

Elaborato

Determinazione registrazione e circolazione dei crediti edilizi
Art. 36 L.R. 11/2004 - L.R. 14/2017 - L.R. 14/2019 - DGR n. 263 del 02.03.2020

All. 1: N.T.O. Art. 6 (testo esplicativo)
All. 2: N.T.O. Art. 6 (testo adeguato)
All. 3: Schema Recred DGR 263 del 02.03.2020

**COMUNE DI
GALLIERA VENETA
Provincia di Padova**



Il Sindaco:
Sig. Italo Perfetti

Il Responsabile Area Urbanistica:
Geom. Luca De Boni

Il Segretario Comunale:
Dott. Paolo Orso

I Progettisti:
Arch. Silvano De Nardi
Arch. Elisa De Nardi

Adozione Variante 6° P.I.:
Delibera C.C. N° del

Approvazione Variante 6° P.I.:
Delibera C.C. N° del

1) OGGETTO DELLA VARIANTE

La presente variante ha come riferimento quanto disposto dall'art. 4/2 della L.R. 14/2017, la quale delega la Giunta Regionale a stabilire "le regole e le misure applicative e organizzative per la **determinazione registrazione e circolazione dei crediti edilizi**" di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004.

La Regione Veneto, in attuazione dell'art. 4 L.R. 14/2017 e art. 4 L.R. 14/2019, ha recentemente emanato la DGR 263, 02 marzo 2020.

L'allegato "A" della citata DGR contiene:

- a) I criteri operativi ai fini dell'attribuzione – in termini volumetrici – dei crediti edilizi per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- b) Le modalità applicative per l'iscrizione dei "Crediti Edilizi da rinaturalizzazione" nel RECRED;
- c) "le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione";
- d) I criteri operativi per la cessione sul mercato dei crediti edilizi da rinaturalizzazione di immobili pubblici.

Sulla base di questi indirizzi, il PI propone lo schema del Registro Comunale Elettronico dei Crediti edilizi (RECRED) che dovrà essere gestito dal P.I. stesso nel contesto dell'art.6 delle NTO di P.I.

Ricordiamo che tra i crediti edilizi di cui al citato art. 36 L.R. 11/2004 dovranno comprendersi anche i "**crediti edilizi da rinaturalizzazione**" che assumono una fondamentale funzione di intervento nelle operazioni previste agli art. 6 (*Interventi edilizi di ampliamento*) e 7 (*Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio*) della L.R. 14/2019.

Riportiamo in proposito le prescrizioni contenute nella citata DGR 263/2020 (Cap. 1 – 1/3 parte prima)

"Le valutazioni devono essere effettuate sulla base di metodi e criteri equilibrati ed omogenei, da prefigurarsi nel P.A.T. e da tradursi operativamente in una disciplina di dettaglio nel P.I. dove devono essere specificate anche le modalità di "emissione" del credito edilizio".

Il riferimento ai "metodi e criteri equilibrati ed omogenei del PAT" richiama espressamente la norma dell'art.7 del P.A.T.I. vigente.

Norme che qui di seguito si riportano integralmente con la precisazione che il Registro dei Crediti Edilizi (punto 2.2 del citato art.7 del PATI) è integrato dal RECRED istituito con la presente variante al P.I..

" Art. 7 - Modalità per la riqualificazione ambientale e credito edilizio – compensazione urbanistica.

1. DEFINIZIONI

- Per **Credito Edilizio** si intende la quantità volumetrica e/o di superficie coperta riconosciuta all'avente titolo, relativa ad un'area e/o ad un edificio, a seguito della realizzazione degli interventi o delle compensazioni di cui al successivo punto 2) delle DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI;
- Per **Compensazione Urbanistica** si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità

edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

2. DIRETTIVE PER LA FORMAZIONE DEL PI

2.1. *Possono determinare un credito edilizio i seguenti interventi di trasformazione individuati dal PI che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004:*

- a) riconversione;*
- b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;*
- c) riordino della zona agricola;*
- d) tutela, riqualificazione e valorizzazione;*
- e) demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;*
- f) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);*
- g) trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele di cui alla Tav.4 - Carta della Trasformabilità;*
- h) ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal PI;*
- i) interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto.*

2.2. *Ciascuna l'Amministrazione Comunale annota in apposito registro allegato al PI i Crediti edilizi indicando:*

- il titolare del credito edilizio;*
- il volume o la superficie coperta edificabili riconosciute all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento di cui al precedente punto 2.1);*
- i termini di validità del credito edilizio;*
- eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo qualora individuate.*

2.3. *Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono individuati dal PI, e possono ricadere:*

- nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui al precedente punto 2.1);*
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;*
- in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;*
- in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al precedente punto 1), o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.*

2.4. *per gli interventi di cui al presente articolo, il Comune predispone unitamente al PI una convenzione tipo nella quale saranno riportati, in sede di convenzionamento, gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente punto 2.1), i dati da riportare nel registro dei crediti edilizi di cui al precedente punto 2.2, e l'eventuale indicazione degli ambiti di cui al precedente punto 2.3 qualora specificamente individuati.*

2.5. *L'entità del credito edilizio sarà determinata sulla base di un prospetto / schema di calcolo e/o di un regolamento specifico allegato al PI, nel quale tale entità sarà commisurata al valore degli immobili nell'esistente stato di fatto e di diritto, tenuto conto dei costi necessari per raggiungere le finalità di cui al punto 1) precedente e dell'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree riqualificate; tale valore potrà essere incrementato nella misura massima del 20% per favorire l'attuazione degli interventi di cui al punto 1) precedente e sarà trasformato in capacità edificatoria virtuale (credito edilizio) in ragione della destinazione d'uso prevista (residenziale, artigianale / industriale, commerciale, direzionale)."*

2) RECRED – Tempistica.

Il comune di Galliera Veneta dovrà adeguarsi ai tempi previsti dalla L.R. 14/2019 art. 4/8 e, quindi, non potrà “adottare varianti al PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)” fino alla istituzione del RECRED stesso.

3) STRUMENTI URBANISTICI GENERALI

Il Comune di Galliera Veneta è dotato dei seguenti strumenti urbanistici generali, ai sensi della L.R. 11/2004 (in ordine cronologico):

Delibera c.c. adozione		Del. Conferenza di Servizi o Del. C.C. di approvazione		CONTENUTO
N°	DATA	N°	DATA	
24	25/06/2008			Adozione P.A.T.I. in copianificazione con i comuni di Cittadella, Fontaniva, Tombolo, Campo S. Martino.
			27/05/2009	Approvazione Conferenza di Servizi – P.A.T.I.
		28 95	29/09/2009	Ratifica D.G.R. (P.A.T.I.)
		86	20/10/2009	B.U.R. (P.A.T.I.)
1	4/04/2011	13	29/06/2011	P.I.
27	27/10/2012	5	16/01/2013	1a Variante P.I.
9	30/01/2013	14	03/05/2013	2a Variante P.I.
4	05/04/2014	27	23/10/2014	3a Variante P.I.
1	30/01/2016	15	21/06/2016	2° P.I.
4	15/03/2016	16	21/06/2016	1a Variante 2° P.I.
5	21/03/2017	18	21/07/2017	2a Variante 2° P.I.
19	21/07/2017			3a Variante 2° P.I. (Non approvata)
20	27/12/2018	3	2/04/2019	4a Variante 2° P.I.
22	08/10/2020	12	26/05/2021	5a Variante 2° P.I.

La presente variante assume, pertanto, la numerazione di “6a Variante al 2° P.I.”.

4) LA PROCEDURA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE

Le procedure di adozione e approvazione della 6a Variante al 2° P.I. dovranno essere conformi a quanto previsto all’art. 18 della L.R. 11/2004.

Per quanto riguarda i contenuti della Variante, essi risultano conformi agli indirizzi del Documento Programmatico del Sindaco (art. 18/1 L.R. 11/2004).

La variante non sarà assoggettata a VAS ex DGR 21/01/2020 n°61 in quanto si configura come obbligatorio adeguamento alle norme di cui agli articoli 4 LR 14/2017 – art.4 LR 14/2019 (Istituzione del RECRED).

