

COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Provincia di Verona

VAR. n.3.1 al P.I.

art. 14 L.R. 11/2004

Elaborato

RECRED

Data Novembre 2025

RELAZIONE METODOLOGICA
CRITERI ATTUATIVI E MODALITA' OPERATIVE
SCHEMI E CONTENUTI DEL RECRED



Progettista Urbanista



Valutazione di Compatibilità
Sismica ed Idraulica

Geologa dott.sa Angela Francesca
Pozzani

Analisi Ambientali e
Valutazione Ambientale Strategica

Geologa dott.sa Nicoletta Toffaletti

Sindaco

Dott. Stefano Nicotra

Settore Paesaggistica,
Urbanistica e Lavori Pubblici

Arch. Cesare Benedetti

Settore Edilizia Privata

Arch. Matteo Tosoni

STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA, TERRITORIALE E AMBIENTALE

ARCHITETTO ANDREA MANTOVANI

Via Valpolicella 58, San Pietro In Cariano (VR) - tel. 0457702369
e-mail: a.mantovani@awn.it - PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it
O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 993

APPROVATO CON D.C.C. n.

DEL

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005
e norme collegate che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografata

1 - INTRODUZIONE

1.1 - Inquadramento giuridico del *Credito Edilizio*

Il legislatore nazionale nel 2011 ha introdotto con il punto 2-bis) dell'art. 2643 del Codice Civile, la nuova ipotesi di trascrizione obbligatoria per quei "contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale", espressamente finalizzata a "garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori". Tale disposizione induce a ritenere che il credito edilizio possa circolare fra i privati al pari di ogni altro bene giuridico ed altresì essere oggetto di negozi diversi dalla compravendita (es. permuta, transazione, vicende ereditarie, etc...).

Riprendendo la nota metafora riportata nelle premesse dell'Allegato A della DGRV 263/2020, si è soliti dire che i diritti edificatori possano "decollare" dal suolo che li ha generati, per poi "atterrare" su quello sul quale saranno espressi tramite edificazione; la peculiarità dei crediti edilizi vuole che questi possano circolare "in volo", quindi possano essere oggetto di più vicende traslative. Naturalmente, le condizioni di tale circolazione saranno definite dal mercato che verrà a costituirsi. Proprio per dare certezza a tale circolazione il legislatore nazionale ha previsto la trascrizione di tali passaggi.

Al credito edilizio deve corrispondere un valore monetario ad esso proporzionale; all' Amministrazione spetta unicamente determinare un presumibile valore iniziale del credito, al fine di attribuire la corretta quantità di crediti edilizi in relazione all'operazione urbanistica da compiersi, ma il suo valore effettivo può essere determinato esclusivamente dall'operare delle libere forze del mercato.

La determinazione del valore di mercato deve assicurare al contempo:

- a. la proporzionalità tra il valore del credito accordato e il beneficio pubblico derivante dall'attuazione degli interventi che danno diritto al riconoscimento;
- b. la piena certezza di utilizzabilità dei diritti edificatori espressi dal valore attribuito;
- c. la libera commerciabilità del credito edilizio;
- d. la corretta applicazione e il coordinamento delle norme urbanistiche e delle norme contabili dell'ente.

Le operazioni più delicate e complesse sono quindi:

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

Il provvedimento che accorda il credito edilizio deve essere sostenuto da una congrua motivazione, che avvalori il perseguitamento del pubblico interesse - in primis rappresentato dalla concreta attuazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico che possono dare luogo al suo riconoscimento - e la proporzionalità tra beneficio pubblico e credito accordato, in applicazione della disciplina dettata dal piano regolatore comunale.

1.2 - Il **Credito edilizio (CE)** nella legislazione regionale

L'art.17 della LRV 11/2004 pone tra i contenuti del Piano degli Interventi elencati al comma 2 quello *di individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37.* Lo stesso art.17 comprende quindi al comma 5 il *Registro dei crediti edilizi* come elaborato necessario del Piano degli Interventi.

L'art.36 della LRV 11/2004, così come modificato dalla LRV 14/2017, che ha ad oggetto *Riqualificazione ambientale e credito edilizio*, definisce il concetto di "credito edilizio", precisa obiettivi e contenuti di P.A.T. e P.I. in materia di crediti edilizi, assegnando al P.A.T. l'individuazione degli obiettivi da perseguire ed al P.I. l'indicazione degli interventi con i quali perseguire tali obiettivi. La modifica apportata dalla LRV 14/2017 introduce inoltre la nuova denominazione *Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)*.

In sintesi la suddetta normativa prevede che possano essere riconosciuti crediti edilizi a seguito di quattro tipologie di operazioni:

- 1) demolizione delle opere incongrue;
- 2) eliminazione degli elementi di degrado;
- 3) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana;
- 4) interventi di riordino delle zone agricole.

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

La tipologia di crediti di cui ai sopra citati punti 1) *demolizione delle opere incongrue* e 2) *eliminazione degli elementi di degrado* è stata meglio approfondita dalla LRV 14/2017, avente come obiettivo il contenimento del consumo di suolo, la quale ha precisato che in tali fattispecie:

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

La norma prevede poi due casi specifici ove la classificazione di "manufatti incongrui" è attribuita ex lege:

- i manufatti ricadenti in aree di pericolosità idraulica o idrogeologica;
- manufatti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale.

1.3 - Il **Credito edilizio da rinaturalizzazione (CER)** nella legislazione regionale

La LRV 14/2019 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", nell'ambito della più ampia politica di contenimento del consumo di suolo quale risorsa limitata e non rinnovabile, ha stabilito misure volte alla riqualificazione urbana e alla rinaturalizzazione del territorio, con particolare attenzione a quello rurale.

Il perimetro di azione di tale normativa è quello già preso in esame dall'art.5 della LRV 14/2017, ovvero le tipologie 1) *demolizione delle opere incongrue* e 2) *eliminazione degli elementi di degrado* di cui all' art.36 della LRV 11/2004, nonché i manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica, geologica, sismica o nelle fasce di rispetto stradale; tutti tali manufatti sono definiti, per brevità, *manufatti incongrui*; l'art.4 della LRV 14/2019 definisce *crediti edilizi* da rinaturalizzazione quelli derivanti dalla demolizione dei manufatti

incongrui. I manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d'uso, ed essere collocati in tutto il territorio comunale

Il riconoscimento dei CER ha come finalità il ripristino delle condizioni di naturalità del suolo di un ambito in cui sia presente un manufatto incongruo. La rinaturalizzazione del suolo prevede che gli interventi di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali sia attuata *attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera.* La rinaturalizzazione pertanto potrà avvenire attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno che lo hanno reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale. Qualora la rinaturalizzazione dei suoli sia oggetto di iniziative e/o progetti disciplinati da specifiche normative o provvedimenti di settore (ad esempio la rinaturalizzazione di un'area a seguito della ricomposizione di una cava estinta), non si potrà ricorrere all'istituto dei CER.

L'art.5 della LRV 14/2019 stabilisce altresì che un'apposita Deliberazione della Giunta Regionale definisca la disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione, prevedendo in particolare:

- a) *i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;*
- b) *le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lettera e), del comma 5, dell'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;*

Viene inoltre stabilito che i Comuni, entro dodici mesi dall'adozione di tale DGR, approvino una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata:

- 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:*
 - localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
 - costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
 - differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;
- b) *alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;*
- c) *all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.*

Ebbene la Delibera di Giunta approvata dalla Regione Veneto è la n.263 del 10/03/2020 e di conseguenza il Comune di Torri del Benaco si trova nella condizione di dover approvare una specifica variante al proprio strumento urbanistico, avente ad oggetto i *Crediti edilizi da rinaturalizzazione*.

Al di là delle indicazioni procedurali, la novità sostanziale apportata all'istituto dalla LRV 14/2019 è la possibilità per i crediti edilizi da rinaturalizzazione di essere utilizzati nelle operazioni di cui agli artt. 6 e 7 di ampliamento e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

E' anche per questo motivo che risulta prioritario che il Comune di Torri del Benaco si doti di tutti gli strumenti necessari per poter utilizzare compiutamente l'istituto dei Crediti edilizi da Rinaturalizzazione, assai efficace per la soluzione di situazioni puntuale di degrado.

1.4 - Il CE e il CER nella strumentazione urbanistica comunale di Torri del Benaco

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n°12 del 24/02/2018 è stato approvato il Piano degli Interventi del Comune di Torri del Benaco, tra i cui elaborati figura il "Registro Crediti", ove è definito il concetto di "crediti edilizi", le diverse tipologie, nonché la procedura per l'attribuzione e l'utilizzo degli stessi. In tale registro non risulta registrato alcun credito edilizio.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.37 del 30/06/2021 è stato approvato il Piano degli Interventi .2 del Comune di Torri del Benaco, nel quale risultano approvate 3 schede all'interno del "Registro dei Crediti Edilizi". Le tre schede riguardano la cessione al Comune di aree per la realizzazione di opere pubbliche, in cambio di credito edilizio a destinazione residenziale.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n.59 del 27/10/2021 è stato istituito il "Registro dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione", in formato elettronico/tabellare conforme alle disposizioni dell'allegato A alla DGR 263/2020, demandando ad un successivo atto l'approvazione di un *Regolamento per la gestione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, contenente i criteri attuativi e le modalità operative ed applicative nonché l'implementazione o l'aggiornamento del RECRED*.

In esecuzione di quanto demandato dalla suddetta D.C.C. si è convenuto che, in luogo di un semplice Regolamento, sia più consono, anche per favorire la partecipazione e la trasparenza dell'azione amministrativa, approvare una vera e propria Variante al P.I., avente ad oggetto le linee guida *per la gestione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, contenente i criteri attuativi e le modalità operative ed applicative nonché l'implementazione o l'aggiornamento del RECRED*.

1.5 - Natura e finalità della presente variante al PI

La presente variante, redatta ai sensi dell'art.18 della LRV 11/2004, si pone quindi come obiettivo quello di individuare preliminarmente, secondo i criteri fissati dalla DGRV 263/2020, la specifica disciplina dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, in particolare per quanto riguarda i seguenti aspetti:

- a) i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, i crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;
- b) le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lett. e) del comma 5, dell'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;
- c) le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;
- d) i criteri operativi da osservare da parte dei Comuni per la cessione sul mercato di crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali, secondo quanto previsto dall'articolo 5 della L.R. 14/2019.

