



Regione del Veneto

Città Metropolitana di Venezia

Comune di Fossalta di Portogruaro

ELABORATO

CER

Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione

L.R. 14/2019

D.G.R. 263/2020

**AMMINISTRAZIONE
DI FOSSALTA DI PORTOGRUARO:**

Sindaco

Sidran Natale

Assessore all'Urbanistica

Stromendo Fabio

**AREA LAVORI PUBBLICI,
EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA:**

Responsabile

Arch. Elisa Acco

Maggio 2022

"MRM plus"
Dott. Pian. Gianluca Ramo



Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 (art. 4)

“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””

Delibera di Giunta Regionale 263 del 02/03/2020

Atto di indirizzo

Regole e misure applicative ed organizzative per la
determinazione dei crediti edilizi.

Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i
crediti edilizi da rinaturalizzazione

ATTO DI INDIRIZZO

Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, articolo 4, comma 2, lettera d),
Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 articolo 4 comma 1.



INTRODUZIONE

Il presente documento è redatto nel rispetto della Delibera di Giunta regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. d) della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 e dell'art. 4, comma 1, lett. b) della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, tenendo conto di quanto previsto dall'art. 46, comma 1, lett. c) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

La documentazione è redatta nel rispetto dei i criteri per l'omogenea applicazione dei crediti edilizi nel territorio veneto e detta le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione; la DGR 263/2020 detta altresì una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione, in particolare:

- 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 (RECRE) 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.

La presente documentazione è redatta al fine di permettere la concreta applicazione delle disposizioni di cui alla LR 14/2019 e della successiva DGR 263/2020, in materia di Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione.

Di seguito si espongono i contenuti principali della disciplina relativa ai CER identificando i criteri per l'ottemperanza a quanto previsto dall'Art. 4 comma 2 della LR 14/2019:

“Entro dodici mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, e successivamente con cadenza annuale, i comuni approvano, con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'articolo 18, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 oppure, per i comuni non dotati di piani di assetto del territorio (PAT), con la 14 procedura di cui ai commi 6, 7 e 8, dell'articolo 50, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 “Norme per l'assetto e l'uso del territorio”, 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:*

- 1) *localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;*
- 2) *costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;*



3) differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;

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."

Si ricorda inoltre che, come stabilito dal comma 6 dell'Art. 6 della LR 14/2019:

"Le percentuali di cui ai commi 1 e 3 possono essere elevate fino al 60 per cento in caso di utilizzo, parziale od esclusivo, dei crediti edilizi da rinaturalizzazione."

In relazione a quanto detto e ai contenuti della LR 14/2019 e successiva DGR 263/2020 si precisa che la Variante Urbanistica relativa ai CER non ha finalità relative specifiche alla modifica di zonizzazione omogenea, ma ha l'obiettivo principe quello dello spostamento di manufatti (quantificati come crediti) dalla zona esterna al consolidato alle zone interne agli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (pertanto aree con già una propria destinazione e già edificate in tutto in parte).

La Variante Urbanistica può individuare ambiti specifici in cui far atterrare i CER oppure ampliare tali ambiti a tutti gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla LR 14/2017.

Si precisa inoltre che:

- I CER iscritti nel RECREC 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 ambiti di urbanizzazione consolidata, individuati dal Comune in attuazione dell'art. 2, comma 1, lett. e), della L.R. 14/2017;
- Il Comune, in sede di variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 4, comma 2 della L.R. 14/2019, procede 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.



CREDITI EDILIZI IN GENERALE

Crediti Edilizi previsti dall'Art. 36 della LR 11/2004 previsti per:

- demolizione delle opere incongrue;
- eliminazione degli elementi di degrado;
- realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana;
- interventi di riordino delle zone agricole;
- crediti compensativi per cessione di aree e immobili soggetti a vincolo espropriativo

Inoltre i crediti Edilizi sono:

- liberamente commerciabili;
- annotati nel RECRED - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi
- disciplinati dal Piano degli Interventi.

La LR 14/2017 nel suo Art. 5 conferma la possibilità di attribuzione di **crediti edilizi nel caso di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado**, precisando però che:

- tale demolizione debba essere integrale;
- tale demolizione debba portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale;
- tale ripristino sia assoggettato ad un vincolo di non edificazione da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari e di durata almeno decennale;
- la demolizione preceda l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie;
- La norma prevede poi già due casi di edifici che possano essere considerati manufatti incongrui, ovvero i manufatti ricadenti in aree di pericolosità idraulica o idrogeologica oppure nelle fasce di rispetto stradale.

L'interpretazione derivante dalla DGR 263/2020 fa chiarezza sul punto che tutti i crediti edilizi sono liberamente commerciabili, e che devono essere iscritti nel RECRED e trovando disciplina nel PI; ma solo i crediti edilizi derivanti da demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado prevedano la demolizione integrale e rinaturalizzazione del suolo e la trascrizione del vincolo di non edificazione.

