti incongrui sono definiti all'art. 2 comma 1, lett. b) della L.R. 14/2019, come "opere incongrue o elementi di degrado di cui alla lettera f), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 (...), individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale (...)", ovvero di edifici e di altri manufatti, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico- sanitario e della sicurezza. 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 e devono essere legittimi.

I manufatti incongrui sono individuati dal Comune attraverso una specifica Variante allo strumento urbanistico (art. 4 c. 2 della L.R. 14/2019) ed il riconoscimento dei CER ha come finalità il ripristino delle condizioni di naturalità del suolo di un ambito in cui sia presente un manufatto incongruo.

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

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

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

I manufatti incongrui possono essere raggruppati in due categorie:

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

2.2 MANUFATTI INCONGRUI DI CATEGORIA 1 CON QUANTIFICAZIONE VOL/SUP

L'ammontare dei CER (espresso in mc), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRE, sarà l'esito del prodotto tra il **Dato Dimensionale Convenzionale (DDC)** del manufatto demolito, per il coefficiente **K** assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, secondo la Tabella 1 sotto riportata.

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

2.2.1 Dato Dimensionale Convenzionale (DDC)

Per Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) si intende la consistenza del manufatto incongruo parametrata ad un'unica destinazione d'uso che convenzionalmente si assume essere quella residenziale.

La consistenza del manufatto incongruo è il volume o la superficie esistente del medesimo, calcolata in applicazione dei parametri previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente per le diverse destinazioni d'uso.

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

In particolare:

- 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 (lorda) 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.

Al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non aventi destinazione residenziale, viene applicato un coefficiente di riduzione (α), di valore **0,75** (che deve essere minore o uguale a 1).

Infatti, per talune fattispecie risulta necessario applicare un coefficiente di riduzione ai manufatti incongrui con destinazione produttiva, la cui demolizione darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di CER ritenuta eccessiva o comunque non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019. Si pensi ad esempio, al recupero di allevamenti intensivi dismessi di grandi dimensioni che potrebbero consentire il riconoscimento di consistenti volumetrie residenziali non coerenti con la ratio delle leggi regionali n. 14/2017 e n. 14/2019.

Pertanto il DCC risulta:

DCC = A consistenza del manufatto incongruo x B parametro di conversione alla dest. residenziale) x Coefficiente di riduzione per manufatti con destinazione diversa dalla residenza

2.2.2 Il coefficiente K

Il coefficiente **K** rappresenta il valore che viene attribuito sulla base dei parametri indicati all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019 ovvero:

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

Nella tabella riportata di seguito (al cap. 2.2.3) vengono attribuiti i valori dei singoli parametri sopra elencati, avendo come obiettivo la "quantificazione" dell'interesse pubblico sotteso all'intervento di demolizione e rinaturalizzazione del manufatto incongruo.

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

$$K \leq 0,90$$

2.2.3 Calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 1

Si riporta qui di seguito la tabella per il calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 1.

CATEGORIA 1 Volume/superficie Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie, ivi comprese le attività produttive									
CER - Crediti Edilizia da Rinaturalizzazione									
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DCC					COEFFICIENTE K che deve essere inferiore o uguale a 0,90				CER
A	B	C	DCC = A x B x C (mc o mq)	D	E	F	K = D + E + F	CER = DCC x K	
Consistenza del manufatto incongruo	Parametri di conversione alla destinazione residenziale	Coefficiente di riduzione da applicare ai manufatti produttivi/commerciali che deve essere min. o uguale a 1			Valutazione localizzazione max 0,5	Valutazione di costi di demolizione e rinaturalizzazione Max 0,25			
mc o mq	Residenziale	0,75	mc	ZTO A 0,50	Alto 0,25	Senza bonifica amb. 0,00			mc
	1 Non residenziale	2,7		ZTO B 0,45	Medio 0,20	Con bonifica amb. 0,15			
				ZTO C 0,45	Basso 0,15				
				ZTO D 0,40					
				ZTO E 0,45					
				ZTO F 0,45					

Tabella calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 1

	A	B	C	DCC	D	E	F	K	CER
N. Manufatto incongruo									
1 abitazione 500 mc in ZTO B	500	mc	1	500,00	ZTO B 0,45	Medio 0,20	Senza bonifica amb. 0,00	0,65	325,00
2 fabbricato artigianale di 1.000 mq in ZTO D	1000	mq	2,7	2.025,00	ZTO D 0,40	Basso 0,15	con bonifica amb. 0,15	0,70	1.417,50

Esempio calcolo CER per manufatti incongrui di categoria 1

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

2.3 MANUFATTI INCONGRUI DI CATEGORIA 2 CON NON QUANTIFICAZIONE VOL/SUP

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...), classificabili nella Categoria 2 l'ammontare dei CER (espresso in mc), 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 sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, secondo quanto esplicitato di seguito.