La variante non comporta, quindi, alcuna trasformazione del territorio.

5) FASI DI CONCERTAZIONE PROPEDEUTICA AL P.I.

Il secondo comma dell'art. 18 della L.R. 11/2004, richiamando i principi di "Concertazione e partecipazione" di cui all'art. 5 della legge dispone che *"l'adozione del piano è proceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati"*.

Questo obbligo si è tradotto operativamente in un "avviso pubblico", pubblicato il 29 ottobre 2021 prot. n.13069, in cui il Sindaco invitava chiunque ne avesse titolo ad inoltrare al comune le proprie istanze in ordine ai seguenti temi oggetto di variante al 2° P.I.:

- *Attuazione delle linee strategiche di PATI;*
- *Varianti "verdi" ex art.7 L.R. 4/2015;*
- *Variante ex art.4/2 LR 14/2019 (individuazione manufatti incongrui);*
- *Istituzione del RECRED (LR 11/2004 art.17/5e).*

L'avviso richiamava – in un elaborato esplicativo reperibile nel sito Internet del Comune – i tempi di istituzione del RECRED, e dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui alla LR 14/2019 art.4/2.

Nell'avviso si precisava:

ai fini dell'attribuzione dei "crediti edilizi da rinaturalizzazione" la domanda dovrà essere corredata:

- *dall'identificazione del bene;*
- *dalla descrizione catastale;*
- *dalla consistenza del bene (volumetria, sup. coperta, stato di degrado).*

La domanda dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari e/o titolari di diritti reali.

L'avviso è stato inviato – per posta elettronica – ai principali "enti pubblici territoriali e alle altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti" (art.5 LR 11/2004).

Elaborati progettuali:

- ALLEGATO 1 N.T.O. art.6 (modifiche evidenziate in grassetto)
- ALLEGATO 2 N.T.O. con testo adeguato
- ALLEGATO 3 Schema RECRED (all. all'art.6 N.T.O.) (ex DGR263/2020)

ALLEGATO 1 N.T.O. art.6 (modifiche evidenziate in grassetto)

Art. 6 – Il credito edilizio.

Art. 36 L.R. 11/2004

Art. 7 NT del PATI

Art.4 LR 14/2017

DGR n°263 del 2/03/2020

~~Per Credito Edilizio si intende la quantità volumetrica e/o di superficie coperta riconosciuta all'avente titolo, relativa ad un'area e/o ad un edificio, a seguito della realizzazione degli interventi o delle compensazioni di seguito elencate.~~

~~**6.1** Possono determinare un credito edilizio i seguenti interventi di trasformazione individuati dal PI che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004:~~

- ~~a) riconversione;~~
- ~~b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;~~
- ~~c) riordino della zona agricola;~~
- ~~d) tutela, riqualificazione e valorizzazione delle aree degradate;~~
- ~~e) demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;~~
- ~~f) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);~~
- ~~g) trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele così come codificati dalle tavole di P.I.;~~
- ~~h) ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal PI;~~
- ~~i) interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto.~~

~~**6.2** L'Amministrazione Comunale provvederà ad annotare in apposito registro allegato al PI i Crediti edilizi indicando:~~

- ~~— il titolare del credito edilizio;~~
- ~~— il volume o la superficie coperta edificabili riconosciute all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento di cui al precedente punto 6.1);~~
- ~~— i termini di validità del credito edilizio;~~
- ~~— eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo qualora individuate.~~

~~**6.3** Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio sono individuati dal PI e possono ricadere:~~

- ~~— nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui al precedente punto 6.1);~~
- ~~— nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;~~
- ~~— in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;~~
- ~~— in ambiti edificabili privati ai quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di cui al precedente punto 6.1), o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.~~

~~Per gli interventi di cui al presente articolo, dovrà essere stipulata una convenzione (conforme allo schema allegato alle presenti N.T.O.) nella quale saranno riportati gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente punto 6.1), i dati da riportare nel registro dei crediti edilizi di cui al precedente~~

~~punto 6.2, e l'indicazione degli ambiti di cui al precedente punto 6.3 qualora specificamente individuati. La convenzione dovrà, altresì, espressamente autorizzare la commerciabilità del credito edilizio.~~

~~L'entità del credito edilizio è determinata sulla base di valutazioni analoghe alle valutazioni di cui al precedente art. 5.1 (ambiti assoggettati a perequazione), commisurate al valore degli immobili nell'esistente stato di fatto e di diritto, tenuto conto dei costi necessari per raggiungere le finalità di cui al punto 6.1) precedente e dell'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree riqualificate.~~

~~Sarà facoltà del comune, in sede di convenzionamento, incrementare il valore degli immobili di cui sopra fino al 20% per favorire l'attuazione degli interventi di cui al punto 6.1) precedente. Tale incremento sarà trasformato in capacità edificatoria virtuale (credito edilizio) in ragione della destinazione d'uso prevista (residenziale, artigianale / industriale, commerciale, direzionale).~~

L'applicazione del "credito edilizio" è demandata alla esclusiva facoltà discrezionale dell'Amministrazione Comunale ed è sempre regolata da una specifica convenzione nella quale saranno riportati gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore. Il tutto in un contesto di concertazione con il Comune.

Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio (aree di atterraggio) possono ricadere esclusivamente all'interno degli Ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) (art.2/1c LR 14/2017):

- nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui all'art. 7 punto 2.1 delle NT del PATI, purché compatibili con le ZTIO in cui insistono;
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree edificabili di proprietà comunale;
- in aree edificabili di proprietà privata alle quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.

Ai sensi dell'art.5/1 della L.R. 14/2017 costituiscono, in ogni caso, manufatti incongrui, i manufatti ricadenti:

- nelle fasce di rispetto stradale (D.M. 1 aprile '68 – Nuovo Codice della strada – D. Lvo 30 aprile 1992 n°285);
- nelle aree a pericolosità idraulica e P1 – P2 – P3 – Area fluviale (P4);
- nelle fasce dei corsi d'acqua (art.17 N.T.O.) (ex RD 523/1904 art.96);
- nelle fasce di rispetto cimiteriale (art.15 N.T.O.);
- fabbricati in zona impropria.

L'Amministrazione Comunale provvederà ad annotare i crediti edilizi nell'apposito "registro elettronico dei crediti edilizi" RECRED, indicando:

- il titolare del credito edilizio;
- il volume o la superficie coperta edificabili riconosciute all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento (art. 7 punto 2.1 delle NT del PATI);
- i termini di validità del credito edilizio;
- le eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo.

Lo schema del RECRED è riportato in allegato al presente articolo (All. 3 - UTILIZZO dei crediti edilizi Sussidi operativi ex DGR 263 del 02/03/2020).

ALLEGATO 2: N.T.O. con testo adeguato (ART.6)

Art. 6 – Il credito edilizio.

Art. 36 L.R. 11/2004

Art. 7 NT del PATI

Art.4 LR 14/2017

DGR n°263 del 2/03/2020

L'applicazione del "credito edilizio" è demandata alla esclusiva facoltà discrezionale dell'Amministrazione Comunale ed è sempre regolata da una specifica convenzione nella quale saranno riportati gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore. Il tutto in un contesto di concertazione con il Comune.

Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio (aree di atterraggio) possono ricadere esclusivamente all'interno degli Ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) (art.2/1c LR 14/2017):

- nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui all'art. 7 punto 2.1 delle NT del PATI, purché compatibili con le ZTIO in cui insistono;
- nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
- in aree edificabili di proprietà comunale;
- in aree edificabili di proprietà privata alle quali il PI attribuisca indici di edificabilità differenziati o riservi quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.

Ai sensi dell'art.5/1 della L.R. 14/2017 costituiscono, in ogni caso, manufatti incongrui, i manufatti ricadenti:

- nelle fasce di rispetto stradale (D.M. 1 aprile '68 – Nuovo Codice della strada – D. Lvo 30 aprile 1992 n°285);
- nelle aree a pericolosità idraulica e P1 – P2 – P3 – Area fluviale;
- nelle fasce dei corsi d'acqua (art.17 N.T.O.) (ex RD 523/1904 art.96);
- nelle fasce di rispetto cimiteriale (art.15 N.T.O.).

