

Comune di
CHIOGGIA

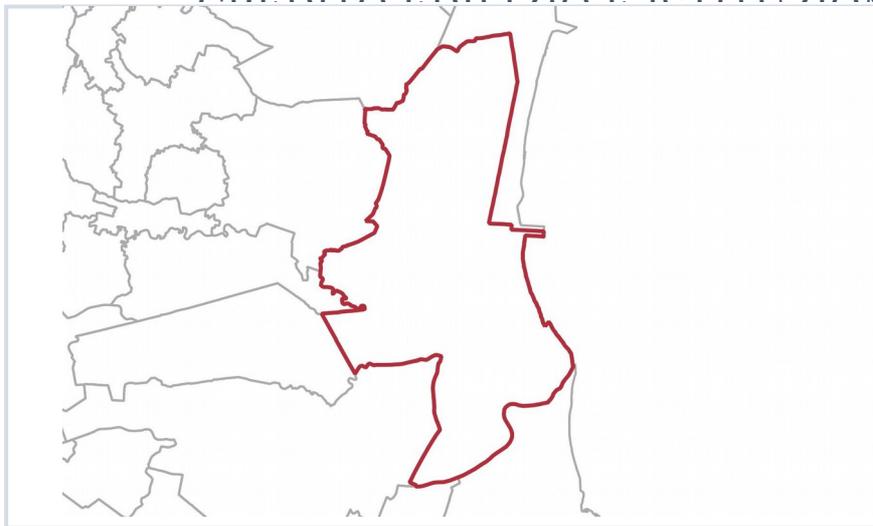


Città Metropolitana di Venezia
Regione del Veneto

PRG

VARIANTE N....

DISCIPLINA DEL CREDITO EDILIZIO E ISTITUZIONE



R01

RELAZIONE E DISCIPLINA

Sindaco	ARCH. ALESSANDRO FERRO
Assessore all'Urbanistica Ufficio Urbanistica	ARCH. GIOVANNA OSTI DIRIGENTE : DOTT. GIANNI FAVARETTO COORDINATORE TECNICO P.O. : ARCH. RICCARDO BRUNI COORDINATORE TECNICO: ARCH. FERNANDO SAMBO
Progettisti	ROBERTO ROSSETTO STEFANO MARIA DOARDO
Collaborazione Consulenze Specialistiche VAS/VINCA	ANDREA ZORZ - MASSIMO BERTO ANTONELLA GATTO – GIORDANO BASSO – CARLO PIAZZI

Terre s.r.l.

Venezia | Parco Scientifico Tecnologico Vega | 30175, Via delle Industrie, 15
+39 041 5093216 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

1. RELAZIONE PROGRAMMATICA

1.1 Riferimenti Normativi

1.1.1 LR 11/2004

Art. 36 – Riqualficazione ambientale e credito edilizio. (80) (81)

1. Il comune nell'ambito del piano di assetto del territorio (PAT) individua i criteri per identificare le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, e definisce gli obiettivi di ripristino e di riqualficazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare. (82)

2. Il comune con il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1 ed **individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola.** (83)

3. La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale di cui al comma 1, e gli interventi di riordino delle zone agricole di cui al comma 5 bis, determinano un credito edilizio. (84)

4. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e), e sono liberamente commerciabili. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate, in funzione degli obiettivi di cui al comma 1, ovvero delle compensazioni di cui all'articolo 37, nel rispetto dei parametri e dei limiti di cui all'articolo 13, comma 1, lettera k). (85)

5. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio. (86)

5 bis. **Gli interventi di riordino della zona agricola** sono finalizzati alla riqualficazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi. Il piano regolatore comunale individua, nel rispetto dei limiti definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f), gli ambiti e le aree da destinare alla rilocalizzazione e alla ricomposizione insediativa di edifici demoliti per le finalità di cui al presente comma, preferibilmente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 13, comma 1, lettera o), nonché le modalità di riconoscimento del credito edilizio. Sono in ogni caso tutelate e valorizzate le testimonianze del territorio agricolo ed incentivati la loro conservazione e il loro recupero ai fini della promozione del turismo rurale.

1.1.2 LR 14/17

Art. 5 - Riqualificazione edilizia ed ambientale.

1. Rispondono alla finalità di cui al presente Capo:

a) la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni;

b) il recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.