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

Il coefficiente **K** rappresenta il valore che viene attribuito sulla base dei parametri indicati all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019 ovvero:

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

Nella tabella del cap. 2.3.4 vengono attribuiti i valori dei singoli parametri sopra elencati, avendo come obiettivo la "quantificazione" dell'interesse pubblico sotteso all'intervento di demolizione e rinaturalizzazione del manufatto incongruo.

Al fine di evitare che l'attribuzione dei CER possa dare luogo a incrementi 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.

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

2.3.1 Dato Dimensionale Convenzionale (DDC)

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

Per quantificare tale valore si è utilizzato il provvedimento comunale (DGC n. 127 del 10.10.2019) per la determinazione del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU, come di seguito specificato, stabilito in **60 €/mc**.

Al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non misurabili in termini di volume o di superficie, si utilizza un fattore di riconversione funzionale (β), pari a **0,4** (che deve comunque essere di valore minore o uguale a 1).

Infatti, per talune fattispecie risulta necessario applicare un coefficiente di riduzione ai manufatti incongrui la cui demolizione darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di CER ritenuta eccessiva o comunque non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019. Si pensi ad esempio, ad interventi particolarmente onerosi sotto il profilo della demolizione, che potrebbero consentire il riconoscimento di consistenti volumetrie residenziali, non coerenti con la ratio delle leggi regionali n. 14/2017 e n. 14/2019.

Penato il DCC del manufatto demolito risulta:

$$\text{DDC} = ((\text{A costo di demolizione e rinaturalizzazione} + \text{B costo di bonifica ambientale}) / \text{valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale}) \times \text{D fattore di riconversione funzionale } \beta$$

2.3.2 CER – Credito Edilizio da Rinaturalizzazione

Pertanto il **CER** è dato da **DDC x K**

Dove:

DDC = ((**A** costo di demolizione e rinaturalizzazione + **B** costo di bonifica ambientale) / valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale) x **D** fattore di riconversione funzionale β

K = coefficiente K assegnato sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019 ed esplicitati nella tabella che segue al cap. 2.3.4.

2.3.3 Calcolo Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale

Per quantificare il **valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale** si è utilizzato il provvedimento comunale (D.G.C. n. 127 del 10.10.2019) per la determinazione del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU.

Viene qui di seguito riportata la tabella dei valori minimi delle aree fabbricabili approvata con DGC n. 127 del 10.10.2019 per le sole Zone a destinazione residenziale.

ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA INDIVIDUATA NEL P.R.G.		Aree fabbricabili urbanizzate, edificabili con intervento diretto	Aree fabbricabili non urbanizzate comprese nel PRG e soggette a strumento attuativo
			Valore €/mq	Valore €/mq
A	Centro Storico		100	60
B	residenziali di completamento (B1, B2, B3)	B1 (intensiva Df max 2,1 mc/mq)	130	75
		B2 (semintensiva Df max 1,5 mc/mq)	115	60
		B3 (estensiva Df max 1,05 mc/mq)	100	50
C	Residenziali di espansione (C2/1, C2/2, C2/3)	C2/1 (intensiva Dt 2,4 mc/mq)	150	70
		C2/2 (estensiva Dt 1,2 mc/mq)	120	60
		C2/3 (estensiva Dt 0,75 mc/mq)	100	50

Nella Tabella seguente si riportano i dati necessari e la metodologia per desumere il **valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale**, (non vengono considerate le ZTO A centro storico perché non hanno parametri edificatori di riferimento).

Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale utilizzando i Valori venali delle aree edificabili ai fini IMU												
	ZTO B1 con Df max 2,1 mc/mq	ZTO B1 con Df max 2,1 mc/mq	ZTO B2 con Df max 1,5 mc/mq	ZTO B2 con Df max 1,5 mc/mq	ZTO B3 con Df max 1,05 mc/mq	ZTO B3 con Df max 1,05 mc/mq	ZTO C2/1 con Dt max 2,4 mc/mq	ZTO C2/1 con Dt max 2,4 mc/mq	ZTO C2/2 con Dt max 1,2 mc/mq	ZTO C2/2 con Dt max 1,2 mc/mq	ZTO C2/3 con Dt max 0,75 mc/mq	ZTO C2/3 con Dt max 0,75 mc/mq
	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA
Comune di Montegalda												
Valore IMU di ciascuna Zona €/mq	130	75	115	60	100	50	150	70	120	60	100	50
Valore medio IMU per tipologia di Zona B, C	88,33						91,67					
Potenzialità edificatoria max per ZTO mc/mq	Df	Df	Df	Df	Df	Df	Dt	Dt	Dt	Dt	Dt	Dt
	2,10	2,10	1,50	1,50	1,05	1,05	2,40	2,40	1,20	1,20	0,75	0,75
Valore medio potenz. edif. per tipologia ZTO B, C	1,55						1,45					
Valore al mc della capacità edificatoria (val medio IMU per tipologia di ZTO / Potenz. Media Edif. max) €/mc	56,99						63,22					
Valore medio € al mc della capacità edificatoria €/mc	60,10											

Tabella con Calcolo Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale utilizzando Valori IMU.

Il valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale per Montegalda è pari a 60,10 €/mc arrotondato a 60 €/mc.

2.3.4 Calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 2

Essendo stato calcolato il valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale pari a **60 €/mc**, viene qui di seguito riportata la Tabella per il calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 2.

CATEGORIA 2 Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume/superficie (Aree movimentazioni merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc...)												
CER - Crediti Edilizia da Rinaturalizzazione												
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE					COEFFICIENTE K						CER	
DCC					che deve essere inferiore o uguale a 0,90							
A	B	C	D	DCC = (A + B) x D C (mc)	D	E	F	K = D + E + F	CER = DCC x K			
Costo di demolizione e rinaturalizzazione (ricavabile da apposita perizia giurata di stima) (€)	Eventuale costo di bonifica ambientale (ricavabile da apposita perizia giurata di stima) (€)	Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale del Comune (€/mc)	Fattore di riconversione funzionale β che deve essere inferiore o uguale a 1		Valutazione localizzazione max 0,50	Valutazione di costi di demolizione e rinaturalizzazione Max 0,25	Valutazione dei costi di bonifica ambientale Max 0,15					
		60	0,4	mc	ZTO A 0,50	Alto 0,25	Senza bonifica amb. 0,00				mc	
					ZTO B 0,45	Medio 0,20	Con bonifica amb. 0,15					
					ZTO C 0,45	Basso 0,15						
					ZTO D 0,40							
					ZTO E 0,45							
					ZTO F 0,45							

Tabella calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 2

Studio Associato Zanella (Progettista)

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic. na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

N. Manufatto incongruo	A (€)	B (€)	C (€/mc)	D	DCC (mc)	D	E	F	K	CER (mc)
1 area pavimentata in ZTO D	300.000,00	50.000,00	60,00	0,40	2.333,33 mc	ZTO D 0,40	Alto 0,25	Con bonifica amb. 0,15	0,80	1.866,67 mc
2 Impianto tecnologico in ZTO D	200.000,00	0,00	60,00	0,40	1.333,33 mc	ZTO D 0,40	Basso 0,15	Senza bonifica amb. 0,00	0,55	733,33 mc

Esempio calcolo CER per manufatti incongrui di categoria 2

3. UTILIZZO DEL CER E AREE DI ATTERRAGGIO

I CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili e hanno durata illimitata.

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

I CER potranno essere utilizzati esclusivamente all'interno degli AUC - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata, individuati in attuazione dell'art. 2, comma 1, lett. e), della L.R. 14/2017 nella Tav. *A.U.C. e interventi di PI* del PI – Piano degli Interventi.