Le successive varianti, aventi ad oggetto i Crediti Edilizi, dovranno attenersi a questa specifica disciplina nell'individuazione dei manufatti incongrui, obiettivo da perseguire a seguito di specifici Bandi, il cui schema tipo sarà altresì oggetto della presente relazione.

Il ricorso al credito edilizio non può prescindere dalla certezza della piena utilizzabilità dei diritti edificatori espressi dal valore ad esso attribuito (nei termini di efficacia stabiliti), e tale riscontro non può che avvenire in sede di formazione o di variazione del Piano dei Interventi.

L'efficacia temporale del credito va quindi stabilita in rapporto alle previsioni del PI connesse agli interventi che danno diritto a tale riconoscimento ed al suo concreto utilizzo. Va altresì precisato che la perdita di efficacia del credito edilizio per la mancata attuazione nei termini stabiliti, così come l'eventuale mancata riconferma, devono essere riferite a una comprovata inerzia degli interessati, e non a cause attribuibili ad atti o comportamenti della pubblica amministrazione.

1.6 - Elaborati

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione metodologica
- Schede relative ai singoli Crediti Edilizi (CE) in formato elettronico
- Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

2 – LE VARIANTI ALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE PER L'INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI

2.1 - L'avviso di manifestazione d'interesse

Per i procedimenti di variante iniziati successivamente alla data di efficacia del presente provvedimento il Comune di Torri del Benaco, per verificare l'interesse da parte dei proprietari di manufatti incongrui all'inserimento degli stessi nella specifica variante, si avvarrà dell'avviso pubblico di cui all'art. 4, comma 3, della L.R. 14/2019, anche se non sono escluse eventuali altre modalità o forme, qualora adottate nell'ambito di procedimenti di variante precedenti alla approvazione del presente provvedimento.

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

La pubblicazione dell'avviso dovrà essere preceduta dall'individuazione, da parte del Comune, degli obiettivi che si intende raggiungere mediante le demolizioni e i criteri e le modalità operative per il riconoscimento dei CER. La definizione degli obiettivi consentirà al Comune di individuare i criteri di valutazione dell'interesse pubblico per identificare i manufatti incongrui.

L'avviso dovrà restare pubblicato per un periodo di almeno 30 giorni, con adeguata pubblicità secondo le forme di legge, invitando gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di riconoscimento di manufatti incongrui. L'avviso conterrà i criteri di valutazione dell'interesse pubblico dell'Amministrazione in relazione alla L.R. 14/2019, la documentazione da presentare e tutte le informazioni necessarie per individuare i "manufatti incongrui" e poter predisporre la variante allo strumento urbanistico.

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

- a) localizzazione e classificazione dello strumento urbanistico (PRC o PRG) specificando la presenza di vincoli e servitù;
- b) riferimenti catastali;
- c) stato di proprietà;
- d) rilievo fotografico;
- e) consistenza del manufatto e dell'area oggetto di rinaturalizzazione in termini dimensionali e di dati stereometrici (rilievo e planivolumetrico);
- f) conformità edilizia/stato legittimo (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
- g) stima dei costi per la demolizione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'area;
- h) eventuale stima dei costi per la bonifica del sito.

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

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

A titolo esemplificativo si allegano al presente provvedimento:

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

b) Fac-simile richiesta privato di classificazione di manufatti incongrui da parte dei proprietari (**Allegato B**).

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

2.2 – Contenuti delle Varianti

In sede di redazione delle varianti iniziate successivamente alla data di efficacia del presente provvedimento, verrà determinata la quantità massima di capacità edificatoria da destinarsi all'emissione di crediti edilizi nelle varie ATO, nel rispetto dei parametri e dei limiti complessivi stabiliti dal PAT, considerando da un lato le quote necessarie per avviare e attuare i meccanismi che implicano il ricorso all'istituto da parte del Comune, e dall'altro le quantità complessive di edificazione programmate nell'arco temporale di efficacia delle nuove previsioni del PI.

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

La variante allo strumento urbanistico dovrà:

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

3 - LE FASI OPERATIVE PER IL RICONOSCIMENTO E L'OPERATIVITÀ DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

Le aree potenzialmente oggetto delle misure di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 si caratterizzeranno per la presenza di fabbricati e manufatti dismessi, inutilizzati, fatiscenti e pericolanti ovvero collocati in aree di dichiarata pericolosità idraulica o idrogeologica, ovvero in fasce di rispetto stradale. Tali manufatti, sotto il profilo tecnico, economico e funzionale, hanno completato il ciclo di vita utile, esaurendo tanto un'efficiente funzionalità quanto il valore economico che essi avevano. Tali ambiti rappresentano brani compromessi del paesaggio che generano effetti negativi sul contesto circostante generando costi sociali che si riflettono sulla comunità locale e sul territorio. Il riconoscimento da parte del Comune dei CER è finalizzato quindi all'incentivazione della demolizione e del ripristino del suolo permeabile attraverso misure di supporto che favoriranno e promuoveranno operazioni di valorizzazione e riqualificazione del territorio. A seguito di tale riconoscimento, la volumetria ovvero la superficie individuata deve essere registrata nell'apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

Le fasi operative per il riconoscimento e l'operatività del CER, che verranno analizzate nel dettaglio nei prossimi paragrafi della presente relazione, sono le seguenti:

1. La **quantificazione dei CER** da riconoscere attraverso la variante di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 14/2019, che rappresenta la fase iniziale, con la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti dal Comune al soggetto attuatore dell'intervento di demolizione e rinaturalizzazione; tale fase sarà trattata nel *capitolo 4* della presente relazione.
2. La **registrazione dei CER** nel RECRED a seguito dell'attuazione dell'intervento demolitorio e della contestuale rinaturalizzazione del suolo; tale fase sarà trattata nel *capitolo 5* della presente relazione.
3. La **circolazione e l'utilizzo dei CER** e le modalità di iscrizione e cancellazione dei CER dal RECRED; tale fase sarà trattata nel *capitolo 6* della presente relazione.

4 – QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

4.1 – Principi generali di cui alla DGRV 263/2020

Il valore del credito edilizio che si matura nel caso di eliminazione di opere incongrue ed elementi di degrado è rapportato al valore di mercato degli stessi, tendenzialmente molto contenuto ove non addirittura trascurabile, incrementato del costo delle operazioni di rimozione e ripristino dei luoghi, tenuto conto di una serie di elementi sinteticamente rappresentati nel seguente prospetto:

a) oneri e spese di esecuzione degli interventi:

- costi di demolizione e bonifica: costi di progettazione, sondaggi e rilievi, demolizioni e sgombero, bonifiche e riporti, ecc...
- costi per l'eventuale spostamento di attività in essere: produttive, agricole, commerciali, residenziali, ecc...
- costo delle operazioni di ripristino della qualità ambientale e paesaggistica: in relazione al tipo di intervento (costo di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale, piantumazioni, opere di ingegneria ambientale, mitigazioni, arredi pubblici, etc...);
- spese tecniche: (spese per progettazione, direzione lavori, pratiche edilizie e catastali, calcoli strutturali, oneri per la sicurezza, etc...)
- oneri finanziari e imprevisti: spese per esposizione finanziaria, fideiussioni, spese di gestione, commercializzazione, imposte, etc...

b) valore dell'area post trasformazione (solo nell'eventuale caso, sempre possibile, di cessione alla P.A.);

c) valore di mercato delle opere incongrue da eliminare: la stima va riferita al valore delle opere nello stato in cui si trovano, secondo la tipologia, la destinazione, lo stato d'uso e di conservazione, la vetustà, ecc...;

d) oneri derivanti dall'eventuale trasferimento o cessazione di attività in essere negli edifici oggetto di intervento;

e) eventuale quota aggiuntiva incentivante per l'avvio del meccanismo, determinata sulla base di criteri predefiniti nel PAT/PI, commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per l'attuatore.

4.2 – Categorie di manufatti incongrui

Visti i principi enunciati al paragrafo precedente, il sistema di calcolo dei Crediti edilizi da rinaturalizzazione deve da un lato tener conto della complessità dei fattori in gioco, dall'altro fornire un metodo semplice ed immediatamente applicabile per quantificare il credito; la DGRV 263/2020 fornisce un sistema di calcolo che risponde a tali caratteristiche.

I manufatti incongrui sono 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, etc...);

CATEGORIA 2: Manufatti per i quali **non** sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. aree movimentazione merce, tralicci, impianti tecnologici, etc...).

4.3 - CATEGORIA 1

Per gli edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, etc...), l'ammontare del CER (espresso in mc o mq), da riconoscere al soggetto attuatore ed iscrivere nel RECRED, è dato dal 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.

CER = DDC x K

4.3.1 - DCC (Dato Dimensionale Convenzionale) = A x B x C

-Il **coefficiente A** esprime la consistenza del manufatto incongruo.

Come noto, il calcolo della consistenza degli edifici può avvenire sia in metri cubi, quando il parametro stereometrico assunto è il Volume, oppure in metri quadri, quando i parametri stereometrici utilizzati sono la SC, la SLP, la SUL, etc. L'utilizzo di un parametro o dell'altro dipende innanzitutto da quanto stabilito dal PI o dal REC. Nella fattispecie della disciplina urbanistica vigente nel comune di Torri del Benaco il parametro da utilizzare è la SUL. Tuttavia gli edifici preesistenti al primo PI sono stati autorizzati come Volume (in caso di destinazione residenziale, turistica, direzionale o commerciale) o come SC o SLP (in caso di destinazioni agricole o produttive).

-Il **coefficiente B** è il parametro di conversione Volume/Superficie.

Qualunque sia il parametro utilizzato nel caso specifico, ciò che risulta di fondamentale importanza è la determinazione del parametro di conversione tra Volume e Superficie che, come indicato dalla DGRV 263/2020, si assume pari a 2,70 m.

-Il **coefficiente C** esprime il parametro di riduzione da applicare a fabbricati produttivi / commerciali.

Per talune fattispecie di manufatti incongrui potrebbe essere necessario applicare un coefficiente di riduzione. La demolizione di edifici con destinazione produttiva o commerciale (ad esempio un allevamento intensivo), darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di CER eccessiva o comunque non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019. Tale riduzione è finalizzata a contemperare il beneficio attribuito al privato con l'interesse pubblico connesso alla demolizione e rinaturalizzazione dell'area.