La recente L.R. 14/2019 "Veneto 2050" ha meglio chiarito i contorni dell'istituto del Credito Edilizio, definendo i seguenti punti:

- si considerano manufatti incongrui sia le opere incongrue che gli elementi di degrado



- sono da considerarsi come una sottocategoria dei crediti edilizi anche i crediti edilizi da rinaturalizzazione quelli derivanti dalla demolizione di manufatti incongrui (cioè dalla demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado, secondo la terminologia derivante dall' art. 36 della L.R. 11/2004 e dall' art. 5 della L.R. 14/2017);
- la novità sostanziale apportata all'istituto dalla L.R. 14/2019, ovvero la possibilità per i crediti edilizi da rinaturalizzazione di essere utilizzati nelle operazioni di cui all'Art. 6 Interventi edilizi di ampliamento e all'Art. 7 Interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (per gli interventi di cui all'art. 7 si dovranno adottare degli specifici atti di indirizzo ai sensi dell'Art.4 comma 2 lett. b) della medesima LR 14/2019)



CREDITO EDILIZIO: REGOLE E MISURE PER LA SUA APPLICAZIONE

Per la disciplina generale del credito edilizio e per le valutazioni specifiche in merito al credito edilizio per l'eliminazione di opere incongrue, e/o al credito edilizio per l'esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, si rimanda alla PARTE PRIMA Capitolo I della DGR 263/2020.

La relazione alla compensazione urbanistica in alternativa all'espropriazione per pubblica utilità e in riferimento alla capacità edificatoria espressa dal valore del credito edilizio, ci si riferisce ai contenuti di cui al punti 1.6 e 1.7 della DGR 263/2020.

Per poi gestire e quantificare concretamente il Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione si demanda ai CRITERI ATTUATIVI E MODALITÀ OPERATIVE PER ATTRIBUIRE CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE e alle modalità per la QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE DA ISCRIVERE NEL RECREDO come stabilito nella parte seconda della DGR 263/2020.



CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE: CRITERI ATTUATIVI E MODALITA' OPERATIVE

MANUFATTI INCONGRUI:

- 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 dallo strumento urbanistico comunale anche su istanza di soggetti privati,
- 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 (art. 2, comma 1, lett. f) L.R. 14/2017).
- 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).

LA RINATURALIZZAZIONE DEI SUOLI:

- 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, indicata nella legge regionale n. 14/2019 “Veneto 2050” art. 2, comma 1, lett. c), 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”



CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE E MANUFATTI INCONGRUI: VARIANTE URBANISTICA

Contenuti generali:

- individuazione dei manufatti incongrui sui criteri, le priorità e l'individuazione dell'interesse pubblico come stabilito dai comuni
- Specifici criteri per la disciplina dei CER

Avviso (come da FAC-SIMILE Allegato A alla DGR 263/2020):

- 60 giorni di pubblicazione per le richieste (come da FAC-SIMILE Allegato B alla DGR 263/2020)
- 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.
- criteri per CER e manufatti incongrui: sono definiti mediante delibera di Giunta Comunale.

CONTENUTI DELLA VARIANTE URBANISTICA:

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;
- prevedere specifica normativa per indicare il CER attribuito ai singoli manufatti incongrui, le modalità per l'attivazione e il definitivo inserimento nel RECREC 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.

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

- 1) la quantificazione dei CER da riconoscere attraverso la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti dal Comune al soggetto attuatore dell'intervento di demolizione e rinaturalizzazione;
- 2) **l'iscrizione nel RECREC dei CER a seguito dell'attuazione dell'intervento demolitorio e della contestuale rinaturalizzazione del suolo;**
- 3) l'utilizzo dei CER e le modalità di iscrizione/cancellazione dei CER dal RECREC.

FASI DELLA VARIANTE:



- Individuazione del manufatto incongruo
- Quantificazione del CER basato sul rapporto del valore del Dato Dimensionale Convenzionale del manufatto demolito moltiplicato per il coefficiente "K"
- Il coefficiente "K" è stabilito dall'amministrazione comunale sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019. 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;
- Dopo aver stabilito il valore del credito si procede alla registrazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione come da Punto 5.1 della DGR 263/2020
- Fac-simile richiesta di demolizione e rinaturalizzazione ai fini dell'iscrizione del CER nel RECRE (Allegato C). 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 RECRE;
- Vincolo di non edificazione - A seguito dell'avvenuta iscrizione dei CER nel RECRE, secondo le modalità riportate nella parte terza del presente documento, 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
- AREE DI ATERRAGGIO
 - 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 ambiti di urbanizzazione consolidata, individuati dal Comune in attuazione dell'art. 2, comma 1, lett. e), della L.R. 14/2017;
 - L'utilizzo dei CER, nelle aree individuate dal Comune, consentirà di ottenere sino ad un massimo del 60% per gli interventi di ampliamento di cui all'art. 6, comma 6 della L.R. 14/2019 e sino ad un massimo del 100% negli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio di cui all'art. 7, comma 5 della medesima L.R. 14/2019;
 - Nel caso si ritenesse necessario si possono individuare dei coefficienti di atterraggio differenti per le diverse aree-zone-frazioni (sempre inferiori a 1); il Coefficiente di atterraggio nelle varie aree individuate dalla variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019, è determinato dal Comune in base ad analisi e valutazioni di carattere urbanistico, paesaggistico, turistico, demografico o socio-economico (ad esempio sulla base del valore venale delle aree edificabili ai fini IMU, oppure delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate, ovvero di specifici studi e indagini di mercato estimativi all'uopo predisposti, nonché ogni altra valutazione).