Con la **Variante 2 di PI** vengono definite le **aree di atterraggio dei CER**, quali:

- **ZTO B**
- **ZTO C**
- **ZTO D**

che devono essere sempre comprese negli A.U.C. - Ambiti di Urbanizzazione Consolidata della Tavola A.U.C. e interventi di PI.

La quantità di CER in atterraggio potrà essere utilizzata, in via generale, incrementando l'indice territoriale e/o fondiario, ovvero la potenzialità edificatoria consentita della ZTO di atterraggio:

- a) sempre nel rispetto dei parametri minimi di legge sulle distanze dai confini (con possibilità di deroga in accordo con il confinante mediante sottoscrizione di apposito atto notarile), dalle strade e tra fabbricati;
- b) nel rispetto o in deroga delle altezze previste dal PI per la ZTO di atterraggio, nei casi sotto previsti.

Esclusivamente nel caso di atterraggio del CER mediante ampliamento della superficie coperta esistente e non di aumento di altezza, è **obbligatoria la Verifica della Compatibilità Idraulica** dell'intervento ai sensi di quanto previsto dalla V.C.I. del P.R.C. (PAT + PI) e dalla vigente legislazione in materia.

In particolare l'atterraggio del CER nelle suddette Zone dovrà avvenire:

- nelle **ZTO B, C** nel rispetto delle condizioni di cui alla lett. a) sopra riportata, ovvero in deroga alla potenzialità edificatoria prevista, mediante aumento della superficie coperta, nel rispetto delle distanze dai confini (con possibilità di deroga in accordo con il confinante mediante sottoscrizione di apposito atto notarile), dalle strade e tra fabbricati e nel rispetto delle altezze previste;
- nelle **ZTO D**, con l'aumento della superficie max copribile, in deroga alla potenzialità edificatoria prevista, nel rispetto dei parametri minimi di legge sulle distanze dai confini (con possibilità di deroga in accordo con il confinante mediante sottoscrizione di apposito atto notarile), dalle strade e tra fabbricati e/o mediante l'aumento dell'altezza massima consentita fino ad un max di 12,00 m.

L'individuazione delle aree di atterraggio su zone sostanzialmente di completamento o di espansione con PUA approvato, indicate come AUC, consentendo per le zone residenziali di tipo B e C l'aumento della sup. coperta esistente e per le zone produttive di tipo D l'aumento dell'altezza prevista dal PI e/o l'ampliamento della superficie coperta consentita, è giustificata dal fatto che si intende mantenere e non stravolgere le caratteristiche del contesto urbano oggetto di atterraggio dei CER.

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

3.1 DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI ATTERRAGGIO C_i

Il Coefficiente di atterraggio C_i , nelle varie aree di atterraggio sopra individuate viene determinato sulla base del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU.

3.1.1 Determinazione C_i utilizzando valore venale delle aree edificabili ai fini IMU

I valori delle aree edificabili ai fini IMU sono stati approvati con D.G.C. n. 127 del 10.10.2019 e vengono qui di seguito riportati, solo quelli relativi alle aree di atterraggio determinate sopra (ovvero le Zone B, C, D di completamento o di espansione con PUA approvato e pertanto AUC, escludendo le ZTO A e F):

ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA INDIVIDUATA NEL P.R.G.		Aree fabbricabili urbanizzate, edificabili con intervento diretto	Aree fabbricabili non urbanizzate comprese nel PRG e soggette a strumento attuativo
			Valore €/mq	Valore €/mq
B	residenziali di completamento (B1, B2, B3)	B1 (intensiva Df max 2,1 mc/mq)	130	75
		B2 (semintensiva Df max 1,5 mc/mq)	115	60
		B3 (estensiva Df max 1,05 mc/mq)	100	50
C	Residenziali di espansione (C2/1, C2/2, C2/3)	C2/1 (intensiva Dt 2,4 mc/mq)	150	70
		C2/2 (estensiva Dt 1,2 mc/mq)	120	60
		C2/3 (estensiva Dt 0,75 mc/mq)	100	50
D	Attività produttive	D1/D2	100	45
		D4 agroalimentare	60	30
	Attività commerciali		120	55

Nella Tabella 1 seguente vengono riportate **le ZTO - aree di atterraggio dei CER con relativo valore corrispondente** sulla base del sistema valutativo assunto, ovvero **sulla base del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU**.