L'Amministrazione Comunale provvederà ad annotare i crediti edilizi nell'apposito "registro elettronico dei crediti edilizi" RECRED, indicando:

- il titolare del credito edilizio;
- il volume o la superficie coperta edificabili riconosciute all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento (art. 7 punto 2.1 delle NT del PATI);
- i termini di validità del credito edilizio;
- le eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo.

Lo schema del RECRED è riportato in allegato al presente articolo (All. 3 - UTILIZZO dei crediti edilizi Sussidi operativi ex DGR 263 del 02/03/2020).

ALLEGATO 3: Schema RECRED (allegato all'art.6 N.T.O.)

UTILIZZO dei crediti edilizi

Sussidi operativi ex DGR 263 del 2/03/2020

1) INQUADRAMENTO LEGISLATIVO / GIURIDICO

Si richiamano i seguenti riferimenti legislativi, nonché le norme sovraordinate di P.A.T.I.:

- **art. 2643/2 bis Codice Civile**
- **L.R. 11/2004 - art. 36 - 37**
- **L.R. 14/2017 – art. 5**
- **L.R. 14/2019 – art. 4**
- **P.A.T. I.– art. 7 N.T.**
- **L.R. 11/2004 – art. 46**
- **D.G.R. 263 del 02/03/2020**

Ai sensi dell'art. 36 L.R. 11/2004 i crediti edilizi si concretizzano a seguito dei seguenti interventi sul territorio comunale.

- Demolizione opere incongrue
- Eliminazione degli elementi di degrado
- Interventi di miglioramento delle qualità urbane
- Interventi di riordino della zona agricola

Ai sensi della L.R. 14 /2017 art. 2/1f si definiscono “opere incongrue o elementi di degrado” gli edifici e gli altri manufatti che costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale, urbanistico e/o con la tutela igienico sanitaria e/o della sicurezza del territorio.

Le opere “incongrue e gli elementi di degrado” sono, pertanto, individuati sulla scorta dei criteri di cui sopra riferibili ai parametri di valutazione basati sulle seguenti caratteristiche:

- localizzazione,
- morfologia,
- struttura dell'immobile,
- funzionalità,
- volumetria,
- aspetti estetici.

Le N.T.O. di P.I. in attuazione degli indirizzi di cui sopra e delle N.T. di P.A.T.I. (art. 7) individua operativamente le opere incongrue e gli elementi di degrado oggetto di credito edilizio.

Sulla scorta della legislazione Regionale sopra richiamata, il P.I. distingue le seguenti fattispecie di crediti edilizi:

a) Crediti edilizi ex art. 36 L.R. 11/2004 (C.E.)

- a.1) Crediti edilizi da Rinaturalizzazione (CER) (intesi quale sottocategoria dei crediti edilizi introdotti dalla L.R. 14/2019) e applicabili a seguito della integrale demolizione di opere incongrue e della contestuale rinaturalizzazione del suolo (L.R. 14/2019 art. 2 /1d).

2) VALORE DEL CREDITO EDILIZIO PER INTERVENTI DI RINATURALIZZAZIONE

Le procedure per la determinazione del valore del credito edilizio (C.E.R.) per l'eliminazione di opere incongrue, è specificata nelle due tabelle allegate (rielaborate/affinate, ai sensi della DGR 263/2020 – par. 1.4), riguardano in specie:

- **CATEGORIA 1** (allegato A) – edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. edifici residenziale, commerciali, produttivi, agricoli, ecc.);
- **CATEGORIA 2** (allegato B) – manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. aree movimentazione merce, tralicci, impianti tecnologici, ecc.)

3) RECRED – REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI

Nel Registro Elettronico Crediti Edilizi (RECRED) (art. 17/5e L.R. 11/2004) sono annotati tutti i crediti edilizi (C.E.).

In un'apposita sezione del RECRED sono annotati i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (C.E.R.) (art. 4/1b L.R. 14/2019).

Lo schema RECRED costituisce un allegato alle N.T.O. di P.I.

Sulla scorta delle indicazioni contenute nella (DGR 263/2020 (All. A parte 3°) i presenti Sussidi Operativi hanno affinato le seguenti tabelle (allegate) del RECRED.

TAB. 1: Dati relativi al credito

TAB. 1: C.E.	(crediti edilizi)
TAB 1 : C.E.R.	(credito edilizio da rinaturalizzazione)

TAB. 2: Dati relativi all'utilizzo del credito

TAB. 2: C.E.	(crediti edilizi)
TAB. 2: C.E.R.	(credito edilizio da rinaturalizzazione)

TAB. 3: Dati relativi al saldo di credito

TAB. 3: C.E.	(crediti edilizi)
TAB. 3: C.E.R.	(credito edilizio da rinaturalizzazione)

4) UTILIZZO dei C.E. - Procedure

Il P.I. individua nelle tavole di progetto scala 1/2000 gli immobili degradati oggetto di credito edilizio. Tali immobili sono codificati con la seguente dizione "Demolizione con credito edilizio da trasferire". Sono in ogni caso manufatti incongrui i manufatti elencati nelle NTO del PI.

Sono, comunque, manufatti incongrui quelli ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica e nella fascia di rispetto stradale (art. 5/1.a L.R. 14/2017).

Il P.I. ha provveduto ad individuare le aree di "atterraggio" dei C.E. e C.E.R.; esse coincidono con le Aree di Urbanizzazione Consolidata (AUC) preferibilmente nelle Z.T.I.O. residenziali.

(vedasi TAB A – Aree di atterraggio

Valori IMU

TAB B – Aree di atterraggio – Coefficienti di atterraggio

Il P.I., solo per i C.E., potrà, altresì, individuare l'atterraggio all'interno delle "aree trasformabili" di PATI (purché rese edificabili dal PI).

Le "aree di atterraggio" costituiranno – in quest'ultimo caso – "consumo di suolo" ai sensi della L.R. 14/2017.

La tabella (Consumo di suolo) - qui di seguito riportata - elenca la casistica riferita alle "aree di decollo" e "di atterraggio" dei crediti edilizi in riferimento al possibile "consumo di suolo" (L.R. 14/2017) e nonché al consumo delle quote "aggiuntive" in termini volumetrici di PATI.

TAB: UTILIZZO dei C.E.R. – Consumo di suolo

Area di decollo		Area di atterraggio	Monitoraggio	
Z.T.O. (1)	Destinazioni d'uso in essere (2)	C.E. e C.E.R. Z.T.O. C/1 (3)	Consumo di suolo (4)	Consumo quantità aggiuntiva (mc) di P.A.T. (5)
Residenziali (A-B-C)	residenza	residenza	no	no
	no residenza	residenza	no	si
D – E – F	residenza	residenza	no	si
	no residenza	residenza	no	si
tutte	tutte	C.E. Aree trasformabili di PAT purché rese edificabili dal PI.	si	si

5) METODOLOGIA OPERATIVA DI INDIVIDUAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

Il P.I. individuerà i crediti edilizi (C.E.) ex art. 36 L.R. 11/2004, nonché la sottocategoria dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (C.E.R.), sulla base *"degli obiettivi e delle scelte strategiche assunte dalla pianificazione territoriale ed urbanistica comunale"* (DGR 263/2020 **All. A** paragr. 5.3) (vedasi art.7 N.T. di **PATI**).

Tali scelte strategiche individuate nel PATI saranno opportunamente affinate operativamente dal P.I.

6) RICHIESTE E REGISTRAZIONE DEI C.E.R.

Ai sensi dell'art. 4/3 della L.R. 14/2019 chiunque sia interessato può richiedere la classificazione dei propri manufatti (opere edilizie, ma anche aree compromesse da interventi incongrui di impermeabilizzazione del suolo, ecc..) come "manufatto incongruo".

La richiesta, conseguente all'avviso pubblico del comune, dovrà essere conforme agli schemi contenuti nell'allegato A della DGR 263/2020. Schemi riportati in calce ai presenti "sussidi operativi".