Appare quindi congruo quantificare il coefficiente D come segue:

Destinazione produttiva, agricola, commerciale (grandi e medie strutture di vendita): C=0,9

4.3.2 - K (coefficiente di riduzione) = D+E+F ≤ 0,9

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

-Il **coefficiente D** esprime la LOCALIZZAZIONE

Tale valore è definito dalla valutazione della localizzazione dell'intervento nelle zone in cui si articola il vigente Piano degli Interventi, ed assume valori compresi nel range 0,50-0,60. Chiaramente il coefficiente avrà valore più alto nelle zone ove l'Amministrazione ritiene di maggiore interesse pubblico la demolizione del manufatto e la rinaturalizzazione del suolo.

- Il **coefficiente E** esprime i COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE.

Tale valore è determinato dall'incidenza dei costi di demolizione e di rinaturalizzazione (C_{dr}) rispetto al valore dell'immobile ante intervento (V_{iai});

Nei **C_{dr}** possono essere comprese le seguenti spese:

- Oneri e spese di trasformazione: demolizioni
- Oneri e spese di rinaturalizzazione (piantumazioni, mitigazioni)
- Spese tecniche (sondaggi, rilievi, progettazione, direzione lavori, sicurezza, catasto)
- Oneri finanziari (interessi, spese di gestione)
- Costi per lo spostamento delle attività in essere

Il **V_{iai}** viene determinato sulla base di a mezzo perizia giurata redatta da professionista abilitato.

Il coefficiente **E** può assumere tre valori:

- alto: E=0,40 quando $V_{iai} / C_{dr} \leq 1$.
- medio: E=0,35 quando $1 < V_{iai} / C_{dr} \leq 2$.
- basso: E=0,30 quando $V_{iai} / C_{dr} > 2$.

- Il **coefficiente F** esprime i COSTI PER L'EVENTUALE BONIFICA AMBIENTALE.

Tale valore è determinato dalla presenza o meno dei costi di bonifica ambientale (**C_{ba}**), se necessari, rispetto al valore dell'immobile ante intervento (**V_{iai}**).

Nei **C_{ba}** possono essere comprese le seguenti spese:

- Oneri e spese di trasformazione: bonifica ambientale
- Spese tecniche (sondaggi, rilievi, progettazione, direzione lavori, sicurezza)
- Oneri finanziari (interessi, spese di gestione)

Il **V_{iai}** viene determinato sulla base di a mezzo perizia giurata redatta da professionista abilitato.

Il coefficiente **F** può assumere quattro valori:

- alto: E=0,30 quando $V_{iai} / C_{ba} \leq 1$.
- medio: E=0,25 quando $1 < C_{ba} / C_{dr} \leq 2$.
- basso: E=0,20 quando $V_{iai} / C_{ba} > 2$.
- nullo E=0,00 quando il costo di bonifica è assente

I valori dei parametri sopra definiti sono indicati nella tabella seguente. 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, così come prescritto dalla DGRV 263/2020.

Pertanto qualora la somma dei coefficienti risultasse maggiore di 0,90, il coefficiente K sarà comunque pari a 0,90.

4.4 - CATEGORIA 2

Anche per le opere incongrue e gli elementi di degrado non misurabili in termini di volume o di superficie (aree movimentazione merci, parcheggi, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, etc...), l'ammontare del CER (espresso in mc o mq), da riconoscere al soggetto attuatore ed iscrivere nel RECRED, è dato dal 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.

CER = DDC x K

4.4.1 - DCC (Dato Dimensionale Convenzionale) = (A+B)/C

-Il **coefficiente A** esprime il costo di demolizione e rinaturalizzazione. Nella quantificazione del coefficiente A possono essere comprese le seguenti spese:

- Oneri e spese di trasformazione: demolizioni
- Oneri e spese di rinaturalizzazione (piantumazioni, mitigazioni)
- Spese tecniche (sondaggi, rilievi, progettazione, direzione lavori, sicurezza, catasto)
- Oneri finanziari (interessi, spese di gestione)
- Costi per lo spostamento delle attività in essere

-Il **coefficiente B** esprime l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area. Nella quantificazione del coefficiente B possono essere comprese le seguenti spese:

- Oneri e spese di trasformazione: bonifica ambientale
- Spese tecniche (sondaggi, rilievi, progettazione, direzione lavori, sicurezza)
- Oneri finanziari (interessi, spese di gestione)

-Il **coefficiente C** esprime il valore medio in € di un mc o mq della capacità edificatoria con destinazione residenziale, stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti.

I coefficienti A, B e C sono determinati con apposita perizia giurata di stima, redatta da tecnico abilitato.

Si evidenzia che la DGRV 263/2020 prevede l'ulteriore attribuzione di un coefficiente volto a ridurre il DCC in caso di manufatti la cui demolizione si presenti estremamente onerosa. Si ritiene tuttavia che tale eventualità sia già stata presa in considerazione nel calcolo del coefficiente E, funzionale alla determinazione del coefficiente K, oggetto del punto successivo. Pertanto non viene stabilito nessun ulteriore coefficiente correttivo.

4.4.2 - K (coefficiente di riduzione) = D+E+F ≤ 0,9

Il calcolo del coefficiente K segue il medesimo criterio adottato per gli edifici di categoria 1.

I valori dei parametri sopra definiti sono indicati nella tabella seguente. 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 mai essere superiore al valore 0,90, così come prescritto dalla DGRV 263/2020. Pertanto, qualora la somma dei coefficienti risultasse maggiore di 0,90, il coefficiente K sarà comunque pari a 0,90.

5 - REGISTRAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

5.1 – Principi generali di cui alla DGRV 263/2020

Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti dei CE e CER dal momento della loro iscrizione fino al momento dell'utilizzo e, quindi, della loro cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile. In termini generali, il RECRED contiene le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, ancorché il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impiego. Si specifica che l'istituzione del RECRED ha valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.

Per raggiungere gli obiettivi sopra descritti, devono in particolare considerate le questioni relative:

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

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

La natura giuridica del registro dei crediti edilizi e le implicazioni sopra ricordate, comportano l'applicazione delle norme vigenti in materia di **accesso agli atti**.

L'eventuale sussistenza di credito edilizio afferente ad un immobile va rilevata anche in sede di rilascio del **certificato di destinazione urbanistica** ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001.

5.2 – Demolizione dei manufatti incongrui

Dopo l'approvazione della variante alla strumentazione urbanistica, di cui all'art. 4 comma 2, L.R. 14/2019, finalizzata ad individuare i manufatti incongrui, i proprietari o altri aventi titolo su tali immobili, potranno attivare la procedura per la demolizione degli stessi e la successiva iscrizione dei CER già riconosciuti dalla variante, nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED). I proprietari o altri aventi titolo del manufatto riconosciuto "incongruo" dalla variante, presenteranno idonea istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.) per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECRED.

L'istanza dovrà essere corredata della documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia edilizia. Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario o aente 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.

A titolo esemplificativo, si allega un Fac-simile di richiesta di demolizione e rinaturalizzazione ai fini dell'iscrizione del CER nel RECRED (**Allegato C**).

5.3 - Vincolo di non edificazione.

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.

6 - CIRCOLAZIONE E UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

6.1 – Principi generali di cui alla DGRV 263/2020

La determinazione della capacità edificatoria corrispondente al credito edilizio è relazionata all'area geografica di mercato (profilo socio-economico, previsioni sulla domanda, quadro competitivo, etc...) e alle caratteristiche dell'area specifica di impiego, che a titolo esemplificativo sono elencate nel seguente prospetto:

- proprietà: area pubblica o privata
- tipologia e destinazione (previsioni urbanistiche): edifici nuovi, ristrutturati, residenziali, produttivi, commerciali, turistici, multi destinazione, usi rari, edifici in linea, a schiera, a torre, etc...
- localizzazione e accessibilità: immobili centrali, periferici, extraurbani, accessibilità alle infrastrutture di trasporto, etc...
- costi di utilizzo: obblighi convenzionali, oneri manutentivi, etc...
- qualità ambientale, sociale e paesaggistica: attrattività, salubrità, dotazione e qualità di servizi pubblici e privati, livello di manutenzione, etc...
- 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 dello strumento urbanistico – l'area d'impiego, e sia stata precisata l'efficacia temporale del diritto edificatorio, tenuto conto degli effetti della decadenza del PI per le nuove previsioni (soggette a PUA) non attuate, stabilità dall'art. 18, comma 7 della L.R.V. 11/2004.

Un credito edilizio espresso in capacità edificatoria “assoluta” – non riferita cioè alle effettive aree di impiego ed a scadenze definite – può comportare, sia in sede di trasferimento (a fronte di prezzi di mercato sensibilmente diversi rispetto alle stime operate dal Comune), sia in sede di concreto utilizzo, il verificarsi di errori di sovra o sottovalutazione, fermo restando che la commerciabilità del credito edilizio presuppone comunque una certa variabilità fisiologica del relativo valore economico in funzione delle dinamiche del mercato immobiliare.

La piena certezza di utilizzabilità della capacità edificatoria espressa dal credito edilizio può essere garantita attraverso accordi consensuali con i proprietari di aree ad edificabilità parzialmente o totalmente vincolata all'utilizzo del credito edilizio, o mediante la costituzione di un patrimonio comunale di aree destinate all'atterraggio del credito. Quest'ultima ipotesi può avere significative implicazioni, sotto il profilo amministrativo e contabile, con il Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare di cui all'art. 58 della L. 133/2008.

È possibile fare ricorso a diversi metodi di definizione delle capacità edificatorie e di localizzazione delle aree di impiego dei crediti edilizi, che possono riferirsi ad aree puntualmente individuate oppure a classi di aree caratterizzate da destinazioni e da valori di mercato omogenei.

Nel caso in cui le destinazioni e le aree di effettivo impiego dei crediti possano essere variate all'interno di una gamma di opzioni ammesse dal PI, può risultare utile la costruzione di matrici di coefficienti parametrici che consentano la rapida “conversione” delle capacità edificatorie espresse dal credito edilizio nelle eventuali operazioni di trasferimento tra ambiti di impiego e/o di modifica delle destinazioni urbanistico - edilizie.

Le operazioni di questo tipo debbono ovviamente riferirsi ad un'attenta cognizione dei valori delle aree edificabili nel mercato locale, e ad una puntuale ed articolata disciplina contenuta nel PI.

6.2 - Le aree di “atterraggio”

6.2.2 – Principi generali

I CER potranno essere utilizzati esclusivamente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, individuati dal Comune in attuazione dell'art. 2, comma 1, lett. e), della L.R. 14/2017. Ai sensi dell'art. 8, della L.R. 14/2019, l'utilizzo dei CER in zona agricola è vietato.