Per il calcolo del CER si assume la media dei valori IMU di ciascuna ZTO per la tipologia di Zona: B, C e D.

Tabella 1 Valori IMU		Aree di atterraggio - Valutazioni IMU																	
Comune di Montegalda	ZTO B1 con Df max 2,1 mc/mq	ZTO B1 con Df max 2,1 mc/mq	ZTO B2 con Df max 1,5 mc/mq	ZTO B2 con Df max 1,5 mc/mq	ZTO B3 con Df max 1,05 mc/mq	ZTO B3 con Df max 1,05 mc/mq	ZTO C2/1 con Dt max 2,4 mc/mq	ZTO C2/1 con Dt max 2,4 mc/mq	ZTO C2/2 con Dt max 1,2 mc/mq	ZTO C2/2 con Dt max 1,2 mc/mq	ZTO C2/3 con Dt max 0,75 mc/mq	ZTO C2/3 con Dt max 0,75 mc/mq	ZTO D produtt D1 D2	ZTO D produtt D1 D2	D4 agroalim	D4 agroalim	ZTO D Comm	ZTO D Comm	
	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto
Valore IMU di ciascuna Zona	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
	130	75	115	60	100	50	150	70	120	60	100	50	100	45	60	30	120	55	
Valore medio IMU per tipologia di ZTO	88,33						91,67						68,33						

Tabella 1 – Valori medi IMU per tipologia di Zona B, C, D

Si può dunque provvedere al calcolo dei Coefficienti di atterraggio Ci (iesima) per le parti di territorio individuate come possibili aree di atterraggio, come di seguito indicato.

$C_i = \text{Valore minimo tra tutti i valori medi IMU} /$

$\text{Valore medio IMU della tipologia di Zona indicata come aree di atterraggio}$

Verificato che il valore minimo, pari **68,33 €/mq**, presente nel territorio comunale è quello delle aree di atterraggio **ZTO D**, i Coefficienti di atterraggio Ci delle aree di atterraggio vengono così determinati:

$C_i = 68,33 \text{ €/mq} / \text{Valore IMU della Zona indicata come aree di atterraggio}$

Nella Tabella 2 sotto riportata vengono così calcolati i Coefficienti di atterraggio Ci:

Tabella 2 coefficienti di atterraggio in base ai valori IMU		Aree di atterraggio - Coefficienti di atterraggio Ci																	
Comune di Montegalda	ZTO B1 con Df max 2,1 mc/mq	ZTO B1 con Df max 2,1 mc/mq	ZTO B2 con Df max 1,5 mc/mq	ZTO B2 con Df max 1,5 mc/mq	ZTO B3 con Df max 1,05 mc/mq	ZTO B3 con Df max 1,05 mc/mq	ZTO C2/1 con Dt max 2,4 mc/mq	ZTO C2/1 con Dt max 2,4 mc/mq	ZTO C2/2 con Dt max 1,2 mc/mq	ZTO C2/2 con Dt max 1,2 mc/mq	ZTO C2/3 con Dt max 0,75 mc/mq	ZTO C2/3 con Dt max 0,75 mc/mq	ZTO D produtt D1 D2	ZTO D produtt D1 D2	D4 agroalim	D4 agroalim	ZTO D Comm	ZTO D Comm	
	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto
Ci	0,77						0,75						1,00						

Tabella 2 – Coefficienti di atterraggio

Dai dati esposti nella Tabella 2 si evidenzia che il CER attribuito potrà essere integralmente utilizzato solo nella zona dove il Coefficiente di atterraggio è pari a 1, mentre subirà delle riduzioni rapportate al progressivo incremento del valore dell'area di atterraggio. Viceversa non sarà mai possibile attribuire alle aree di atterraggio coefficienti superiori a 1 che porterebbero ad edificare volumetrie e/o superfici superiori al CER attribuito dalla variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 per la rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'ambito.

In particolare al fine di evitare che l'utilizzo dei CER possa dare luogo a incrementi non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019, si dovrà sempre assumere che il Coefficiente di atterraggio sia minore o eguale ad 1. In particolare non sarà mai possibile attribuire alle aree di atterraggio coefficienti superiori a 1 che porterebbero ad edificare volumetrie e/o superfici superiori al CER attribuito dalla variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 per la rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'ambito.