In allegato alla richiesta debbono essere prodotti i seguenti elaborati:

- dettagliata relazione descrittiva;
- estratto PATI/PI: localizzazione e classificazione dello strumento urbanistico (PRC / PATI – N.T.: parte seconda – Disposizioni sulla Pianificazione Territoriale) 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 (**All. A**) e la rinaturalizzazione dell'area (**All. B**);
- programma di manutenzione dell'area rinaturalizzata.

In allegato (documentazione facoltativa):

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

7) COMMERCIALIZZABILITA'

Ai sensi dell'art. 36/4 della L.R. 11/2004, i crediti edilizi sono liberamente commerciabili.

La cessione del credito dovrà avvenire con atto notarile trascritto che dovrà contenere tutti i dati di riferimento annotati nel RECRED certificati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato nelle forme stabilite dal R.E..

Il RECRED dovrà essere aggiornato con il nuovo utilizzatore del credito (Schema Tab. 2 C.E. – 2 CER). La richiesta dovrà essere presentata nella fase di concertazione e partecipazione prevista all'art. 5 della L.R. 11/2004.

Chiunque può richiedere al Comune l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati relativamente alla propria area di proprietà (purché inserita nelle A.U.C. o nelle aree trasformabili di PATI).

Nella richiesta dovrà essere espressamente quantificata la quota di indice riservato all'atterraggio del credito edilizio.

Il valore della quota parte della volumetria (derivante dagli indici di edificabilità differenziati) riservata al credito edilizio sarà determinato dal Comune sulla base dei parametri di cui al successivo paragrafo.

8) UTILIZZO dei C.E.R. e AREE DI ATTERRAGGIO

Sulla scorta delle metodologie di cui alla DGR 263/2020 (All. A Cap. 5 – par 5.3) si assume quale parametro di riferimento i **valori medi ai fini IMU** delle aree edificabili del Comune.

TAB. A – C.E.R. – Aree di atterraggio – Valori stimati I.M.U.

TAB. B – C.E.R. – Aree di atterraggio – Coefficienti di atterraggio

Le aree di atterraggio dovranno essere individuate all'interno degli AUC. In specie nelle zone a tessuto insediativo omogeneo residenziale.

La TAB. A acquisisce i *valori IMU* delle aree di urbanizzazione consolidata per ognuno degli ATO in cui il P.A.T.I. suddivide il territorio comunale.

La successiva TAB. B determina i coefficienti di atterraggio (Ci) per ognuna delle aree individuate nella precedente TAB. A e definiti dal seguente algoritmo:

$C_i = \text{Val min} / \text{Val } i$ dove *“Val/i è il valore stimato della determinata zona di atterraggio*
“Val/min” è il valore minimo tra tutti i valori Val.

I coefficienti di atterraggio non potranno mai essere superiori a 1 (uno).

9) VALORI delle AREE EDIFICABILI

Il Comune potrà sempre assumere valori diversi rispetto ai valori IMU. In particolare potrà riferirsi ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), ovvero potrà determinare, con apposita deliberazione della Giunta Comunale, i valori di mercato riferiti a specifiche zone del territorio comunale basati su un'indagine di mercato delle aree stesse.

PREMIALITA'

1) L'utilizzo, anche solo parziale, dei C.E.R. nelle aree di atterraggio individuate nella presente variante potrà ottenere sino al 60% di ampliamento per gli interventi di cui all'art. 6/6 della L.R. 14/2019 e, quindi, per i seguenti interventi:

- *ampliamenti che permettono il raggiungimento della Classe A1 di prestazione energetica;*
- *ampliamenti che utilizzino fonti di energia rinnovabile (all. 3 D.Lvo 28/2011)*
- *ampliamenti che prevedano almeno uno dei seguenti elementi di riqualificazione dell'edificio:*
 - ✓ *eliminazione barriere architettoniche*
 - ✓ *messa in sicurezza sismica dell'intero edificio*
 - ✓ *prestazione energetiche minime Classe A4*
 - ✓ *utilizzazione di materiali di recupero*
 - ✓ *utilizzazione di coperture a verde*
 - ✓ *utilizzazione di pareti ventilate*
 - ✓ *utilizzazione isolamento acustico compatibile con i limiti imposti dalla legislazione nazionale*
 - ✓ *utilizzazione di sistemi di recupero acque piovane*
 - ✓ *rimozione opere in cemento amianto*
 - ✓ *utilizzo BACS nella progettazione*
 - ✓ *utilizzo di fonti di energia rinnovabile per almeno 3 KW.*

2) L'utilizzo, anche solo parziale, dei C.E.R. nelle aree di cui sopra, può ottenere sino al 100% di ampliamento per gli interventi di cui all'art. 7/5 della L.R. 14/2019 e, quindi, per i seguenti interventi:

“Interventi di riqualificazione – sostituzione – rinnovamento e densificazione del patrimonio edilizio esistente mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standards qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza”

a condizione che,

- *la ricostruzione comporti almeno una prestazione energetica di Classe A1,*

- *che vengano utilizzate tecnologie che prevedano fonti di energia rinnovabile con potenza incrementata almeno del 10% rispetto ai minimi ex All. 3 del D.Lvo 28/2011,*
- *che siano presenti almeno 1 (uno) dei seguenti elementi di riqualificazione dell'edificio:*
 - ✓ *eliminazione barriere architettoniche di cui alle lettere a), b), e c), del comma 1, dell'articolo 7, della L.R. 12 luglio 2007, n. 16;*
 - ✓ *prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4;*
 - ✓ *utilizzo di materiali di recupero;*
 - ✓ *utilizzo di coperture a verde;*
 - ✓ *realizzazione di pareti ventilate;*
 - ✓ *isolamento acustico;*
 - ✓ *adozione di sistemi di recupero acque piovane;*
 - ✓ *utilizzo del BIM (Building Information Modeling) e/o del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento;*
 - ✓ *rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto.*

Calcolo del valore del CREDITO EDILIZIO (C.E.R.)**ELIMINAZIONE OPERE INCONGRUE - (D.G.R. 263/2020 – par. 1.4)****ALL. A**

Voci		€	TOTALE	NOTE
A	Valore di mercato opera incongrua	xxx		
B	Oneri e spese di trasformazione B1 demolizioni / bonifica		xxx	
	B1.1: progettazione	xx		
	B1.2: sondaggi - rilievi	xx		
	B1.3: demolizioni bonifiche riporti	xx		
C	Costi per lo spostamento delle attività in essere		xxx	
	C1: attività produttive	xx		
	C2: “ agricole	xx		
	C3: “ commerciali	xx		
	C4: “ residenziali	xx		
	C5: altro	xx		
D	Ripristino ambientale		xxx	
	D1: piantumazioni	xxx		
	D2: mitigazioni	xxx		
	D3: arredo pubblico	xxx		
	D4: altro	xxx		
E	Spese tecniche		xx	
	E1: progettazione	xx		
	E2: direzione lavori	xx		
	E3: catasto	xx		
	E4: calcoli	xx		
	E5: sicurezza	xx		
	E6: altro	xx		
F	Oneri finanziari		xx	
	F1: interessi	xx		
	F2: spese gestione	xx		
	F3: altro			
G	Valore dell'area post. Demolizione (solo nel caso di cessione alla P.A.)			
H	Eventuali incentivi e premialità (come da criteri PATI)			
I	QUANTIFICAZIONE CREDITI EDILIZI	VEDASI CATEGORIA 1 (TAB)		

Dovrà essere (A+B+C+D+E+F+H) = CREDITO EDILIZIO
(Vedi Note esplicative)

Calcolo del valore del CREDITO EDILIZIO (C.E.R.)**ELIMINAZIONE MANUFATTI NON COMPUTABILI IN TERMINI DI SUP/VOL.
(D.G.R. 263/2020 – par. 1.4)****ALL. B**