2. Fermo restando il rispetto del dimensionamento del piano di assetto del territorio (PAT), il piano degli interventi (PI) di cui all'articolo 12, comma 3, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere di cui al comma 1 e prevede misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione. Le demolizioni devono precedere l'eventuale delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, salvo eccezioni motivate e prestazione di adeguate garanzie.

3. Il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, con utilizzazione delle agevolazioni di cui al comma 2, 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.

1.1.3 LR 14/2019

Art. 4 Crediti edilizi da rinaturalizzazione.

1. Entro quattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, con il provvedimento di cui alla lettera d), del comma 2, dell'articolo 4, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, detta una specifica 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;
 - 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.
2. 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 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.
3. Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui alla lettera a), del comma 2, i comuni pubblicano un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui. Alla richiesta va allegata una relazione che identifichi i beni per ubicazione, descrizione catastale e condizione attuale, con la quantificazione del volume o della superficie esistente, lo stato di proprietà secondo i registri immobiliari, nonché eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.
4. Salvi eventuali limiti più restrittivi fissati dai comuni, sui manufatti incongrui, individuati dalla variante allo strumento urbanistico di cui al comma 2, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle lettere a) e b) del comma 1, dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".
5. I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del codice civile.
6. Pr quanto non diversamente disposto, si applica l'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

1.2 Criteri assunti per la definizione della disciplina del credito edilizio

Dalla lettura combinata dei disposti normativi e legislativi precedenti emergono le seguenti evidenze assunte nella definizione della disciplina dei crediti edilizi:

DEFINIZIONE

I crediti edilizi possono essere definiti come una capacità edificatoria (espressa in volume o superficie) in grado di circolare, avulsa dalla localizzazione, al pari di ogni altro bene giuridico ed allo scopo di essere successivamente espressa su di un fondo tramite edificazione.

I crediti edilizi sono “liberamente commerciabili” (art. 36, co. 4, L.R. 11/2004; art. 4 co. 5 L.R. 14/2019), la loro circolazione, una volta istituiti, sarà demandata al libero mercato e pertanto anche il loro valore sarà determinato dall’incontro della domanda e dell’offerta di questi. È pertanto necessario, per garantire l’equità e l’efficienza delle operazioni di demolizione/rinaturalizzazione e per la migliore tutela del territorio, che l’Amministrazione comunale attribuisca i crediti edilizi dopo aver attentamente monitorato il mercato edilizio locale. È pertanto opportuno che le Amministrazioni comunali facciano precedere la variante allo strumento urbanistico di cui all’art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, da un attento studio del mercato edilizio locale dei suoi valori, per far sì che la disciplina dei crediti edilizi da rinaturalizzazione sia la più efficace possibile, ovvero i crediti siano attribuiti nella giusta misura tale da rendere sostenibili gli interventi e non attribuire ingiustificate rendite.

FORMAZIONE DEL CREDITO

l’art. 36 della L.R. 11/2004. 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.5 della LR 14/2017 ha di fatto raggruppato le prime tre modalità sotto la definizione di interventi di Riqualificazione edilizia ed ambientale:

- a. la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni;
- b. il recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell’impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell’inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell’area l’invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico.

Le disposizioni dettate dai citati art. 36 della L.R. 11/2004 e art. 5 della L.R. 14/2017 ora presentano sovrapposizioni che devono pertanto essere specificate. Si ritiene che l’art. 5 della L.R. 14/2017 abbia voluto meglio definire la disciplina dei crediti edilizi scaturenti da operazioni di demolizione di edifici incongrui di elementi di degrado, e che pertanto solo a questi si applichino le disposizioni ivi dettate, che acquistano quindi valore integrativo, mentre si applichi a tutte le ipotesi di credito edilizio quanto voluto dall’art. 36 della L.R. 11/2004.

In altri termini, e per maggior chiarezza, si ritiene che tutti i crediti edilizi siano liberamente commerciabili, debbano essere iscritti nel RECREd e trovino 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 in parola, in particolare con una maggior precisione lessicale.

Intanto ha ritenuto di definire l’espressione unica “manufatti incongrui” sia le ipotesi di **opere incongrue e che di elementi di degrado.**

Inoltre ha ritenuto di definire “**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).

