

COMUNE DI CINTO EUGANEO

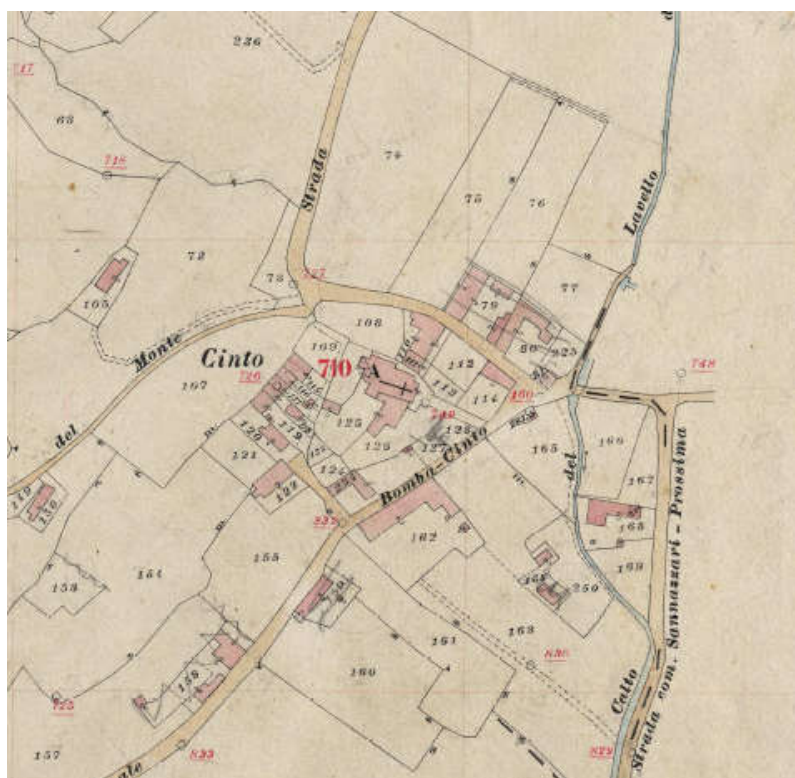
Provincia di Padova



PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N° 8/2022

2022

REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI RECRED E CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE **COMPARATIVO**



ADOTTATO:

APPROVATO:

IL SINDACO:

dott. PAOLO ROCCA

IL RESPONSABILE AREA TECNICA

arch. PAOLO MENEGHESSO

Urbanista

Dott. Mauro Costantini

DATA:

OTTOBRE 2022

PIANO DEGLI INTERVENTI

REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI

Istituzione del Registro

1 E' istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED, di cui all'art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004, art. 4, co. 8, L.R. 14/2019,

2 Il RECRED, annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio del Comune di Cinto Euganeo in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della L.r. 11/2004 e dell'art. 47 delle NT del PAT (CE) nonché i "Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione" (CER) di cui all'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 14/2019.

3 Il registro si articola in due sezioni distinte relative al credito edilizio ordinario (CE) e al credito edilizio da rinaturalizzazione (CER):

- la prima Sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi "CE";
- la seconda Sezione si riferisce all'iscrizione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione "CER".

4 Il RECRED è conservato ed aggiornato a cura del Comune. Il RECRED è composto di un elenco sommario dei crediti edilizi (ordinari e da rinaturalizzazione), nonché dalle Schede per iscrizione dei crediti edilizi, è costituito da un unico elaborato (in formato digitale) tenuto e gestito dal Responsabile dell'area Tecnica e pubblicato nel sito internet istituzionale; una copia a stampa viene tenuta a disposizione di chiunque presso lo stesso Settore.

Prima sezione – credito edilizio ordinario - CE

L'art. 32 delle NTO. definisce il credito edilizio, i criteri e le modalità della sua applicazione e attuazione nei termini che seguono:

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 33.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che determinano il credito edilizio. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto prioritario del bene trasformando, o anche di terzi cessionari.