Voci		€	TOTALE	NOTE
A	Valore di mercato area degradata	xxx		
B	Oneri e spese di trasformazione B1 bonifica		xxx	
	B1.1: progettazione	xx		
	B1.2: sondaggi - rilievi	xx		
	B.1.3: demolizioni bonifiche riporti	xx		
C	Costi per lo spostamento delle attività in essere		xxx	
	C1: attività produttive	xx		
	C2: “ agricole	xx		
	C3: “ commerciali	xx		
	C4: “ residenziali	xx		
	C5: altro	xx		
D	Ripristino ambientale		xxx	
	D1: piantumazioni	xxx		
	D2: mitigazioni	xxx		
	D3: arredo pubblico	xxx		
	D4: altro	xxx		
E	Spese tecniche		xx	
	E1: progettazione	xx		
	E2: direzione lavori	xx		
	E3: catasto	xx		
	E5: sicurezza	xx		
	E6: altro	xx		
F	Oneri finanziari		xx	
	F1: interessi	xx		
	F2: spese gestione	xx		
	F3: altro			
G	Valore dell'area post. bonifica (solo nel caso di cessione alla P.A.)			
H	Eventuali incentivi e premialità (come da criteri PATI)			
I	QUANTIFICAZIONE CREDITI EDILIZI	VEDASI CATEGORIA 2 (TAB)		

Dovrà essere (A+B+C+D+E+F+H) = CREDITO EDILIZIO
(Vedi Note esplicative)

NOTE ESPLICATIVE ALLE TABELLE: ALL. A – ALL. B

A: Stima dell'opera nello stato e grado in cui si trova.

La stima da - redigersi da un tecnico abilitato - dovrà essere redatta sulla base di valutazioni che sinteticamente possono così riassumersi:

- verifica della legittimità dell'opera;
- riferimento alla pianificazione urbanistica in essere, con particolare riferimento ai sistemi dei vincoli, delle invarianti e delle fragilità;
- stato d'uso in essere;
- stato di conservazione dell'immobile e delle aree di pertinenza;
- presenza delle reti tecnologiche di supporto;
- collegamenti con il sistema della viabilità (comunale e sovracomunale);
- ulteriori valutazioni collegate alla singolarità dell'intervento.

B – C – D = Le spese devono essere quantificate sulla base del prezziario regionale.

In alternativa, il tecnico che redige la stima potrà riferirsi ai prezzi informativi dell'edilizia – edizione D.E.I. tipografia del Genio Civile.

E: Le spese tecniche comprensive di oneri non potranno superare il 15% del valore di cui alla voce A.

F: Gli oneri finanziari riferibili alla sommatoria delle voci B – C – D – E non potranno superare il 5% dei relativi costi.

REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)

TABELLA 1 C.E. : DATI RELATIVI AL CREDITO EDILIZIO			
1	Numero progressivo della scheda		
2	Titolare del C.E.		
		Codice fiscale	
		Nome	
		Cognome	
		Nato a	
		il	
		Ragione sociale	
	residente a		
3	Descrizione dell'intervento		
	3.1: Identificazione catastale (area di decollo)	Fg.	
		Mapp.	
	3.2: Descrizione sintetica	Tipologia	
		Zona Tessuto Insediativo Omogeneo	
		Regime vincolistico	
		Invarianti/fragilità	
		Altro	
	3.3: Tipo d'intervento	demolizione	
		riqualificazione ambientale	
		compensazione ecc..	
	3.4: Atto amministrativo di riferimento	P.U.A.	
		A.P.P. art. 6 L.R. 11/2004	
		Comparto	
		Titolo abilitativo	
	4	Descrizione del C.E.	
4.1: Data di iscrizione del CE nel RECRED			
4.2: Quantità		Sup. totale	
		Volume totale	
4.3: Destinazioni d'uso		residenziale	
		produttivo	
		commerciale	
		agricolo	
		servizi	
		altro	
4.4: Vincoli di trasferimento		atterraggio sulla stessa area	
		atterraggio su area diversa	☐ urbanizzazione consolidata
			☐ edificazione diffusa
	☐ area trasformabile di PATI		
5	NOTE		

REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)

TABELLA 1 CER: DATI RELATIVI AL CREDITO EDILIZIO DI RINATURALIZZAZIONE			
1	Numero progressivo scheda	n°	n° Rif. TAB C.E.
2	Titolare del C.E.R.		
		Codice fiscale	
		Nome	
		Cognome	
		Nato a	
		il	
		Ragione sociale	
		residente a	
3	Descrizione dell'intervento / immobile che genera il C.E.R.		
	3.1: Identificazione catastale (area di decollo)	Fg	
		Mapp	
	3.2: Descrizione sintetica	Tipologia	
		Zona Tessuto Insediativo Omogeneo	
		Regime vincolistico	
		Invarianti / fragilità	
		Altro	
	3.3: Riferimento all'atto amministrativo che attribuisce il C.E.R.	Piano degli Interventi (P.I.)	
		Accordo di Programma ex art. 6 L.R. 11/2004	
		Convenzione	
		Altro	
	3.4: Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità	Documento che accerta l'avvenuta e corretta esecuzione dell'intervento demolitorio	
		Atto relativo al vincolo di non edificabilità	
4	Descrizione del C.E.R.		
	4.1: Data di iscrizione del C.E.R. nel RECRED		
	4.2: Quantità del C.E.R.	superficie Totale (n. 12/DGR 1896/2017)	
		Volume totale (n. 19/DGR 1896/2017)	
		Descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione	
5	NOTE		

Note alle TAB. 1 C.E - TAB. 1 C.E.R.

Punto 3.2 – Zona Tessuto insediativo Omogeneo (Z.T.I.O.)

Punto 3.4 – Comparto: vedasi art. 21 L.R. 11/2004

Punto 4.2 – Sup. totale calcolata ex “definizione uniforme n° 12 DGR 1896/2017
Volume totale calcolato ex “definizione uniforme n° 19 DGR 1896/2017

Punto 4.4 - Atterraggio nella stessa area: (TAB. 1 C.E.)
ammissibile solo se definito come A.U.C. ex art, 2/1e L.R. 14/2017
ovvero come “area trasformabile” di PATI

N.B.: Nella TAB. 1 C.E. sono annotati i crediti edilizi.

Nella TAB 1 C.E.R. saranno annotati i crediti edilizi da rinaturalizzazione.

(Nella TAB. 1 C.E.R. si dovrà, quindi, richiamare il numero di riferimento della TAB. 1 C.E.).

REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)

TABELLA 2 C.E. : DATI RELATIVI ALL'UTILIZZO DEL CREDITO EDILIZIO			
1	Titolare del C.E. /ACQUIRENTE		
		Codice fiscale	
		Nome	
		Cognome	
		Nato a	
		il	
		Ragione sociale	
		residente a	
2	Riferimento atto d'acquisto del C.E.		
		Atto notarile - Notaio	
		Data dell'atto N° rep	
		Registrazione il	
3	Utilizzatore del C.E.		
		Codice fiscale	
		Nome	
		Cognome	
		Nato a	
		il	
		Ragione sociale	
		residente a	
4	Descrizione del C.E. Utilizzato		
	4.1: Quantità dei crediti utilizzati	sup.. Totale	
		Volume totale	
		Percentuale sul totale utilizzabile	
	4.2: Area di atterraggio	foglio	
		mappale	
	4.3: Estremi del titolo abilitativo	Permesso di costruire	
		Altro	
	5	NOTE:	

REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)

TABELLA 2 C.E.R.: DATI RELATIVI ALL'UTILIZZO DEL CREDITO EDILIZIO RINATURALIZZATO			
1	Titolare / Acquirente		
		Codice fiscale	
		Nome	
		Cognome	
		Nato a	
		il	
		Ragione sociale	
		residente a	
2	Riferimento atto d'acquisto del C.E.R.		
		Atto notarile - Notaio	
		Data dell'atto N° rep	
		Registrazione il	
3	Utilizzatore del C.E.R.		
		Codice fiscale	
		Nome	
		Cognome	
		Nato a	
		il	
		Ragione sociale	
		residente a	
4	Descrizione del C.E.R. utilizzato		
	4.1: Quantità dei crediti utilizzati	sup.. Totale	
		Volume totale	
		descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione	
	4.2: Area di atterraggio	foglio	
		mappale	
		tipo di intervento edilizio se in ampliamento art. 6 L.R. 14/2019	
		intervento di riqualificazione art. 7 L.R. 14/2019	
		altro	
	4.3: Estremi del titolo edilizio	Permesso di costruire	
		Altro	
	5	NOTE:	

REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)

TABELLA 3 C.E.: DATI RELATIVI AL SALDO DEL CREDITO		
1	Quantità del C.E.:	
		Superficie totale (A)
		Volume totale (B)
2	Utilizzo totale / parziale del C.E.	
		Superficie totale (C)
		Volume totale (D)
		Percentuale utilizzo (E)
		% sup. totale (C/D)
		% Volume totale (D/B)
3	Quantità a saldo del C.E.	
		Superficie totale residua: (F) = (A-C) mq
		Volume totale residuo: (G) = (B-D) mc.

REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)

TABELLA 3 C.E.R. : DATI RELATIVI AL SALDO DEL CREDITO		
1	Quantità del C.E.R.:	
		Superficie totale (A)
		Volume totale (B)
2	Utilizzo totale / parziale del C.E.R.	
		Superficie totale (C)
		Volume totale (D)
		Percentuale utilizzo (E)
		% sup. totale (C/D)
		% Volume totale (D/B)
3	Quantità a saldo del C.E.R.	
		Superficie totale residua: (F) = (A-C) mq
		Volume totale residuo: (G) = (B-D) mc.

C A T E G O R I A 1								
V O L U M E / S U P E R F I C I E								
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie, ivi comprese le attività produttive								
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione								
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE (DDC)				COEFFICIENTE K **(inferiore 0,90 *)				CER
A	B	C	DDC = A x B x C (mc o mq)	D	E	F	K=D+E+F	CER=DDCxK
CONSISTENZA DEL MANUFATTO INCONGRUO (mc o mq)	PARAMETRO DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE residenziale = 1** non residenziale = 2,70 *	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE AI MANUFATTI PRODUTTIVI / COMMERCIALI $\alpha^{**} \leq 1 *$		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE MAX 0,50 ** area di "decollo"	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE MAX 0,25 **	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE MAX 0,15 **		
* altezza convenzionale da applicare su "superficie coperta" (s.c.) al fine di individuare il volume convenzionale. Il coefficiente di riduzione è determinato dal Comune in relazione all'area di "decollo". * Valore non modificabile dal Comune ** Valore da assegnare a cura del Comune				Centro storico x=0,50	costi alti 0,25	senza bonifica ambientale 0.05 **		
				Aree di urbanizzazione consolidata x=0,45	costi medi x=0,20	con bonifica ambientale 0,15 **		
				Aree di UU diffusa x=0,40	costi bassi x =0,10			
				Aree agricole x=0,30				
				Produttivo convenzionato x=0,30				
				Produttivo sparso x=0,40				
				Attività produttive in zona impropria x=0,45				

NOTE ALLA TABELLA “CATEGORIA 1

Coefficiente C: coefficiente di riduzione **da applicare ai manufatti produttivi/commerciali**

Si determinano i seguenti coefficienti di riduzione

Sup. coperta esistente $\leq$ mq 1000 - coefficiente di riduzione = 0,60

Sup. coperta esistente $>$ mq 1000 $<$ 2000 mq coef. di riduzione = 0,40

Sup. coperta esistente $>$ mq. 2000 “ “ = 0,33

Coefficiente D: I coefficienti qui definiti nella colonna potranno essere modificati dalla Giunta Comunale in relazione allo stato dei luoghi di decollo e dell’effettivo stato di degrado dell’immobile.

Coefficiente E: Riferimento All. A (Calcolo del Valore del Credito Edilizio)

“**Costi alti**”: applicabile il parametro ($x=0,25$) nel caso in cui gli “oneri e spese di trasformazione” (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino tutti gli interventi ivi previsti ai punti B – C – D – E – F

“**Costi medi**”: applicabile il parametro ($X=0,20$) nel caso in cui gli “oneri e spese di trasformazione” (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino gli interventi ivi previsti ai punti B – D – E – F

“**Costi bassi**”: applicabile il parametro ($X=0,10$) nel caso in cui gli “oneri e spese di trasformazione” (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino gli interventi ivi previsti ai punti B – E – F.

Coefficiente F: Riferimento All. B – Interventi non comportanti demolizioni di edifici.

Con ripristino ambientale (riga C) = valore 0,15

Senza ripristino ambientale (riga C) = valore 0,05

NOTE : coefficiente K (DGR 263/2020 par. 4.1)

VALORE ATTRIBUITO DALLA A.C.

In base ai parametri ex art. 4/2 L.R. 14/19

(Localizzazione (D) – Demolizione e rinaturalizzazione (E) – Bonifica Ambientale (F)

IL VALORE DEI SINGOLI PARAMETRI sarà determinato esclusivamente nell’obiettivo di garantire l’interesse pubblico, seppure nel contesto di un giusto beneficio al privato.

ESEMPIO 1 - Abitazione incongrua di 500 mc in ZTIO di Centro Storico								CER
A	B	C	DDC = 500x1x1 = 500 mc	D	E	F	K = 0,50+0,20+0,05 = 0,75	CER = 500 x
500 mc	1	1		0,5	0,2	0,05		0,75 = 375 mc (residenziale)
ESEMPIO 2 - Fabbricato artigianale di 1.000 mq in ZTIO Agricola (zona impropria)								CER
A	B	C	DDC = 1.000x2,70x0,40 = 1080 mc	D	E	F	K = 0,45+0,20+0,15 = 0,80	CER = 1080 x 0.80
					*	**		
1.000 mq	2,70 m	0,4		0,45	0,20	0,15		= 864 mc (residenziale)

* : costi medi = 0,20

** : con ripristino ambientale = 0,15

C A T E G O R I A 2										
Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume (Aree movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc.).										
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione										
DATO DIMENSIONALE E CONVENZIONALE (DDC)					COEFFICIENTE K ** ≤ 0,90 *				CER	
A	B	C	D	DDC = (A + B) x D C (mc o mq)	E	F	G	K=E+F+G	CER=DDCxK	
COSTO DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (€)	EVENTUALE COSTO DI BONIFICA AMBIENTALE (€)	VALORE MEDIO DI UN mc. DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (€ / mc o mq)	FATTORE DI RICONVERSIONE FUNZIONALE β ** ≤ 1 *		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE X ** (area di "decollo")	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE Max 0,25**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE			
Il parametro di conversione (beta) è ridotto a 0,50, per i manufatti a destinazione residenziale oggetto di credito edilizio in pessime condizioni strutturali, baracche, fabbricati collabenti. * Valore non modificabile dal Comune ** Valore da assegnare a cura del Comune					Centro storico x=0,50	costi alti x=0,25	senza bonifica ambientale 0,00 **			
					Aree di urbaniz. consolidata x=0,45	costi medi x=0,20	con bonifica ambientale 0,15 **			
					Aree di UU diffusa x=0,40	costi bassi x =0,15				
					Aree agricole x=0,30					
					Produttivo convenzionato x=0,30					
					Produttivo sparso x=0,40					
					Attività produttive in zona impropria x=0,45					

NOTE ALLA TABELLA “CATEGORIA 2”

Dato dimensionale A: Costo di demolizione e rinaturalizzazione

Il costo deriverà dai costi analitici calcolati nell’**All. B** riga B – punti B1.1/B1.2/B1.3

riga D – punti D1/D2

Dato dimensionale B: eventuale costo di bonifica ambientale

riga B – punti B1/3

riga D

Dato dimensionale C: Il valore è definito dal Comune rapportato ai valori IMU – vedansi successive TAB. A – TAB B (aree di atterraggio)

Dato dimensionale D: fattore di riconversione funzionale ≤ 1 viene stabilito dal Comune in relazione alla localizzazione riscontrabile nella colonna E.

Coefficiente E: I coefficienti E qui definiti potranno essere modificati dalla Giunta Comunale in relazione allo stato dei luoghi di decollo.