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

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

Ogni Comune individua tra i propri AUC (Ambiti di Urbanizzazione Consolidata come definiti dalla LRV 14/2017) le aree di atterraggio, nelle quali, deve essere graduato l'utilizzo dei CER, applicando appositi coefficienti, denominati “Coefficients di atterraggio”.

6.2.2 – Metodi di calcolo del Coefficiente di atterraggio (C_i)

La D.G.R.V. 263/2020 suggerisce 3 possibili criteri per la determinazione dei “Coefficients di atterraggio”:

- criterio 1: calcolo sulla base dei **valori OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Con tale metodologia il coefficiente C_i per ogni singola zona è dato dal valore OMI della zona con il valore minimo medio (Val_{min}) diviso il valore OMI medio della zona in questione (Val_i). $C_i = Val_{min} / Val_i$

- criterio 2: calcolo sulla base dei **valori IMU** (Imposta Municipale sugli Immobili). Con tale metodologia il coefficiente C_i per ogni singola zona è dato dal valore IMU della zona con il valore minimo medio (Val_{min}) diviso il valore IMU medio della zona in questione (Val_i). $C_i = Val_{min} / Val_i$

- criterio 3: calcolo sulla base di analisi di carattere **urbanistico**. Con tale metodologia il coefficiente C_i avrà valore 1 nella zona nella quale le scelte pianificatorie intendono favorire l'utilizzo del credito (in genere le zone più periferiche), e riducendosi nelle altre zone, in rapporto al progressivo incremento del pregio storico, ambientale, etc...

In ogni caso il CER attribuito potrà essere integralmente utilizzato solo nell'area dove il Coefficiente di atterraggio è pari a 1. 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.V. 14/2019 per la rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'ambito.

$C_i \leq 1$

6.2.2 – Il Coefficiente di atterraggio (C_i) nel Comune di Torri del Benaco

Si premette che il criterio 2 è risultato di difficile applicazione in quanto i valori IMU adottati dal Comune di Torri del Benaco sono estremamente diversificati nelle diverse zone, con valori calibrati in alcuni casi lotto per lotto e pertanto non si prestano per una suddivisione del territorio in “macroaree” omogenee.

Per il Comune di Torri del Benaco si è scelto quindi di utilizzare una metodologia che, facendo proprie sia valutazioni basate sul criterio 1 (valori OMI) che valutazioni basate sul criterio 3 (pianificazione urbanistica), elabora un ulteriore criterio per il calcolo del Coefficiente di atterraggio (C_i).

I **valori OMI** si differenziano sulla base della divisione del territorio in 3 “macroaree”:

- **B1/centrale/capoluogo:** comprende il Centro abitato di Torri del Benaco
- **D2/Periferica/ABITATI DI PAI, CAMILLE DI S.ZENO, ALBISANO E COMPARTI LIMITROFI EDIFICATI:** comprende i Centri abitati delle frazioni e tutta la fascia compresa tra gli stessi e la sponda orientale del lago di Garda.
- **R2/Extraurbana/TERRITORIO A SCARSA DENSITA` EDILIZIA:** comprende la restante parte del territorio, posta lungo il confine est, scarsamente edificata.

ZONA	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)			Medio/Medio
				Min	Max	Medio	
B1/centrale/capoluogo	residenziale	abitazioni civili	normale	2550	3700	3125	3012,50
		abitazioni civili	ottimo	3200	4800	4000	
		abitazioni economiche	normale	1400	2000	1700	
		ville e villini	normale	2750	3700	3225	
D2/Periferica/ABITATI DI PAI, CAMILLE DI S.ZENO, ALBISANO E COMPARTI LIMITROFI EDIFICATI	residenziale	abitazioni civili	normale	2250	3300	2775	2491,67
		abitazioni economiche	normale	1300	1850	1575	
		ville e villini	normale	2550	3700	3125	
R2/Extraurbana/TERRITORIO A SCARSA DENSITA` EDILIZIA	residenziale	abitazioni civili	normale	1400	1900	1650	1716,67
		abitazioni economiche	normale	1200	1700	1450	
		ville e villini	normale	1850	2250	2050	

Tale suddivisione appare certamente razionale e deriva da oggettivi dati statistici. Tuttavia riporta valori massimi e minimi che si differenziano di parecchie centinaia di euro.

In particolare si rileva che la suddivisione non tiene conto del fondamentale elemento della presenza o meno della c.d. “vista lago”, elemento che, dal punto di vista del valore immobiliare, è senza dubbio determinante nella classificazione della fascia di mercato.

Si rileva ad esempio che parte dell’abitato di Albisano (zona D2) non gode della “vista lago” e che pertanto in tale zona i valori OMI saranno nella parte bassa della forbice indicata; al contrario alcune ville singole ubicate fuori dai centri abitati (zona R2) godono di un’ampia panoramica sul Benaco e pertanto si troveranno nella parte alta della forbice indicata dagli OMI.

Oppure si può osservare che alcune parti in zona OMI D2 si trovano molto vicine alla riva del Lago o al pregevole Centro storico del capoluogo e pertanto avranno valore situato nella parte alta della forbice, mentre zone con “vista lago”, essendo tuttavia lontane dallo stesso, si troveranno in una fascia intermedia della forbice.

Il criterio “urbanistico”, così come descritto dalla D.G.R.V. 263/2020, dovrebbe partire dalla decisione del Comune della zona nella quale incentivare l’”atterraggio” dei crediti, che generalmente coincide con la zona più periferica.

In realtà tale ragionamento non appare del tutto condivisibile. Infatti, se l’obiettivo è quello di eliminare i manufatti incongrui, il ricorso allo strumento del credito deve essere incentivato permettendo a chi ne vuole usufruire di non essere vincolato all’atterraggio in una zona specifica. A ben vedere il meccanismo previsto dagli artt.6 e 7 della LRV 14/2019 prescinde dalla volontà del Comune di “indirizzare” l’atterraggio del credito, andando invece a prevederne l’utilizzo laddove ci siano in previsione interventi edilizi e quindi nelle zone maggiormente appetibili commercialmente, che non sono di certo le più periferiche o “svantaggiate”.

Pertanto il “coefficiente di atterraggio” non va inteso come un metodo per “convogliare” i crediti nelle “zona più svantaggiate”, ma per impedire che lo spostamento di un volume da una zona ad un’altra produca un ritorno economico sproporzionato rispetto al beneficio pubblico dato dalla demolizione del manufatto incongruo e dalla rinaturalizzazione del suolo, nella stessa ottica già adottata per la quantificazione del coefficiente K.

L’art.13 della LRV 11/2004 prevede che il PAT suddivida il territorio comunale in “Ambiti Territoriali Omogenei” (ATO), *sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo*.

Tali suddivisioni possono costituire una base di partenza per l’individuazione delle Macroaree per la determinazione del coefficiente C_i .

Si riporta di seguito la planimetria con l’individuazione delle ATO operata dal P.A.T. di Torri del Benaco.

In questo caso si ritiene che le perimetrazioni, basate su indubbi considerazioni *geografiche, storiche, paesaggistiche e insediative*, non tengano sufficientemente conto dei dati legati al valore immobiliare delle aree.

Ad esempio il centro abitato di Albisano fa interamente parte dell’ATO 02, ma gli immobili ad ovest della strada provinciale SP32A godono di una “vista lago” molto ampia, mentre quelli ad est della stessa non vedono il Benaco o ne inquadrano solo piccoli scorci.

Si ritiene in definitiva che i criteri effettivamente significativi per la determinazione del coefficiente C_i , siano quelli della “vista lago”, della “vicinanza al lago”, nonché del “pregio ambientale e naturalistico”.

Si è giunti quindi alla suddivisione del territorio comunale in 5 macrozone omogenee (M.Z.O.), le quali ricalcano in parte i perimetri delle suddivisioni OMI o quelli delle ATO, discostandosi tuttavia in maniera significativa nella suddivisione finale. Nel caso della M.Z.O.**D** si è altresì definito un criterio d’azione che le successive varianti al P.I. dovranno sviluppare e concretizzare.

-MacroZona Omogenea **A** (M.Z.O.A) - **$C_i=0,50$** : zona ubicata entro poche centinaia di metri dalla sponda del Lago di Garda e prevalentemente con “vista lago”, compreso l’intero Centro storico del capoluogo. Si tratta della zona con il valore immobiliare più alto, dove il C_i deve avere un valore basso, per bilanciare il beneficio di potenzialità edificatoria dato al privato con il beneficio pubblico dato dalla “rinaturalizzazione”.

- MacroZona Omogenea **B** (M.Z.O.B) - **$C_i=0,40$** : zona ubicata a sud-est del territorio comunale, coincidente in gran parte con l’ATO 04, ove il P.A.T. individua l’*Ambito per l’istituzione del Parco Monte Luppia*. Si tratta di una zona scarsamente edificata, con minor valore immobiliare rispetto alla M.Z.O.A, ma con un elevato pregio ambientale, dove si vuol disincentivare al massimo l’atterraggio dei CER. Pertanto è stato attribuito a questa zona il valore di C_i minimo.

- MacroZona Omogenea **C** (M.Z.O.C): **$C_i=0,45$** : zona ubicata a nord-est del territorio comunale, coincidente in buona parte con l’ATO 05. Si tratta di una zona scarsamente edificata, con minor valore immobiliare rispetto alla M.Z.O.A, ma con un elevato pregio ambientale. Anche in questa zona si vuol disincentivare l’atterraggio dei CER ma, non essendo urbanisticamente destinata a futuro parco, le è stato attribuito un valore di C_i lievemente alto che alla M.Z.O.B.

- MacroZona Omogenea D (M.Z.O.D) - **$C_i=0,65$** : zona ubicata tra il centro storico e la SP32A di Albisano, in gran parte coincidente con la zona B6-RESIDENZIALE DI SALVAGUARDIA del P.I. Tale zona dal punto di vista immobiliare ha valori lievemente minori a quelli della M.Z.O.A, ma una morfologia insediativa del tutto diversa. Si tratta infatti di un ambito nel quale l’edificazione è avvenuta negli ultimi decenni in modo piuttosto disordinato, considerate dallo strumento urbanistico come “completamento edilizio”, ma con ancora molte aree libere. L’attuale pianificazione si pone come obiettivo quello di invertire la tendenza degli ultimi decenni, rinaturalizzando il più possibile quest’area e cercando quindi di ricreare quella soluzione di continuità tra il centro di Torri e quello di Albisano che oggi di fatto è venuta a mancare, a causa di un’edificazione “a macchia di leopardo” nelle zone interposte tra i due centri.