Ben più significativa la novità introdotta dalla LR 14/19 nell’attribuire diverse “potenzialità” in termini di utilizzo ai crediti edilizi da rinaturalizzazione prevedendo che questi possano essere utilizzati negli interventi di ampliamento e riqualificazione di cui agli art.6 e 7 della legge.

Per quanto riguarda l’individuazione delle opere incongrue ed elementi di degrado e l’attribuzione del relativo credito si precisa che, dovranno essere redatta apposita variante al PI 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

in sostanza i manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d’uso ed essere collocati in tutto il territorio comunale e sono individuati dal comune attraverso una specifica variante allo strumento urbanistico

DECOLLO E ATTERRAGGIO DEL CREDITO

Per quanto sopra con le innovazioni introdotte dalla LR 14/17 e 14/19 emerge una articolazione nelle modalità di generazione e utilizzo del credito sulla base di un ormai consolidata interpretazione disciplinare del territorio che vede lo stesso articolato nei due grandi ambiti delle aree di urbanizzazione consolidate e aree agricole o spazi aperti:

- a) Il credito edilizio che si genera all’interno dell’area agricola a seguito degli interventi di cui all’art.5 della LR14/17 ovvero demolizione di opere incongrui ed elementi di degrado con rinaturalizzazione del suolo potrà essere utilizzato negli interventi di ampliamento o riqualificazione ai sensi dell’art.6 e 7 della LR14/19 solo in area di urbanizzazione consolidata.
- b) il credito che si genera all’interno delle aree di urbanizzazione consolidata potrà essere localizzato sempre all’interno delle medesime aree sulla base di criteri individuati dal PI con apposita variante. La quantità massima di credito che potrà essere generata con questo tipo di interventi deve essere attentamente valutata con riferimento al dimensionamento del Piano

1.4 La disciplina dei crediti edilizi

Ai fini della disciplina del credito, coerentemente con i contenuti dell'art.36 della LR 11/2004 è riconosciuta la formazione di credito alle seguenti tipologie di intervento, riconducibili alle definizioni riportate nella LR 14/17:

- a. **RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DELLE OPERE INCONGRUE O DI ELEMENTI DI DEGRADO di cui alla LR 14/17 art.2 c.1 lett. f)** mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale;
- b. **RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DEGLI EDIFICI IN AREA DI VINCOLO O FRAGILITÀ** mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale degli *edifici ricadenti nella fasce di rispetto stradale e di tutela dell'idrografia nelle aree a rischio idraulico e idrogeologico* in riferimento al PAI di cui all'art. 16 delle N.O. e nelle aree non idonee ai sensi della Compatibilità Geologica
- c. **RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED AMBIENTALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DEGRADATO di cui alla LR 14/17 art.5 lett. b)** mediante il miglioramento della qualità edilizia in termini di: qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia, efficientamento energetico, riduzione dell'inquinamento atmosferico, eliminazione barriere architettoniche, messa in sicurezza sismica, statica, idraulico, idrogeologica, potenziamento idraulico;
- d. **RIQUALIFICAZIONE URBANA di cui alla LR 14/17 art.6**, mediante la rigenerazione delle *aree di riqualificazione e riconversione* ovvero degli *ambiti urbani degradati* come definiti dalla LR 14/17 ;
- e. **INTERVENTI DI MITIGAZIONE, COMPENSAZIONE E RECUPERO AMBIENTALE:** esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, ovvero interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica.
- f. **COMPENSAZIONE URBANISTICA IN ALTERNATIVA ALL'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ:** I proprietari di immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio possono essere "compensati" con adeguata capacità edificatoria nella forma del "Credito Edilizio", previa cessione al Comune dell'area oggetto

L'art.36 comma 2 della LR 11/2004 dispone che **l'individuazione degli immobili che determinano un credito edilizio avvenga attraverso una variante al PRG/PI**, nell'ambito della quale sono precisati inoltre i parametri per la formazione e l'atterraggio del credito edilizio : *" Il comune con il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1 ed individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola."*

La LR.14/19 all'art.4 comma 2 precisa inoltre in merito al tema della formazione dei Crediti da Rinaturalizzazione che:

"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 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"

Alla luce di tale disposto appare evidente come nelle Norme Operative del PRG/PI vadano riportati i criteri generali per disciplina del credito mentre spetta a singola varianti al PRG/PI darne attuazione operativa attraverso l'individuazione degli immobili (anche su richiesta dei proprietari).