Coefficiente F: Riferimento **All. A** (Calcolo del Valore del Credito Edilizio)

“**Costi alti**”: applicabile il parametro ($x=0,25$) nel caso in cui gli “oneri e spese di trasformazione” (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino tutti gli interventi ivi previsti ai punti B – C – D – E – F

“**Costi medi**”: applicabile il parametro ($X=0,20$) nel caso in cui gli “oneri e spese di trasformazione” (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino gli interventi ivi previsti ai punti B – D – E – F

“**Costi bassi**”: applicabile il parametro ($X=0,10$) nel caso in cui gli “oneri e spese di trasformazione” (costi di demolizione e rinaturalizzazione) interessino gli interventi ivi previsti ai punti B – E – F.

Coefficiente G: Riferimento **All. B** – Interventi non comportanti demolizioni di edifici.

Con ripristino ambientale (riga C) = valore 0,15

Senza ripristino ambientale (riga C) = valore 0,05.

ESEMPIO 1 - Area pavimentata in Z.T.I.O. D - degradata									CER
A	B	C	D	DDC $= (A+B) \times D / C$	E	F	G	K = 0,40+0,25+0,15 = 0,80	CER = 3.150X0,80 = 2.520 mc residenziale
€ 300 000,00	€ 50 000,00	50 €/mc	0,45	$\frac{(300.000+50.000) \times 0,45}{50} = 3.150$	0,4	0,25	0,15		

NOTE: Esempio 1 - A = si ipotizza un valore ex All. B = € 300.000,00

B = costo di Bonifica ex All. B = € 50.000,000

C = costo medio di 1 mc di area residenziale = in ZTIO “consolidate non soggette a trasformazione urbanistica con il vigente P.I.” = € 50,00

D = fattore di riconversione: si ipotizza un atterraggio in Area di urbanizzazione consolidata = 0,45

Coefficiente K =

E: si ipotizza che l'opera incongrua sia collocata in Zona produttiva sparsa: coeff. = 0,40

F: costi determinati in All. B: costi alti = 0,25

G : costi determinati in All. B: con bonifica ambientale = 0,15

TAB. A

TABELLA VALORI IMU	CER – Crediti edilizi da rinaturalizzazione - aree di atterraggio - Valori IMU			
	ZTIO 3 Residenziale di formazione più recente		ZTIO 2 Residenziale di formazione meno recente	
	Urbanizzata	Parzialmente Urbanizzata	Urbanizzata	Parzialmente Urbanizzata
	I.f. 1 mc/mq		I.f. 1,2 mc/mq	
Z.T.I.O. 3-*	78,00	71,00	94,00	85,00

Dove I.f. = Indice di edificabilità fondiaria di P.I.

Numeri in **grassetto corsivo**: valori unitari IMU

Dove:

- **Vali** è il valore stimato nella determinata Zona (iesima) individuata come area di atterraggio;
- **Val_{min}** è il valore minimo tra tutti i valori Vali
- **Ci** Coefficiente di atterraggio

Successivamente il Comune potrà provvedere al calcolo dei Coefficienti di atterraggio Ci (iesima) per le parti di territorio individuate come possibili aree di atterraggio, come di seguito indicato:

Ci = Val min
Val i

(Vedasi TAB B)

* I valori IMU sono riferiti ai Tessuti ex art.17/2 a L.R. 11/2004). Per l'equiparazione ai valori Z.T.O. vedasi Del. G. Comunale 080/2014 del 23/08/2014 (Allegata alla presente)

TAB. B

TABELLA COEFFICIENTI	CER – Crediti edilizi da rinaturalizzazione AREE DI ATTERRAGGIO / COEFFICIENTI DI ATTERRAGGIO	
zona	Z.T.I.O. 3 *	Z.T.I.O. 2 *
CAPOLUOGO	l.t. 1 mc/mq	l.t. 1,2 mc/mq
	coeff. 0,78 (78/100)	coeff. 0,71 (71/100)
MOTTINELLO NUOVO	l.t. 1 mc/mq	l.t. 1,2 mc/mq
	coeff. 0,78 (78/100)	coeff. 0,71 (71/100)
MOTTINELLO VECCHIO	l.t. 1 mc/mq	l.t. 1,2 mc/mq
	coeff. 0,78 (78/100)	coeff. 0,71 (71/100)

Dove:

- **Val_i** è il valore stimato nella determinata Zona (iesima) della Frazione/Località (iesima) individuata come area di atterraggio;
- **Val_{min}** è il valore minimo tra tutti i valori **Val_i**

Successivamente il Comune potrà provvedere al calcolo dei Coefficienti di atterraggio **C_i** (iesima) per le parti di territorio individuate come possibili aree di atterraggio, come di seguito indicato:

C_i = Val_{min}	= 91.02
Val_i	

N.B.: Nelle aree di atterraggio il coefficiente **C_i** non potrà mai essere superiore a 1.

* I valori IMU sono riferiti ai Tessuti ex art.17/2 a L.R. 11/2004). Per l'equiparazione ai valori Z.T.O. vedasi Del. G. Comunale 080/2014 del 23/08/2014 (Allegata alla presente)

ESEMPI Riferimento TAB. “Categoria 2” Esempio 1 ivi riportato CER = 1400 mc (residenziali)

IPOTESI ATTERRAGGIO in Z.T.I.O. 3 Capoluogo collocate in Z.T.I.O. 5 (produttivo sparso)

CER in zona Z.T.I.O. 5 (sparso)			CER in atterraggio
CER mc. 1400 (residenze)	Coeff. di atterraggio C <u>Z.T.I.O. 3 Capoluogo</u> 0,78	$1400 \times 0,78 = 1.092 \text{ mc}$	mc. 1.092

ESEMPI Riferimento “Categoria 1” Esempio 2 ivi riportato = credito edilizio in area agricola (attività produttiva in zona impropria) CER = 864 mc

IPOTESI ATTERRAGGIO in Z.T.I.O. 2 Capoluogo

CER in ZTO agricola (attività produttiva in zona impropria)			CER in atterraggio
CER mc. 864 (residenze)	Coeff. di atterraggio C <u>Z.T.I.O. 2 Capoluogo</u> 0,71	$864 \times 0,71 = 613 \text{ mc}$	mc. 613

NOTE:

Z.T.I.O. 2 = residenziale di formazione meno recente

Z.T.I.O. 3 = residenziale di formazione più recente

Z.T.I.O. 5 = produttivo sparso

ALLEGATO “B” ATTO DI INDIRIZZO

Allegato B alla DGC/DCC n. del

FAC – SIMILE

**RICHIESTA DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTO INCONGRUO 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 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 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;

47



- 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.

_____, li _____

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 perseguite 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” ATTO DI INDIRIZZO

Allegato C alla DGC/DCC n. del

FAC-SIMILE

RICHIESTA DI ATTIVAZIONE DELL'INTERVENTO DEMOLITORIO DEL MANUFATTO INCOGRUO 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”

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 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

50



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.

_____, li _____

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 perseguite 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.

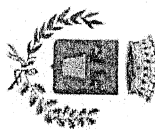
6. AMBITO DI CONOSCIBILITA' DEI DATI, COMUNICAZIONE E/O DIFFUSIONE

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

7. DIRITTI DEGLI INTERESSATI

8. RECLAMO AL GARANTE PRIVACY





COMUNE DI GALLIERA VENETA

Provincia di Padova

Verbale di deliberazione n. 080/2014
in data 23/08/2014

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Verbale letto, approvato e
sottoscrittoIL PRESIDENTE
Stefano Bonaldo
IL SEGRETARIO DEL COMUNE
Stefano Baglioni

OGGETTO

Valori di riferimento delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione
dell'Imposta Unica Comunale (IMU e TASI).L'anno duemilaquattrocento addì ventite del mese di agosto alle ore
11.20 nella sala delle adunanze si è riunita la Giunta Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

	Presenti	Assenti
1 STEFANO BONALDO	X	
2 LAURA BALDI	X	
3 GIUSEPPE RIGO	X	
4 ITALO PERFETTI	X	
5 LUIGI ZANON	X	

N. 81. del Reg. Pubbl.
REFERITO DI PUBBLICAZIONE
Si certifica che il presente verbale
viene atteso e pubblicato all'Albo
Pretorio del Comune il
23/08/2014
e vi rimarrà per 15 giorni.Contestualmente viene trasmesso
ai capigruppo consiliari

Addì 23 AGO 2014

IL MESSO COMUNALE



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(art. 134, comma 3 - D. Lgs. 118/2000, n. 267)

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del
Comune, senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza,
per cui la stessa è DIVENTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 118/2000, n.
267.