Pertanto le future varianti dovranno prevedere meccanismi che incentivino lo spostamento dei volumi edilizi dal centro della zona verso i bordi nord e sud della stessa, impedendo l’atterraggio dei crediti negli ambiti più radi ed incentivandolo invece in quelli più densi.

- MacroZona Omogenea E (M.Z.O.E) - **$C_i=1$** : zona ubicata al di fuori delle precedenti Macrozone Omogenee. Di fatto si tratta della parte del centro abitato di Albisano privo o con minima “vista lago”, nonché delle zone a est del territorio comunale prive di particolare rilevanza ambientale o paesaggistica.

6.3 - Modalità di trasferimento dei crediti

I crediti iscritti nel RECRED hanno durata illimitata e 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 aente titolo) pena l'inutilizzabilità degli stessi.

6.4 - Utilizzo e cancellazione dei crediti

Quando il titolare intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda, per il rilascio del titolo abilitativo (oppure all'istruttoria per l'approvazione dello strumento attuativo), il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal RECRED. L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune, può avvenire sia parzialmente che integralmente. Nel primo caso, ad esempio, il titolare dei crediti può utilizzarne, sia a proprio beneficio, sia perché oggetto di compravendita, una quota parte; in questo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, sia la quantità utilizzata sia la quota residua ancora nella disponibilità del titolare. Nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'utilizzo di tutti i crediti, l'Ufficio competente annota gli estremi nel RECRED, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, che ne attesta l'estinzione.

7 - CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE PER GLI IMMOBILI PUBBLICI COMUNALI

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

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

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

L'asta pubblica rappresenta la procedura ordinaria da indirsi per la cessione sul mercato, da parte degli Enti comunali, dei CER generati da propri immobili: procedura derogabile solamente nelle ipotesi eccezionali nelle quali l'Ente comunale individui e congruamente motivi la sussistenza di speciali ragioni che concretamente impediscono un utile esperimento di un confronto concorrenziale per la vendita dei crediti o che giustifichino una cessione diretta (si pensi a crediti edilizi ceduti all'operatore chiamato a sviluppare assieme al Comune un'importante operazione di riordino urbano coinvolgente anche immobili comunali) ovvero ancora nell'ipotesi in cui un precedente infruttuoso esperimento di un'asta pubblica dichiarata deserta (ad esempio, per un vizio inficiante l'unica offerta presentata) giustifichi la cessione in via diretta dei crediti edilizi in precedenza posti a base della procedura ad un operatore determinato (nell'esempio: concorrente che, solo, aveva partecipato alla precedente gara, senza addivenire all'aggiudicazione per un errore nella formalizzazione dell'offerta).

Alla procedura di cessione deve essere data adeguata pubblicità, fermo restando che comunque devono essere garantite forme di pubblicità non dissimili da quelle da seguirsi per l'eventuale alienazione di immobili dell'Ente pubblico proprietario dei crediti. Il valore minimo del credito edilizio da porre a base di gara e da considerare nella stesura degli atti di gara, determinato sulla base di un atto di indirizzo della Giunta comunale, non può essere inferiore al valore individuato sulla base di una perizia di stima.

L'indizione dell'asta pubblica e, prima, la predisposizione della documentazione di gara possono essere precedute dalla pubblicazione di un avviso per acquisire manifestazioni di interesse in ordine all'acquisizione dei crediti edilizi e in particolare per acquisire manifestazioni di interesse per l'acquisizione di crediti da utilizzare per interventi di ampliamento ai sensi dell'articolo 5, comma 1, della L.R. 14/2017.

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

8 - II RECRED

6.1 – Principi generali di cui alla DGRV 263/2020

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all’articolo 17 comma 5 lett.e) della L.R.V. 11/2004 rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi (CE) di cui all’art. 36 della stessa L.R.V. 11/2004 e i crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) di cui all’art. 4 della L.R.V. 14/2019.

Il RECRED è tenuto in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea.

Il RECRED è tenuto dall’Ufficio competente, il cui Responsabile provvede, con apposita determinazione, ad istituirlo ed aggiornarlo in conformità con le norme seguenti, renderlo pubblico e consultabile.

Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti dei CE e CER dal momento della loro iscrizione fino al momento dell’utilizzo e, quindi, della loro cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e CER. In termini generali, il RECRED contiene le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché; ancorché il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impiego. Si specifica che l’istituzione del RECRED ha valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.

Il RECRED deve contenere i seguenti elementi minimi:

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

6.1 – Struttura del RECRED

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi, ai sensi della D.G.R.V. n. 263 del 2 marzo 2020, si compone di 2 Sezioni:

- **Sezione 1:** si riferisce all’iscrizione dei crediti edilizi, di seguito “CE”;
- **Sezione 2:** si riferisce all’iscrizione dei “CER”.

Entrambe le sezioni sono suddivise nelle seguenti tre tabelle:

- **Tabella 1:** Dati relativi al credito;
- **Tabella 2:** Dati relativi all’utilizzo del credito;
- **Tabella 3:** Dati relativi al saldo del credito.

Come già evidenziato al paragrafo 1.4, il Comune di Torri del Benaco è già dotato sia di Registro dei CE che di Registro dei CER, i quali vengono con la presente Variante aggiornati nella forma, andando a costituire rispettivamente la Sezione 1 (con tre Schede di CE) e la Sezione 2, ancora vuota in attesa della Variante Urbanistica volta all’individuazione dei manufatti incongrui.

Si riportano di seguito i fac-simile di una scheda CE, di una scheda CER, nonché lo schema di RECRED per CE e lo schema di RECRED per CER.

CATEGORIA 1

VOLUME/SUPERFICIE

Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie

CER *Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione*

DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE (DCC)			COEFFICIENTE K≤ 0,9			CER		
A	B	C	D	E	F	K=D+E+F	CER=DCCxK	
CONSISTENZA MANUFATTO INCONGRUO (mc o mq)	PARAMETRO CONVERSIONE VOLUME SUPERFICIE	COEFFICIENTE MANUFATTI PRODUTTIVI- COMMERCIALI	DCC=AxBxC (mc o mq)	LOCALIZZAZIONE -In caso di sovrapposizione di zone si assume il coefficiente più alto -in caso il sedime dell'immobile ricada su più zone si applica il coefficiente medio	COSTI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE	COSTI BONIFICA AMBIENTALE		
2,7 m	0,9		ZTO A = 0,6	ALTO=0,40	ALTO=0,30			
			ZTO B = 0,55	MEDIO=0,35	MEDIO=0,25			
			ZTO C = 0,55	BASSO=0,30	BASSO=0,20			
			ZTO D1 = 0,5		NULLO=0,00			
			ZTO D3-D4 = 0,55					
			ZTO F = 0,55					
			ZTO E = 0,55					
			Areæ a verde privato = 0,60					
			Fascie di rispetto stradale, idraulica, cimiteriale (200m) = 0,60					
			Zona di pericolosità idrogeologica = 0,60					
			Vincolo idrogeologico- forestale=0,60					
			Zona SIC=0,60					
			Areæ sottoposte a vincolo monumentale indiretto art.45 Dlgs 42/2004 = 0,60					
			Ambito per l'istituzione del Parco Monte Luppia = 0,6					
			Biotope di Valmagra = 0,6					

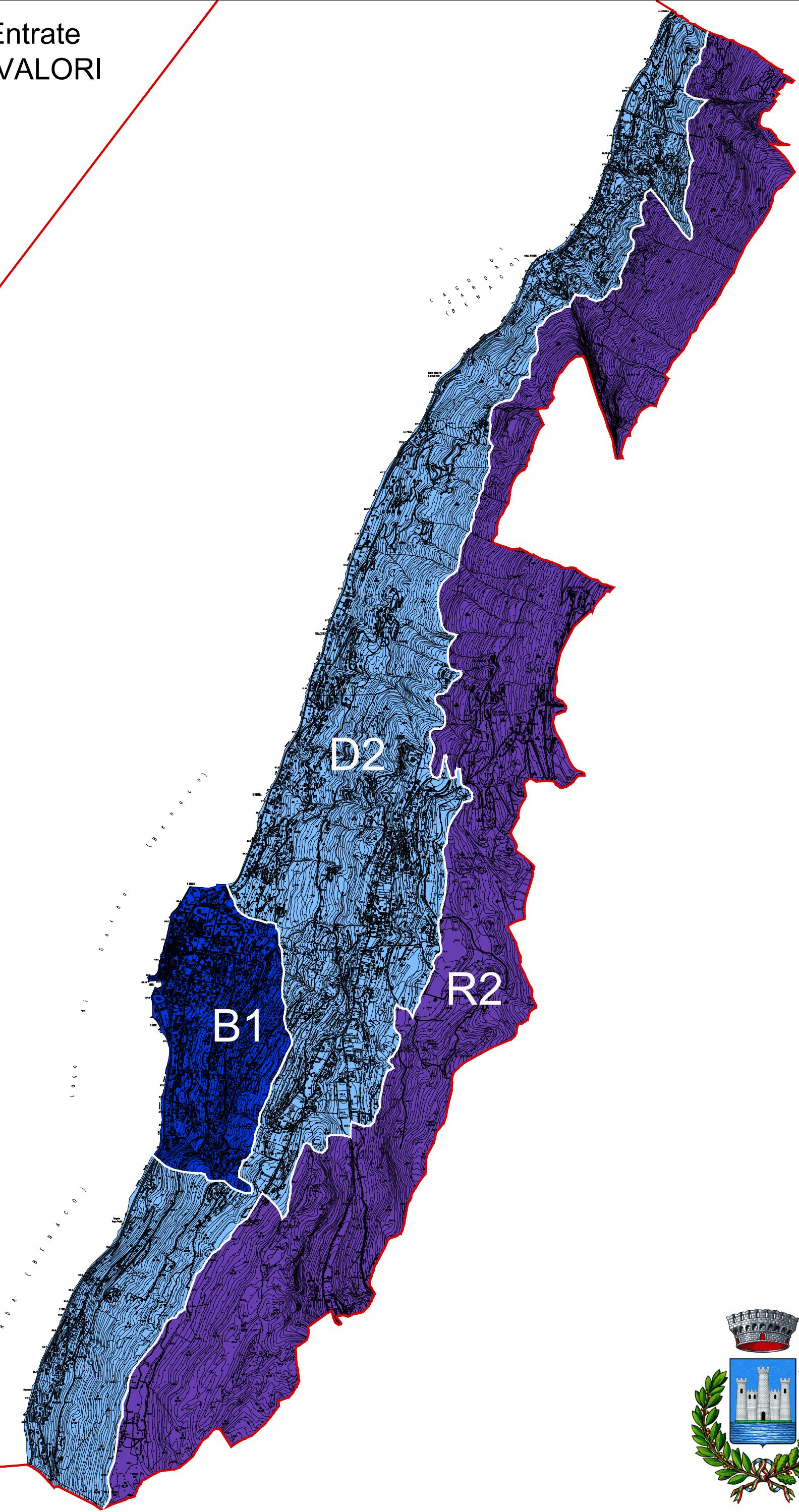
CATEGORIA 2

Edifici, manufatti, opere per le quali NON sia possibile quantificare un volume/superficie
(aree movimentazione merci, parcheggi, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici)

CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione

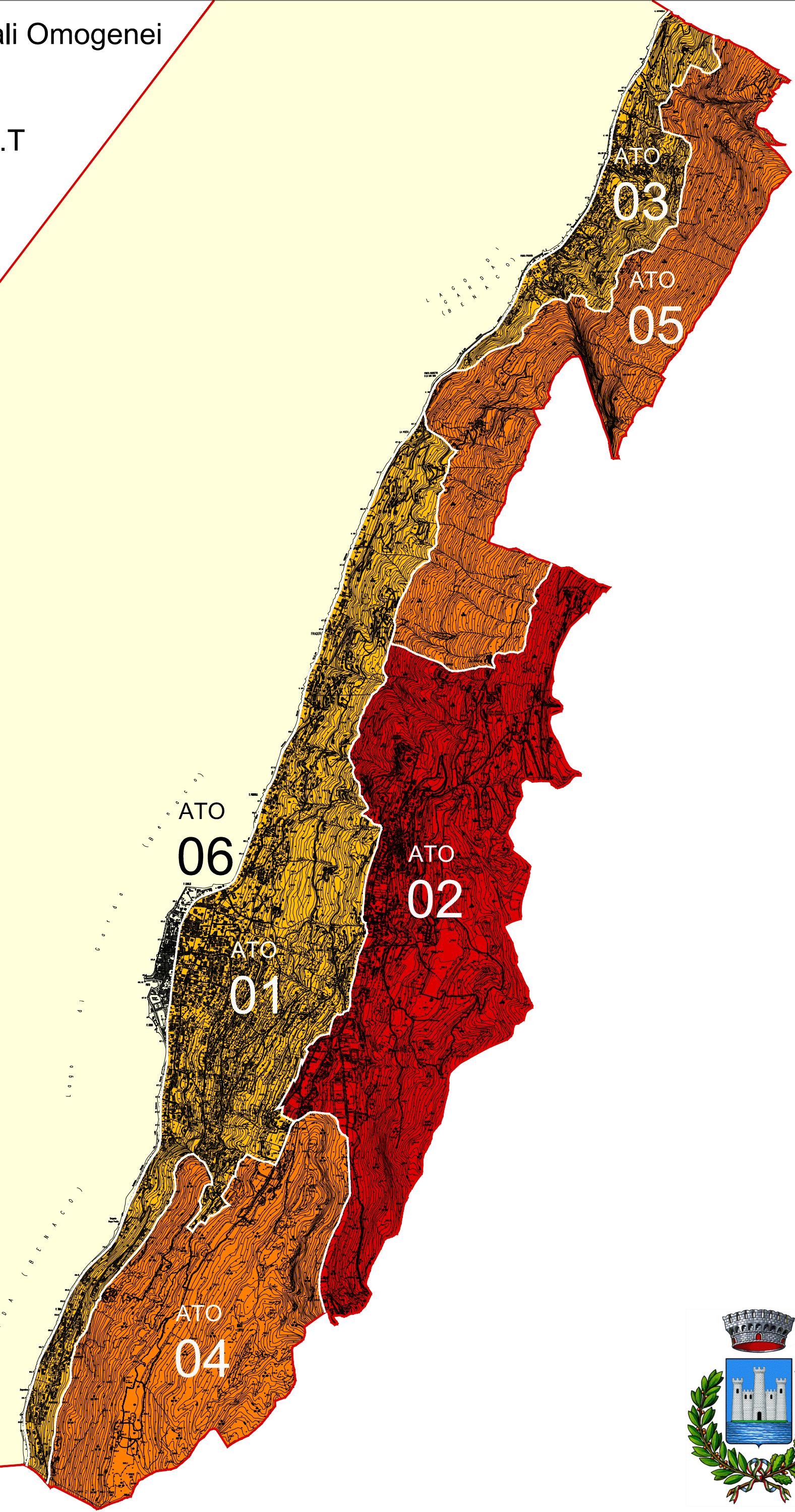
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE (DCC)			COEFFICIENTE K≤ 0,9			CER		
A	B	C	D	E	F			
COSTO DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (€)	COSTO DI BONIFICA AMBIENTALE (€)	VALORE MEDIO DI UN mc O mq DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE	DCC=(A+B)/C (mc o mq)	LOCALIZZAZIONE -In caso di sovrapposizione di zone si assume il coefficiente più alto -in caso il sedime dell'immobile ricada su più zone si applica il coefficiente medio	COSTO DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE	COSTO DI BONIFICA AMBIENTALE	K=D+E+F	CER=DCCxK
				ZTO A = 0,6	ALTO=0,40	ALTO=0,30		
				ZTO B = 0,55	MEDIO=0,35	MEDIO=0,25		
				ZTO C = 0,55	BASSO=0,30	BASSO=0,20		
				ZTO D1 = 0,5		NULLO=0,00		
				ZTO D3-D4 = 0,55				
				ZTO F = 0,55				
				ZTO E = 0,55				
				Aree a verde privato = 0,60				
				Fascie di rispetto stradale, idraulica, cimiteriale (200m) = 0,60				
				Zona di pericolosità idrogeologica = 0,60				
				Vincolo idrogeologico-forestale=0,60				
				Zona SIC=0,60				
				Aree sottoposte a vincolo monumentale indiretto art.45 Dlgs 42/2004 = 0,60				
				Ambito per l'istituzione del Parco Monte Luppia = 0,6				
				Biotope di Valmagra = 0,6				

Agenzia delle Entrate
Individuazione VALORI
Osservatorio
Immobiliare
Italiano
(O.M.I.)



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

Ambiti Territoriali Omogenei
(A.T.O.)
individuazione
ai sensi del P.A.T



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

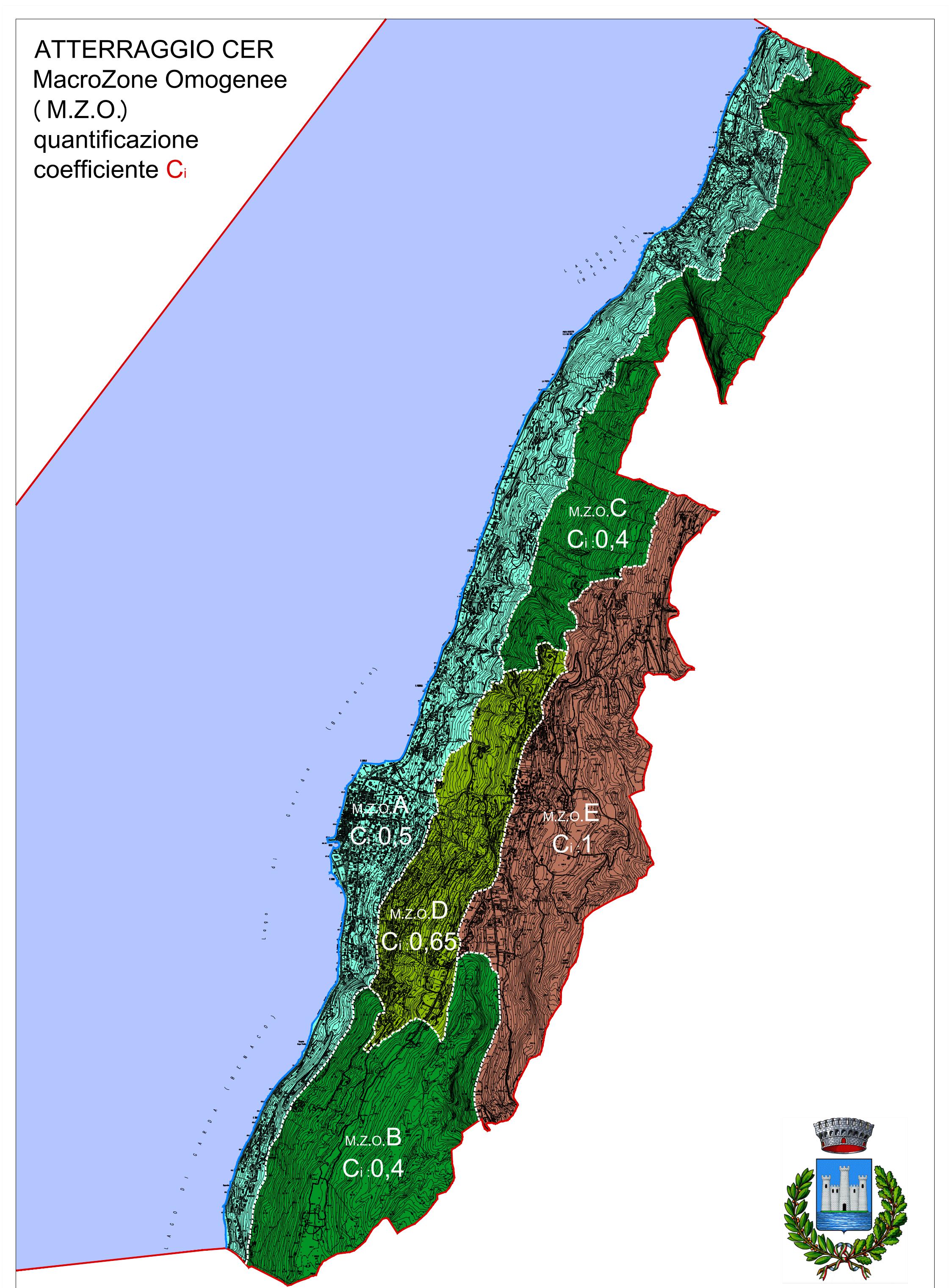
ATTERRAGGIO CER

MacroZone Omogenee

(M.Z.O.)