Ciò in conseguenza anche della necessità, evidenziata dalla disciplina regionale, di rapportare la quantità di credito generato dagli interventi con il dimensionamento del piano. Inoltre, come precisato sempre dagli atti di indirizzo regionali di volta in volta è opportuno far precedere la determinazione del credito da un'attenta analisi del mercato immobiliare e dei valori e costi ad esso correlati.

In alternativa a quanto sopra al fine di poter agevolmente aggiornare i parametri e criteri si potrà ricorrere ad uno strumento regolamentare ovvero demandare ad apposite linee guida da approvare con delibera di Giunta Comunale la determinazione dei criteri e parametri per la determinazione, attribuzione e valorizzazione dei crediti edilizi.

Nel predisporre la nuova disciplina del credito oggetto della presente variante, si è ritenuto quindi:

1. di definire nell'articolo normativo la disciplina generale dei Crediti edilizi demandando la precisazione delle modalità di calcolo, valorizzazione e attribuzione dei crediti edilizi: a specifiche varianti al PRG ai sensi dell'art.4 comma 2 della LR 14/19 o alle "LINEE GUIDA RECREDE PER LA GESTIONE E APPLICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI" da approvare con delibera di Giunta Comunale. Prevedendo comunque ulteriori e diverse possibilità ricorrendo allo strumento dell'accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR.11/2004.
2. di allineare gli interventi cui è attribuita la generazione del Credito edilizio con le definizioni di cui alla LR 14/17;
3. di consentire l'immediata applicabilità della norma per gli interventi di rilocalizzazione di edifici posti all'interno delle fasce di rispetto idraulico e stradale o in aree di pericolosità idrogeologica già individuate dagli strumenti di pianificazione. Le fasce di rispetto come pure le aree soggette a rischio idraulico sono cartografate dal PRG/PI quindi gli edifici presenti al loro interno e che possono essere oggetto di rilocalizzazione sono precisamente individuabili. Pertanto può ritenersi soddisfatta la condizione imposta dalla norma regionale di cui sopra. Per questa tipologia di intervento, In fase di prima applicazione della norma per la definizione della quantità di credito si farà riferimento ai parametri di conversione indicati nella normativa. Successivamente, sulla base delle prime esperienze maturate con provvedimento di Giunta potranno essere adottati diversi indici e parametri.

e.

2. IL TESTO NORMATIVO

DISCIPLINA DEL CREDITO EDILIZIO

1. Il Credito Edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di un premio volumetrico o di superficie.
2. Il PRG per il raggiungimento degli obiettivi del precedente comma 1 individua nei commi seguenti gli interventi cui corrisponde il riconoscimento di un *credito edilizio* di cui alla L.R 11/2004 art.36 o *credito edilizio da rinaturalizzazione* così come disciplinato dalla LR 14/19 art.4.
3. Le modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui al presente articolo sono definite dalle "LINEE GUIDA RECRED PER LA GESTIONE E APPLICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI" approvate con delibera di Giunta Comunale e redatte sulla base delle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Prima o secondo le modalità di cui ai successivi commi.

4. Interventi di Riqualificazione Ambientale - Opere incongrue ed elementi di degrado

a. Definizione

Interventi di cui alla LR 14/17 art.5 lett.a) da attuarsi mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale delle OPERE INCONGRUE O DI ELEMENTI DI DEGRADO come definiti dalla LR 14/17 art.2 c.1 lett. f)

b. Individuazione degli edifici

Il PRG individua le *opere incongrue e gli elementi di degrado* con specifica variante ai sensi della LR 14/19 art.4 comma 2.

c. Quantificazione dei crediti

Agli interventi di cui alla presente lettera è riconosciuta l'attribuzione di *crediti edilizi da rinaturalizzazione*, secondo le modalità ed i criteri definiti dalle "LINEE GUIDA RECRED PER LA GESTIONE E APPLICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI" di cui al precedente comma 3.