Subordinatamente agli indirizzi del Piano Ambientale gli ambiti individuati dal P.I. quali "aree **paracadute di atterraggio**" dei crediti edilizi sono:

- ZTO A, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 3,00 mc/mq e nel rispetto dei gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- ZTO B e C.1 a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 2,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- ZTO C1.s e zona di Nucleo Rurale **esclusivamente per i Crediti provenienti da zone agricole, C1/s o Nucleo Rurale**, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- in zona agricola – Ambiti di riordino della zona agricola, **esclusivamente per i Crediti**

provenienti da zone agricole, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;

- nelle altre sottozone agricole, esclusivamente per recupero di volumi preesistenti in zona agricola, e ad integrazione a nuclei e insediamenti preesistenti, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia, senza consumo di Superficie Agricola Utilizzata. L'area di provenienza dovrà essere recuperata ad uso agricolo o giardino, orto, brolo, senza superfici impermeabilizzanti;
- ZTO D, senza limitazione di superficie coperta.

La misura dei crediti edilizi corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori I.M.U. deliberati dal Consiglio Comunale. In alternativa potrà essere utilizzato il modello di calcolo riportato all'allegato A della sezione seconda.

Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia, possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:

- a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e le tutele definiti dal P.R.C.;
- b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
- d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
- e) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate nel contesto della rete ecologica.

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 11 della Legge n° 241/1990.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:

- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi concessionari;
- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- i termini temporali di utilizzo.

scheda per la registrazione del credito edilizio ordinario – CE

scheda n. _____ – titolare: _____

Origine del credito	SI/NO
Elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.	
Immobile e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono	
Realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci ecc.)	
Demolizione di strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'attività agricola e trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire	
Realizzazione invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica	
Compensazione urbanistica	
Note:	

Estremi catastali e dati stereometrici dell'immobile che ha generato il credito
Località:
NCT foglio:
Mappali :
superficie:
volume o superficie esistente:
destinazione d'uso:
stato di conservazione
Valore economico

Area di atterraggio del credito edilizio
Località:
NCT foglio:
Mappali :
superficie:
destinazione urbanistica
Valore unitario di mercato
Volume/superficie

Termini di validità temporale del credito edilizio

Atto notarile
Repertorio atto:
Notaio:
Registrazione:
Oggetto:
Note

Eventuale acquirente del credito edilizio
Nome e cognome
Luogo e data di nascita
Residenza
Ragione sociale
Sede
Codice fiscale – P.Iva
Note:

Atto notarile
Repertorio atto:
Notaio:
Registrazione:
Oggetto:
Note

Estremi del permesso di costruire

Modalità di formazione del credito edilizio da rinaturalizzazione

- A. Il Credito edilizio da rinaturalizzazione è istituito ai sensi dell'art. 4 della 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".
- B. La procedura che determina la generazione e attribuzione del credito edilizio da rinaturalizzazione è definita ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e dell'articolo 4 della L.R. 14/19 e secondo gli indirizzi dettati dalla Giunta Regionale con DGR n. 263 del 02 marzo 2020 ed in particolare all'allegato A
- C. il credito edilizio da rinaturalizzazione è applicabile direttamente nei seguenti casi:
1. manufatti incongrui soggetti a bonifica ambientale individuati all'elaborato grafico di P.I. tav.n. 6a e 6b;
 2. manufatti incongrui ricadenti in aree di pericolosità idraulica e geologica individuate all'elaborato grafico di P.I. tav.n.6a e 6b;
 3. manufatti incongrui ricadenti in fasce di rispetto stradale individuati all'elaborato grafico di P.I. tav.n.6a e 6b;
 4. manufatti incongrui che presentano problemi strutturali che ne pregiudichino la sicurezza individuati all'elaborato grafico di P.I. tav.n.6a e 6b.
- D. Su segnalazione da parte di privati a seguito di procedura di evidenza pubblica ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. 14/2019 e punti 3.1 e 3.2 della DGR 263/2020 o in altre diverse situazioni riconosciute dall'Amministrazione Comunale il riconoscimento nuove opere o aree da assoggettare a credito edilizio da rinaturalizzazione avviene mediante specifica variante al P.I..
- E. La quantificazione del credito edilizio da rinaturalizzazione avviene secondo il modello di calcolo riportato all'allegato A distinto per le seguenti categorie:
- Categoria 1: edifici manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (edifici residenziali, commerciali, produttivi agricoli, ecc...)
 - Categoria 2: manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (aree pavimentate, parcheggi, tralicci, impianti tecnologici, ecc...)
- F. Il riconoscimento del CER comporta la rinaturalizzazione del suolo, come indicato dalla legge regionale n. 14/2019 all'art. 2, comma 1 lett. c, ovvero la realizzazione degli interventi di restituzione del terreno alle condizioni naturali o seminaturali a seguito della demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando quindi 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. A seguito dell'avvenuta iscrizione del CER nel RECRED il suolo ripristinato all'uso naturale, con la relativa pertinenza afferente al fabbricato originale, è assoggettato ad un vincolo di non edificazione decennale, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario.
- G. Subordinatamente agli indirizzi del Piano Ambientale gli ambiti di atterraggio del CER sono così identificati e definiti:
- ZTO A, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 3,00 mc/mq e nel rispetto dei gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
 - ZTO B e C.1 a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 2,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
 - ZTO C1.s e zona di Nucleo Rurale, **esclusivamente per i Crediti provenienti da zone**