quantificazione

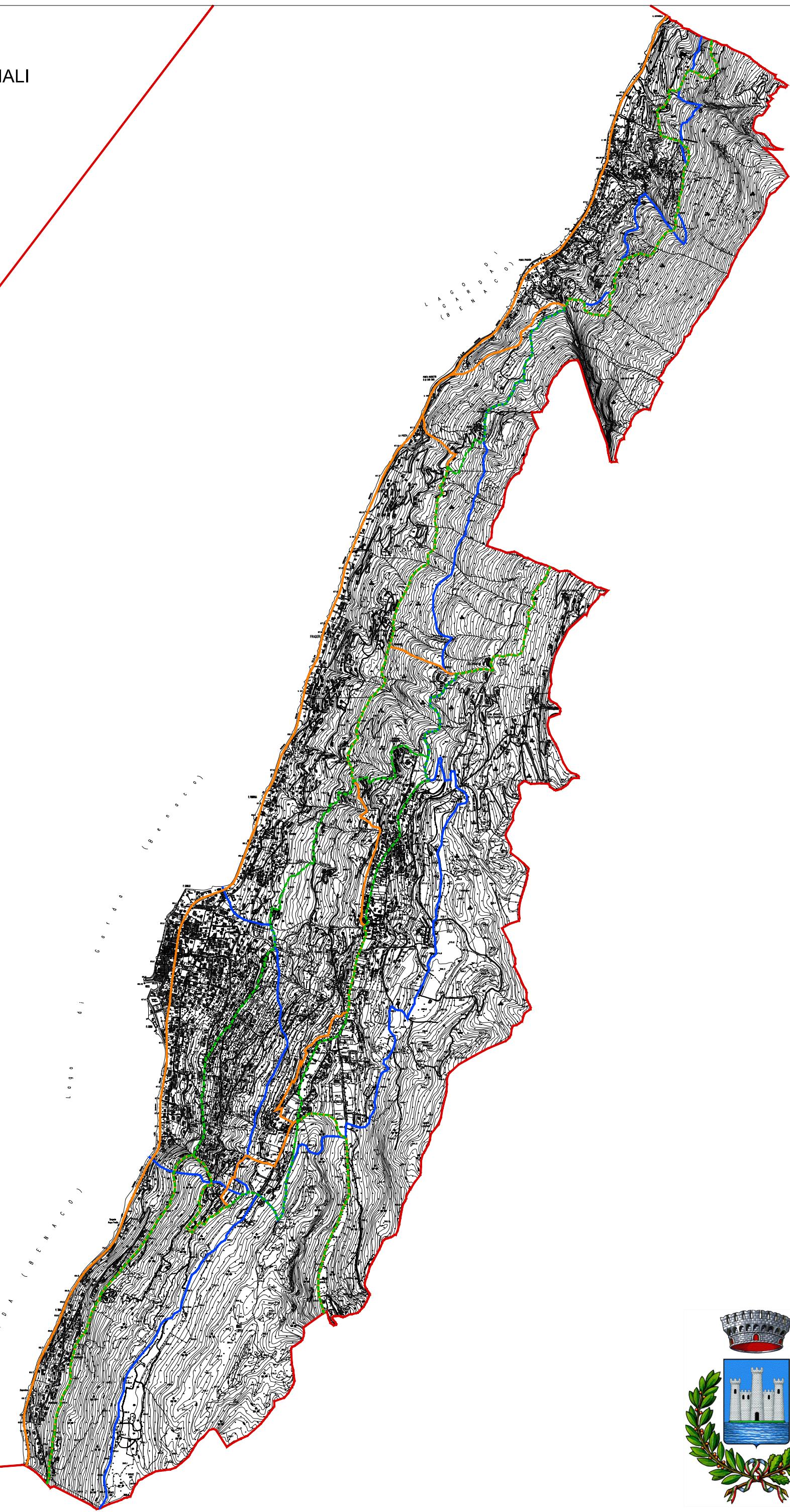
coefficiente C_i



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

RAFFRONTO

- CONFINI COMUNALI
- perimetri O.M.I.
- perimetri A.T.O.
- perimetri M.Z.O.



COMUNE DI TORRI DEL BENACO

SEZIONE 1 - CE

N°SCHEDA (nn/CE)

TABELLA 1: dati relativi al credito

Titolare del CE	Persona fisica	Nome e Cognome	
		Luogo e data di nascita	
		Codice Fiscale	
	Persona giuridica	Ragione sociale	
		Sede	
		Partita IVA	
Elemento generatore del CE	Dati Catastali		
	Descrizione sintetica		
	Tipo di intervento (demolizione,riqualificazione, compensazione...)		
	Atto amministrativo che attribuisce il CE (Convenzione, Piano degli Interventi, Accordo di Programma...)		
Descrizione del CE	Data di iscrizione nel RECRED		
	Quantità (in volume o superficie)		
	Destinazione d'uso		
	Vincoli di trasferimento (nello stesso sito o in altra area)		
Note			

TABELLA 2: dati relativi all'utilizzo del credito

Acquirente del CE	Persona fisica	Nome e Cognome	
		Luogo e data di nascita	
		Codice Fiscale	
	Persona giuridica	Ragione sociale	
		Sede	
		Partita IVA	
Atto di acquisto del CE	Notaio rogante		
	Num.repertorio		
	Data Registrazione		
	Numero Registrazione		
Utilizzatore del CE	Persona fisica	Nome e Cognome	
		Luogo e data di nascita	
		Codice Fiscale	
	Persona giuridica	Ragione sociale	
		Sede	
		Partita IVA	
Descrizione del CE utilizzato	Quantità utilizzata (in volume o superficie)		
	Dati catastali dell'ambito di utilizzo		
	Destinazione d'uso		
	Estremi del titolo edilizio		
Note			

TABELLA 3: dati relativi al saldo del credito

Quantità ORIGINARIA di CE (in volume o superficie)	
Quantità UTILIZZATA (totale o parziale) di CE (in volume o superficie)	
Quantità a SALDO di CE (in volume o superficie)	

SEZIONE 2 - CER

N°SCHEMA (nn/CER)

TABELLA 1: dati relativi al credito

Titolare del CE	Persona fisica	Nome e Cognome	
		Luogo e data di nascita	
		Codice Fiscale	
	Persona giuridica	Ragione sociale	
		Sede	
		Partita IVA	
Elemento generatore del CE	Dati Catastali		
	Descrizione sintetica		
	Atto amministrativo che attribuisce il CER (Convenzione, Piano degli Interventi, Accordo di Programma...)		
	Accertamento della demolizione	Estremi atto comunale che accerta l'avvenuta demolizione	
		Estremi atto notarile relativo al vincolo di non edificabilità	
Descrizione del CE	Data di iscrizione nel RECRE		
	Quantità (in volume o superficie)		
	Descrizione parametri usati per quantificazione (DCCxK)		
	Destinazione d'uso		
Note			

TABELLA 2: dati relativi all'utilizzo del credito

Acquirente del CE	Persona fisica	Nome e Cognome	
		Luogo e data di nascita	
		Codice Fiscale	
	Persona giuridica	Ragione sociale	
		Sede	
		Partita IVA	
Atto di acquisto del CE	Notaio rogante		
	Num.repertorio		
	Data Registrazione		
	Numero Registrazione		
Utilizzatore del CE	Persona fisica	Nome e Cognome	
		Luogo e data di nascita	
		Codice Fiscale	
	Persona giuridica	Ragione sociale	
		Sede	
		Partita IVA	
Descrizione del CE utilizzato	Quantità utilizzata (in volume o superficie)		
	Dati catastali dell'ambito di utilizzo		
	Tipologia di intervento edilizio (LRV 14/2019 o altro)		
	Destinazione d'uso		
	Estremi del titolo edilizio		
Note			

TABELLA 3: dati relativi al saldo del credito

Quantità ORIGINARIA di CER (in volume o superficie)	
Quantità UTILIZZATA (totale o parziale) di CER (in volume o superficie)	
Quantità a SALDO di CER (in volume o superficie)	

ALLEGATO “A”

FAC-SIMILE

COMUNE DI

**AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DELLE RICHIESTE DI CLASSIFICAZIONE
DI MANUFATTI INCONGRUI AI SENSI DEL C. 3 ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE
4 APRILE 2019, N. 14 “VENETO 2050”**

Premesso che:

- la Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 “Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”” ha introdotto la procedura per l’individuazione dei manufatti incongrui;
- la Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n. del ai sensi del c. 1 art. 4 della L.R. 14/2019, ha approvato il provvedimento di cui alla lett. d), del c. 2, dell’art. 4, della legge regionale 6 giugno 2017 n. 14, con il quale si specifica la disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- con DGC/DCC n. del il Comune di ha individuato gli obiettivi, i criteri di valutazione, lo schema di avviso pubblico e la modulistica relativi alla variante allo strumento urbanistico secondo i contenuti di cui alle lett. a) b) e c) c. 2 art. 4 della L.R. 14/2019;
- il PAT del Comune di è stato approvato con D.G.R.V. n. ed è vigente dal e il Piano degli Interventi è stato approvato con D.G.C. n. ed è vigente dal

oppure

- che il PAT del Comune di è stato approvato con D.G.R.V. n. ed è vigente dal e il PRG (primo PI, per le sole parti non in contrasto con il PAT) è stato approvato D.G.R.V. n. ed è vigente dal

oppure

- che il PRG è stato approvato con D.G.R.V. n. ed è vigente dal
- l’Amministrazione del Comune di intende quindi procedere alla redazione della variante allo strumento urbanistico di cui al c. 2 art. 4 Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, finalizzata:
 - 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 detratore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione;
 - b) alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell’impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;
 - c) all’individuazione delle eventuali aree riservate all’utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione;
 - d) ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.

tutto ciò premesso

IL SINDACO

INVITA

tutti gli aventi titolo interessati, a presentare la richiesta di classificazione di manufatti incongrui ai sensi del c. 3 art. 4 della Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 “Veneto 2050” per la predisposizione della specifica variante allo strumento urbanistico.

Le richieste dovranno pervenire entro il (60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso), fermo restando che l'Amministrazione si riserva di valutare qualsiasi proposta che rivesta interesse, pervenuta anche oltre tale termine.

Le proposte dovranno essere formulate secondo il modulo allegato alla DGC/DCC n. del (vedi fac-simile Allegato B).

La documentazione è disponibile sul sito web del Comune di (riportare il link).