Diverse modalità di calcolo potranno essere definite da specifica variante al PRG ai sensi dell'art.4 comma 2 della LR 14/19 sulla base dei "criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Seconda.

d. Atterraggio dei crediti

Il credito edilizio da rinaturalizzazione può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata nell'ambito degli interventi di Ampliamento e Riqualificazione di cui agli art.6 e art.7 della LR 14/19 e con le modalità indicate dai rispettivi articoli.

5. Interventi di Riqualificazione Ambientale – Edifici fasce di rispetto stradale/fluviatile o rischio

a. Definizione

Interventi di cui alla LR 14/17 art.5 lett. a) da attuarsi mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale degli edifici ricadenti nella FASCE DI RISPETTO stradale e di tutela dell'idrografia, nelle AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO in riferimento al PAI e nelle AREE NON IDONEE ai sensi della Compatibilità Geologica.

b. Individuazione degli edifici

Edifici ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale, idraulico, aree a pericolosità idraulica in riferimento al PAI e aree non idonee, così come riportate nella cartografia di piano e disciplinate dai rispettivi articoli.

Per gli edifici all'interno delle fasce di rispetto stradale e idraulico è ammessa la trasformazione in credito di edilizio della volumetria demolita (secondo i criteri di gradualità sottoindicati) o della volumetria residua a seguito degli interventi di demolizione e ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici.

c. Quantificazione dei crediti

In fase di prima applicazione per la determinazione del credito edilizio si applicano i seguenti criteri:

- Il credito edilizio sarà rapportato alle volumetrie esistenti (ottenute moltiplicando la superficie lorda per un'altezza teorica di mt. 4,00).
- Per la determinazione del credito in fase di prima applicazione si può fare riferimento alle seguenti percentuali:

Volumetrie esistenti		Volume utilizzabile come credito edilizio in %		
fino a mc	600			100%
da m	600	a mc	1200	70%
da m	120	a mc	2400	60%
	0			
da m	240	a mc	4800	50%
	0			
da m	480	a mc	9600	40%
	0			
oltre m	960			30%
	0			

Diverse modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui al presente comma sono definite dalle "LINEE GUIDA RECREP PER LA GESTIONE E APPLICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI" di cui al precedente comma 3

d. Atterraggio dei crediti

Il credito generato dagli interventi di cui alla presente lettera potrà essere utilizzato:

- nelle aree di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale con possibilità di aumentare l'indice fino ad un massimo del 30%. L'utilizzazione di volume come incremento a quello già esistente e/o previsto, dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale e dovrà essere tale da non stravolgere il contesto urbano in cui viene utilizzato e la dotazione di servizi in questo previsti;
- su edifici e/o aree non edificate di proprietà pubblica indicate dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale in sede di assegnazione del credito edilizio, anche aree derivanti da acquisizioni avvenute nell'ambito della perequazione urbanistica;
- in sede diversa appropriata individuata con specifica variante al PI;

Diverse modalità di "atterraggio" e utilizzazione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui al presente comma sono definite dalle "LINEE GUIDA RECREP PER LA GESTIONE E APPLICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI" di cui al precedente comma 3.

6. Interventi di Riquilificazione Edilizia ed ambientale

a. Definizione

Interventi di cui alla LR 14/17 art.5 lett. b) attraverso il recupero e la riqualificazione del PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DEGRADATO mediante il miglioramento della qualità edilizia in termini di qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia, efficientamento energetico, riduzione dell'inquinamento atmosferico, eliminazione barriere architettoniche, messa in sicurezza sismica, statica, idraulico, idrogeologica, potenziamento idraulico;

b. Individuazione degli edifici

Ai sensi dell'art.36 comma 2 della LR 11/2004 così come aggiornato dalla LR 14/2019 gli *edifici urbani degradati*, alla cui riqualificazione è riconosciuto un credito edilizio sono individuati dal PRG con specifica variante ai sensi dell'art.48 comma 1 bis della LR-11/2004, dell'art.13 comma 13 della LR.14/17 o sulla base di un Accordo di pianificazione di cui all'art.6 della LR.11/2004.

c. Quantificazione del credito

Le modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui alla presente lettera saranno definite nell'ambito della variante specifica variante al PRG, nell'Accordo o dalle "LINEE GUIDA RECRE PER LA GESTIONE E APPLICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI" di cui al precedente comma 3.

d. Atterraggio del credito

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata* (con l'esclusione del centro storico) secondo i parametri e le modalità indicate nell'accordo o nella specifica variante al PRG.

7. interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, paesaggistica e ambientale.

a. Definizione

Interventi di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti di valore storico-testimoniale ed ambientale, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. Il credito edilizio non è riconosciuto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

b. Individuazione degli edifici

Edifici localizzati all'interno dei centri storici così come individuati dalla pianificazione vigente.

c. Determinazione del credito

È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni legittime destinate alla demolizione senza ricostruzione. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito previo rilascio del certificato di regolare esecuzione dell'edificio oggetto di intervento di rigenerazione, ovvero certificato di ultimazione dei lavori nel caso di intervento di demolizione senza ricostruzione

Le modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui al presente comma saranno definite nell'ambito di uno specifico Accordo o dal definite dalle "LINEE GUIDA RECRE PER LA GESTIONE E APPLICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI" di cui al precedente comma 3.

d. Atterraggio del credito

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata* (con l'esclusione del centro storico) secondo i parametri e le modalità indicate nell'accordo o nelle "LINEE GUIDA RECRE PER LA GESTIONE E APPLICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI".

8. Riqualificazione urbana

a. Definizione

Interventi di cui all'art6 della LR 14/17, da attuarsi mediante la riqualificazione delle aree di RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE di cui all'art. del PAT o degli AMBITI URBANI DEGRADATI come definiti dalla LR 14/17 c.2 lett.g

b. Individuazione delle aree

Ai sensi dell'art.36 comma 2 della LR 11/2004 così come aggiornato dalla LR 14/2019 le AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE ovvero le AREE URBANE DI DEGRADO alla cui riqualificazione è riconosciuto un credito edilizio sono individuate dal PRG con specifica variante ai sensi dell'art.48 comma 1 bis della LR-11/2004 o dell'art.13 comma 13 della LR.14/17 .

c. Quantificazione dei crediti

Il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittima all'interno delle *aree di riqualificazione e riconversione o aree urbane degradate* e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PRG o sovradimensionata od incongrua rispetto agli obiettivi di qualità fissati per il contesto, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio sulla base dei contenuti di uno specifico *accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004* coerentemente con i parametri per la definizione dell'ammontare del credito sulla base delle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all'allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Prima o riferendosi ai contenuti delle "LINEE GUIDA RECREDE PER LA GESTIONE E APPLICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI" di cui al precedente comma 3.

d. Atterraggio dei crediti

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA secondo la localizzazione, i parametri e le modalità indicate nell'accordo o nella specifica variante al PRG di cui alla precedente lettera a).

9. Mitigazione, compensazione e recupero ambientale

e. Definizione

Esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, ovvero interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica negli ambiti di valore paesaggistico ed ambientale individuati dalla pianificazione vigente,

a. Individuazione interventi, definizione credito e zone atterraggio

L'individuazione degli interventi, la definizione del credito e la zona di atterraggio sono definiti sulla base di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004

10. Compensazione urbanistica

a. Definizione

I proprietari di immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio possono essere "compensati" con adeguata capacità edificatoria nella forma del "Credito Edilizio", previa cessione al Comune dell'area oggetto di vincolo.

b. Individuazione interventi, definizione credito e zone atterraggio

Ai sensi dell'art 37 della L.R. 11/2004, la misura del credito edilizio debba riferirsi al recupero di adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo. Ciò non presuppone, ai fini dell'applicabilità dell'istituto della compensazione urbanistica, che l'area da acquisire sia necessariamente già edificata o suscettibile di edificazione, dovendosi intendere con "recupero" anche la "trasposizione" del valore dell'area in termini di capacità edificatoria.

L'individuazione degli interventi, la definizione del credito e la zona di atterraggio sono definiti sulla base di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004

11. Altre disposizioni

- I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e) DELLA lr 11/2004, sono liberamente commerciabili e potranno essere utilizzati, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PRG, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.
- L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici
- I contenuti e le modalità applicative per l'iscrizione e la cancellazione dei crediti nel RECRED sono definiti nella D.G.R n263 del 02/03/2020, allegato A, parte terza
- Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica, di scelte progettuali, fatti salvi i casi in cui vi sia un diretto interesse pubblico.