Ci ≤ 1

Si evidenzia che il CER attribuito potrà essere integralmente utilizzato solo nell'area dove il Coefficiente di atterraggio è pari a 1.

Calcolo del CER in atterraggio																											
Manufatto incongruo	CER	CER in atterraggio = mc CER x Ci della ZTO di atterraggio																									
		ZTO B1 con Df max 2,1 mc/mq	ZTO B1 con Df max 2,1 mc/mq	ZTO B2 con Df max 1,5 mc/mq	ZTO B2 con Df max 1,5 mc/mq	ZTO B3 con Df max 1,05 mc/mq	ZTO B3 con Df max 1,05 mc/mq	ZTO C2/1 con Dt max 2,4 mc/mq	ZTO C2/1 con Dt max 2,4 mc/mq	ZTO C2/2 con Dt max 1,2 mc/mq	ZTO C2/2 con Dt max 1,2 mc/mq	ZTO C2/3 con Dt max 0,75 mc/mq	ZTO C2/3 con Dt max 0,75 mc/mq	ZTO D produtt D1 D2	ZTO D produtt D1 D2	D4 agroalim	D4 agroalim	ZTO D Comm	ZTO D Comm								
		Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA	Int diretto	obbligo PUA								
n.	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc	mc									
1 abitazione 500 mc in ZTO B	325,00			251,42														242,27				325,00					
2 fabbricato artigianale di 1.000 mq in ZTO D	1.417,50				1.096,56																		1.056,68				1.417,50

Esempio calcolo CER in atterraggio

4. MODALITÀ DI UTILIZZO DEL CER – CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE

4.1 ANNOTAZIONE DEL CER NEL RECRED

Nel RECRED sono annotati tutti i dati relativi ai CER (oltre ai CE), dalla loro generazione, alla cessione, all'atterraggio, fino al loro utilizzo e cancellazione, così come sono annotati i cambi di proprietà a seguito loro commercializzazione. Il RECRED contiene pertanto le informazioni e i dati di tutti i Crediti riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, ancorché il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impiego.

L'annotazione dei crediti edilizi nel RECRED:

- ha valore esclusivamente urbanistico, fermo restando che i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori sono soggetti a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile; in particolare il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile;
- avverrà a seguito registrazione di un atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente, in cui sono descritti gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità indicate dal PI, con le specificazioni relative ai termini di attivazione e validità del credito edilizio e ad eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte.

4.2 REGISTRAZIONE DEI CER

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

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

La richiesta di attivazione dell'intervento demolitorio del manufatto incongruo e di registrazione del CER deve avvenire compilando l'allegato C dell'Allegato A della DGRV n. 263/2020.

L'istanza dovrà essere corredata della documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia edilizia.

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

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

4.3 DEMOLIZIONE, RINATURALIZZAZIONE E VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2017, la possibile attribuzione di crediti edilizi nel caso di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:

- la demolizione deve essere integrale;
- la demolizione deve portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale;
- tale ripristino deve essere assoggettato ad un vincolo di non edificazione da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari e di durata almeno decennale;
- la demolizione deve precedere l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie.

Tutti i crediti edilizi sono liberamente commerciabili, devono essere iscritti nel RECRED e trovano disciplina nel PI; ma solo i crediti edilizi derivanti da demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado prevedono la demolizione integrale e rinaturalizzazione del suolo e la trascrizione del vincolo di non edificazione di cui al comma seguente.

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

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.

4.4 GESTIONE E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DEI CREDITI

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

Il trasferimento dei crediti deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis.

All'atto notarile riguardante il trasferimento dei crediti dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo) pena l'inutilizzabilità degli stessi.

4.5 UTILIZZO E CANCELLAZIONE DEI CREDITI

Quando il titolare intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda, per il rilascio del titolo abilitativo (oppure all'istruttoria per l'approvazione dello strumento attuativo), il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal RECRED.

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

Nel primo caso, ad esempio, il titolare dei crediti può utilizzarne, sia a proprio beneficio, sia perché oggetto di compravendita, una quota parte; in questo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, sia la quantità utilizzata sia la quota residua ancora nella disponibilità del titolare.

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