agricole, C1/s o Nucleo Rurale, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;

- ZTO D, per edifici a destinazione produttiva/commerciale, senza limitazione di superficie coperta per gli edifici a destinazione produttiva/commerciale;
- Per i manufatti incongrui ricadenti in aree di pericolosità idraulica e geologica individuate all'elaborato grafico di P.I. tav. n. 6a e 6b l'atterraggio del CER potrà avvenire in area agricola, entro il raggio di 200 ml dall'area di decollo del credito e ad integrazione di ambiti già edificati o dotati di adeguata viabilità, evitando una gratuita compromissione di ambiti naturali o agricoli integri e comunque secondo gli indirizzi del Piano Ambientale;
- Per gli edifici ricadenti in fascia di rispetto stradale resta comunque ammesso quanto previsto dall'art. 41 co. 4 ter della L.R. 11/2004 con ricostruzione fuori dalla fascia di rispetto, in ambito idoneo il più prossimo alla localizzazione originaria e comunque a non più di 200 ml dalla stessa;
- Ambiti specifici o diversi potranno essere individuati mediante specifica variante al P.I. all'interno degli "ambiti di urbanizzazione consolidati" o indicati come "trasformabili" ("aree di urbanizzazione programmata", "linee preferenziali di sviluppo insediativo");

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

- Quantificazione del CER con l'ammontare del credito edilizio secondo quanto indicato all'allegato A;
- Iscrizione nel RECRED (scheda per la registrazione del credito edilizio da rinaturalizzazione - CER riportata in allegato) del CER a seguito dell'intervento demolitorio e la contestuale rinaturalizzazione del suolo;
- Utilizzo del CER e cancellazione del CER dal RECRED.

ALLEGATO A - MODELLO DI CALCOLO DEL CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE

CATEGORIA 1 - edifici manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (edifici residenziali, commerciali, produttivi agricoli, ecc...)

DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DDC				COEFFICIENTE K							CER
A	B	C	DDC = A x B x C	D		E		F		K = D+E+F	CER = DDC x K
CONSISTENZA DEL MANUFATTO INCOGRUO	PARAMETRO DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE**	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE* (AREA DECOLLO)		VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE		VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA ABIENTALE*			
RESIDENZIALE mc			mc	ZTO A	0,50	ALTO	0,25	SENZA BONIFICA AMBIENTALE	0,00	=	=
=	1,00	1,00	=	ZTO B	0,45	MEDIO	0,20	CON BONIFICA AMBIENTALE	0,15		
PRODUTTIVO/COMMERCIALE/AGRICOLO mq *			mc	ZTO C1	0,45	BASSO	0,15				
=			=	ZTO NR	0,45						
fino a 150 mq	2,7	0,50		ZTO D1	0,45						
da 151 a 300 mq	2,7	0,40		ZTO D3	0,45						
da 301 a 600 mq	2,7	0,30		ZTO E	0,45						
da 601 a 1200 mq	2,7	0,20		ZTO F	0,45						
da 1201 a 2400 mq	2,7	0,15									
oltre 2400 mq	2,7	0,10									

*: superficie calpestabile definizione 17 art 2 del RET

** : altezza convenzionale di conversione dal dato "superficie calpestabile" al dato volumetrico

CATEGORIA 2 - manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (aree pavimentate, parcheggi, tralicci, impianti tecnologici, ecc...)

DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DDC					COFFICIENTE K							CER
A	B	C	D	DDC = $\frac{(a + b) \times D}{C}$	E		F		G		K = E+F+G	CER = DDC x K
COSTO DI DEMOLIZIONE E RISTRUURAZIONE	EVENTUALE COSTO DI BONIFICA AMBIENTALE	VALORE MEDIO DI UN MC O MQ DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE*	FATTORE DI RICONVERSIONE FUNZIONALE		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE (AREA DECOLLO)		VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE		VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA ABIENTALE			
(€)	(€)	(€ mc o mq)	0,50		(mc o mq)	ZTO A	0,50	ALTO	0,25	SENZA BONIFICA AMBIENTALE		
					ZTO B	0,45	MEDIO	0,20	CON BONIFICA AMBIENTALE	0,15		
					ZTO C1	0,45	BASSO	0,15				
					ZTO NR	0,45						
					ZTO D1	0,45						
					ZTO D3	0,45						
					ZTO E	0,45						
					ZTO F	0,45						

scheda per la registrazione del credito edilizio da rinaturalizzazione – CER

SEZIONE – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione) (art. 2, c. 1, lett. d, della L.R. 14/2019 – art. 4 e art. 5 della L.R. n. 14/2019)			
TABELLA 1 CER Dati relativi al credito	1. Scheda (n. progr.)	/CER	
	2. Titolare del CER	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER	3.1 Identificazione catastale del bene immobile (*)	
		3.2 Descrizione sintetica	
		3.3 Riferimento all'Atto amm.vo che attribuisce il CER (*1)	
		3.4 Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità (*2)	
	4. Descrizione del CER	4.1 Data di iscrizione	
		4.2 Quantità (mc o mq) (*3)	
5. altro	Eventuali note		

(*) devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER

(*1) ad es.: riferimento allo strumento urbanistico; accordo di programma; accordo art. 6 L.R. n. 11/2004; convenzione; ecc.

(*2) riportare gli estremi del documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e dell'atto relativo al vincolo di non edificabilità

(*3) quantità del CER (espressa in volume o superficie e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione)

TABELLA 2 CER utilizzo del credito Dati relativi all'	1. Titolare/ Acquirente	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	2. Riferimento atto di acquisto del CER	estremi atto amministrativo	
		nominativo Notaio rogante	
		numero repertorio atto	
		data di registrazione atto	
		numero di registrazioneatto	
		estremi del titolo edilizio di trasferimento del CER	
	3. Utilizzatore del CER	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partita IVA	
	4. Descrizione dei CER utilizzati	4.1 Quantità dei crediti utilizzati (mc o mq) (*)	☐ totale: ☐ parziale:
		4.2 Identificazione catastale dell'ambito di impiego (*1)	☐ di ampliamento
☐ di riqualificazione			
☐ altro			
4.3 Estremi del titolo edilizio			
5. altro	Eventuali note		

TABELLA 3 CER Dati relativi al saldo del credito	Quantità del CER (quantità del CER espressa in mc o mq)	
	Utilizzo totale / parziale del CER (quantità del CER utilizzata espressa in mc o mq)	☐ totale:
		☐ parziale:
	Quantità a saldo del CER (quantità del CER residua espressa in mc o mq)	

(*) quantità utilizzata del CER (espressa in volume o superficie, utilizzata e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione)

(*1) devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CER, nonché il tipo di intervento edilizio: di ampliamento (art. 6 L.R. n. 14/2019); di riqualificazione del tessuto edilizio (art. 7 L.R. n. 14/2019); altro