Nella fase di elaborazione della variante allo strumento urbanistico, l'Amministrazione valuterà le proposte pervenute, secondo gli obiettivi ed i criteri indicati nella DGC/DCC n. del;

Le richieste pervenute non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione Comunale nei confronti di chi le abbia presentate, al fine del riconoscimento del fabbricato quale manufatto incongruo e del conseguente riconoscimento del credito edilizio da rinaturalizzazione.

Per quanto non specificato si rimanda ai contenuti della Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 “Veneto 2050”.

Le richieste dovranno essere protocollate all'ufficio:

a mezzo PEC al seguente indirizzo:

Per informazioni rivolgersi a:

ALLEGATO “B”

FAC – SIMILE

**RICHIESTA DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTO INCONGRUO AI SENSI DEL C. 3 ART. 4
DELLA LEGGE REGIONALE 4 APRILE 2019, N. 14 “VENERO 2050”**

Al Sindaco
del Comune di

OGGETTO: richiesta di classificazione di manufatti incongruo ai sensi del c. 3 art. 4 della Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 “Veneto 2050”

RICHIESTA

Il sottoscritto (Cognome, Nome) _____, nato a _____ il _____ codice fiscale _____ residente a _____ in Via/P.zza _____ in qualità di (proprietario, _____), delle alle aree e dell’immobile/i censito/i al NCT / NCEU del Comune di _____, foglio n. _____ mappale/i n. _____

PREMESSO che:

- la Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 “Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"" ha introdotto la procedura per l’individuazione dei manufatti incongrui;
- la Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n. ... del, ai sensi del c. 1 art. 4 della L.R. 14/2019, ha approvato il provvedimento di cui alla lett. d), del c. 2, dell’articolo 4 della legge regionale 6 giugno 2017 n. 14, con il quale si specifica la disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- l’Amministrazione del Comune di intende procedere alla redazione della variante allo strumento urbanistico di cui al c. 2 art. 4 Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14;

- con DGC/DCC n. del il Comune di ha individuato gli obiettivi, i criteri di valutazione, lo schema di avviso pubblico e la modulistica relativi alla variante allo strumento urbanistico secondo i contenuti di cui alle lett. a) b) e c) c. 2, art. 4 della L.R. 14/2019;
- in data è stato pubblicato l'avviso pubblico per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui ai sensi dell'art. 4, c. 3, della Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050".

CONSIDERATO

che il/i manufatto/i descritto/i nella documentazione di seguito allegata può/possono ritenersi "incongruo/i" secondo la definizione dalla lett. b), c. 1, art. 2, Legge regionale 4 aprile 2019 n. 14 per le seguenti caratteristiche: (descrizione sintetica) -----

CHIEDE

all'Amministrazione Comunale di il riconoscimento del manufatto/i descritto/i nella documentazione allegata quale "incongruo/i", e l'inserimento dello stesso nella variante allo strumento urbanistico di cui al c. 2, art. 4, Legge regionale 4 aprile 2019 n. 14, in fase di predisposizione;

PRENDE ATTO

che la richiesta non vincolerà in alcun modo l'Amministrazione Comunale al fine del riconoscimento del fabbricato quale manufatto incongruo e al conseguente riconoscimento del credito edilizio da rinaturalizzazione.

Distinti saluti.

_____, lì _____

Il richiedente

In allegato (documentazione obbligatoria):

- dettagliata relazione descrittiva;
- estratto PAT, PI o PRG localizzazione e classificazione dello strumento urbanistico (PRC o PRG) specificando la presenza di vincoli e servitù;
- localizzazione con riferimenti catastali – estratto di mappa;
- documentazione sullo stato di proprietà o dichiarazione sostitutiva;
- rilievo fotografico;
- consistenza del manufatto e dell'area oggetto di rinaturalizzazione in termini dimensionali e di dati stereometrici – rilievo quotato scala 1:100 - 1:200, planimetria generale e planivolumetrico;
- conformità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
- computo metrico con stima dei costi completi per la demolizione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'area;
- programma di manutenzione dell'area rinaturalizzata;

In allegato (documentazione facoltativa):

- Studio di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo del credito edilizio da rinaturalizzazione.

(allegare copia di un documento di identità)

NB: la documentazione va prodotta nel formato previsto dallo strumento urbanistico tale da consentire la localizzazione, l'elaborazione e l'aggiornamento del quadro conoscitivo

INFORMATIVA generale privacy
(Regolamento 2016/679/UE – GDPR)

Questa informativa è fornita, ai sensi del Regolamento 2016/679/UE (General Data Protection Regulation – GDPR), per i trattamenti di dati personali effettuati dalle strutture del Comune di , con modalità cartacea e/o informatizzata.

1. TITOLARE DEL TRATTAMENTO

Il Titolare del trattamento dei dati, relativi a persone fisiche identificate o identificabili, è

2. DELEGATI AL TRATTAMENTO

.....

3. DATA PROTECTION OFFICER – Responsabile della protezione dei dati personali

.....

4. FINALITA' DEI TRATTAMENTI DEI DATI

Indicare la finalità perseguitate relative a singoli trattamenti

5. MODALITA' DEL TRATTAMENTO E DURATA DELLA CONSERVAZIONE

I dati personali sono trattati con modalità cartacee ed informatizzate e saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa e comunque per il tempo necessario a raggiungere le finalità istituzionali, ivi comprese quelle di archiviazione nel pubblico interesse, ricerca scientifica o storica o a fini statistici.

6. AMBITO DI CONOSCIBILITA' DEI DATI, COMUNICAZIONE E/O DIFFUSIONE

I dati saranno trattati esclusivamente dal personale del Comune di.....

7. DIRITTI DEGLI INTERESSATI

8. RECLAMO AL GARANTE PRIVACY

ALLEGATO “C”

FAC-SIMILE

**RICHIESTA DI ATTIVAZIONE DELL'INTERVENTO DEMOLITORIO DEL MANUFATTO
INCOGRUO E DI REGISTRAZIONE DEL CREDITO EDILZIO DA RINATURALIZZAZIONE AI
SENSI DEL C. 3, ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 4 APRILE 2019, N. 14 “VENETO 2050”**

Al Sindaco
del Comune di

OGGETTO: Richiesta di attivazione dell'intervento demolitorio del manufatto incongruo e di registrazione del credito edilizio da rinaturalizzazione ai sensi del c. 3, art. 4 della Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 “Veneto 2050”.

Il sottoscritto (Cognome, Nome) _____, nato a _____ il _____ codice fiscale _____ residente a _____ in Via/P.zza _____ in qualità di (proprietario, _____), delle alle aree e dell'immobile/i censito/i al NCT / NCEU del Comune di _____, foglio n. _____ mappale/i n. _____

PREMESSO che:

- la Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 “Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ha introdotto la procedura per l'individuazione dei manufatti incongrui;
- la Giunta Regionale del Veneto, con propria deliberazione n. del, ai sensi del c. 1 art. 4 della L.R. 14/2019, ha approvato il provvedimento di cui alla lett. d), del c. 2, dell'articolo 4, della legge regionale 6 giugno 2017 n. 14, con il quale si specifica la disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- con DCC n. del..... il Comune di ha approvato la variante allo strumento urbanistico secondo i contenuti di cui alle lett. a) b) e c) c. 2 art. 4 della L.R. 14/2019, vigente dal,;
- con suddetto atto di pianificazione il proprio immobile è **stato individuato quale “manufatto incongruo” con il riconoscimento di un Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) pari a mc o**

mq a destinazione (valutare anche eventuali indicazioni o prescrizioni indicate nella Variante, es. localizzazione, ecc...)

CHIEDE

all'Amministrazione Comunale di poter attivare l'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione e la conseguente registrazione del CER (Credito Edilizio da Rinaturalizzazione) nel RECRED (Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi) Sezione Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione secondo quanto indicato nell'art. delle NTO della variante allo strumento urbanistico di cui c. 2, art. 4 della L.R. 14/2019.

A tale scopo viene contemporaneamente presentato il relativo titolo edilizio/richiesta (C.I.L.A, S.C.I.A o Permesso di Costruire) ai sensi del DPR 380/01, completo di tutti i pareri, nulla osta e autorizzazioni necessarie

E SI IMPEGNA

- a completare l'intervento di demolizione e rinaturalizzazione entro il con le modalità di cui all'art. delle NTO della variante allo strumento urbanistico;
- a comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale l'avvenuta fine dei lavori di demolizione e rinaturalizzazione per l'attivazione delle verifiche d'ufficio previste dall'art. ... delle NTO della variante allo strumento urbanistico;
- ad inviare entro giorni dall'esito positivo della verifica di avvenuta demolizione e rinaturalizzazione dell'area l'atto di vincolo di inedificabilità registrato e trascritto come previsto al c. 3 art. 5 della L.R. 14/2017, di cui all'art. delle NTO della variante allo strumento urbanistico, per consentire all'Ufficio la registrazione del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione nel RECRED.

Distinti saluti.

_____, lì _____

Il richiedente

In allegato (documentazione obbligatoria):

- estratto Variante al PI o PRG con individuazione /schedatura del manufatto incongruo
- titolo edilizio/istanza di titolo (C.I.L.A, S.C.I.A o Permesso di Costruire)

(allegare copia di un documento di identità)

INFORMATIVA generale privacy
(Regolamento 2016/679/UE – GDPR)

Questa informativa è fornita, ai sensi del Regolamento 2016/679/UE (General Data Protection Regulation – GDPR), per i trattamenti di dati personali effettuati dalle strutture del Comune di , con modalità cartacea e/o informatizzata.

1. TITOLARE DEL TRATTAMENTO

Il Titolare del trattamento dei dati, relativi a persone fisiche identificate o identificabili, è

2. DELEGATI AL TRATTAMENTO

.....

3. DATA PROTECTION OFFICER – Responsabile della protezione dei dati personali

.....

4. FINALITA' DEI TRATTAMENTI DEI DATI

Indicare la finalità perseguitate relative a singoli trattamenti

5. MODALITA' DEL TRATTAMENTO E DURATA DELLA CONSERVAZIONE

I dati personali sono trattati con modalità cartacee ed informatizzate e saranno conservati in conformità alle norme sulla conservazione della documentazione amministrativa e comunque per il tempo necessario a raggiungere le finalità istituzionali, ivi comprese quelle di archiviazione nel pubblico interesse, ricerca scientifica o storica o a fini statistici.

6. AMBITO DI CONOSCIBILITA' DEI DATI, COMUNICAZIONE E/O DIFFUSIONE

I dati saranno trattati esclusivamente dal personale del Comune di.....

7. DIRITTI DEGLI INTERESSATI

8. RECLAMO AL GARANTE PRIVACY