Addì 9 SET 2014



IL RESPONSABILE DELL'AREA SERVIZI GENERALI

Paolo Briotto

Paolo Briotto

LA GIUNTA COMUNALE

Visto l'art. 13 del D.L. n. 201/2011, convertito in Legge n. 214/2011, che anticipa in via sperimentale a
decorrenza dal 2012 e fino al 2014, l'istituzione dell'Imposta Municipale Propria (IMU), sostituendo l'I.C.I.;Verificato il rinvio operato dall'art. 13, c. 3, del D.L. 201/2011 alle norme dell'art. 5 del D.Lgs. 30.12.1992
n. 504 che al 5° comma testualmente recita: "Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale
in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di
ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di
adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di
aree aventi analoghe caratteristiche";Considerato che l'art. 59 comma 1 lett. g) del D.Ls. 446/97 attribuisce ai Comuni nell'ambito della potestà
regolamentare in materia di Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) la facoltà di determinare periodicamente
e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili al fine di limitare il potere
di accertamento del Comune e con lo scopo di ridurre l'insorgere di contenzioso;Rilevato che la finalità della suddetta norma è anche quella di definire, unicamente ai fini accertativi
dell'I.C.I., valori minimi di riferimento per le diverse zone del territorio comunale, fermo restando che il
valore che il contribuente è tenuto a dichiarare, come base imponibile, è quello venale in comune
commercio;Atteso che l'art. 14, comma 6, del D.Lgs. n. 23/2011 ha confermato l'applicabilità della potestà
regolamentare dell'art. 59 del D.Lgs. n. 446/97 anche in materia di Imposta Municipale Propria (IMU);Constatato che le modifiche operate al suddetto art. 59 dall'art. 13 comma 14 lettera b) del D.L. n. 201/2011
non hanno intaccato la facoltà prevista per i Comuni alla lettera g) sopra citata;Dato atto che l'art. 1, comma 639 e ss., della legge n. 27/12/2013, n. 147 (Legge di stabilità 2014) ha
disposto l'istituzione dell'imposta unica comunale (IUC), basata su due presupposti impositivi, quali il
- IMU "imposta municipale propria" di natura patrimoniale;- TASI "tassa servizi indivisibili" destinata a finanziare i servizi indivisibili, ossia quei servizi che l'ente
rende alla collettività, non tariffabili ed il cui beneficio non può essere quantificato a livello di singolo
utente contribuente;

- TARI "tassa sui rifiuti" destinata a finanziare i costi del servizio di raccolta e smaltimento dei rifiuti;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 25.05.2000 con la quale, oltre alla determinazione
per zone omogenee dei valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, si è stabilito, in presenza
di particolari e dettagliate condizioni, di applicare alcuni correttivi che, con il presente provvedimento si
intendono confermare;Vista l'allegata tabella riplotiva del Responsabile dell'Area Edilizia Privata ed Urbanistica, che propone
di mantenere per l'anno 2014 i valori minimi per le aree fabbricabili ai fini IMU negli importi stabiliti per
l'anno 2013, con propria deliberazione n. 89 del 20.11.2013;Ritenuto di confermare tali valori medi di stima delle aree fabbricabili anche ai fini dell'applicazione
l'imposta unica comunale (IMU e TASI);

Acquisiti i pareri di cui all'art. 49 c.1 del D. Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni;

DELIBERA

1) di determinare, per le ragioni evidenziate in premessa, i valori medi di stima delle aree fabbricabili ai fini
dell'applicazione dell'Imposta Unica Comunale (IMU e TASI), risultanti dall'allegata tabella sub. 1,
significando che non sono sottoposti a verifica tributaria coloro i quali hanno assunto, come base

- imponibile del valore dell'area fabbricabile, un valore venale pari o superiore a quello indicato nel prospetto (allegato A);
- 2) di confermare i correttivi già fissati con deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 25.05.2000;
 - 3) di applicare la riduzione del 30% sui valori della predetta tabella per la casistica prevista al 2° comma dell'art. 36 ("Recupero di base imponibile") della Legge 4.8.2006, n. 248;
 - 4) di stabilire la decorrenza del presente provvedimento dalla data del 1° gennaio 2014, dando atto che i valori su indicati entreranno in vigore fino a diversa determinazione con proprio atto.

PARERE DEL RESPONSABILE DI AREA

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica.

Data 21/08/2014



IL RESPONSABILE
Nervio Bisaglia

PARERE DEL RESPONSABILE DEI SERVIZI FINANZIARI

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267 si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Data 19/08/2014



IL RESPONSABILE
Danielle Briotto

Con voti unanimi favorevoli la Giunta Comunale approva la suesposta proposta di deliberazione e con separata votazione palese favorevole unanime il presente atto è dichiarato immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000.

Allegato 1) alla Delibera di G.C. n° del
VALORE MEDIO DI STIMA DELLE AREE FABBRICABILI
AI FINI I.M.U. p. ANNO 2014

Z.T.O. P.R.G.	Corrispondente Z.T.O. del P.I. (TAV. 1.1.1)	Valore I.M.U. P.I. (Qmq)
A) Centro Storico	Z.T.O. Residenziale Centro Storico (art. 31.1)	65,00
	Z.T.O. 3 Residenziale di formazione più recente (art. 33.2)	Urbanizzata 78,00
	1 mq/mq Parzialmente urbanizzata	71,00
B - Completamento	Z.T.O. 2 Residenziale di formazione meno recente (art. 33.1)	Urbanizzata 94,00
	1,2 mq/mq Parzialmente urbanizzata	85,00
	Z.T.O. 3 Residenziale di formazione più recente (art. 33.2)	Urbanizzata 78,00
C) Espansione	1 mq/mq Parzialmente urbanizzata	71,00
	Z.T.O. 2 Residenziale di formazione meno recente (art. 33.1)	Urbanizzata 94,00
	1,2 mq/mq Parzialmente urbanizzata	85,00

Z.T.O. P.R.G.	Corrispondente Z.T.O. del P.I. (TAV.	Valore I.M.U. P.I. (mq)	
	1.1.1)		
C1.1	Z.T.O. 3 Residenziale di formazione più recente (art. 33.2)	1 mq	110,00 (1) 90,00 (2)
		2) Aree comprese o concorrenti alla formazione dei lotti urbani, ovvero di pertinenza dei fabbricati come da accatastamento. Il valore I.C.I. è già compreso nella rendita catastale per lo stesso fabbricato.	===
	Z.T.O. 2 Residenziale di formazione meno recente (art. 33.1)	1,2 mq	45,00
		3) Per le aree residue μ non comprese nelle due precedenti situazioni (1 e 2) il valore tenuto conto che l'edificabilità dell'area si manifesta solo collegata ad un fabbricato preesistente (possibilità di ampliamento) si assume il parametro 0,5 corrispondente all'indice di edificabilità 12<1	
	Z.T.O. 6 Residenziale diffusa	1) Schede Progetto	110,00 (1) 90,00 (2)

C1.2		1 mq	2) Aree comprese o concorrenti alla formazione dei lotti urbani, ovvero di pertinenza dei fabbricati come da accatastamento. Il valore I.C.I. è già compreso nella rendita catastale per lo stesso fabbricato.	45,00
		3) Per le aree residue μ non comprese nelle due precedenti situazioni (1 e 2) il valore tenuto conto che l'edificabilità dell'area si manifesta solo collegata ad un fabbricato preesistente (possibilità di ampliamento) si assume il parametro 0,5 corrispondente all'indice di edificabilità 12<1		

NOTA:

- (1) μ Lotti ineditati o schede progetto con edificabilità 800 mc o superiore
 (2) μ Lotti ineditati o schede progetto con edificabilità 600 mc

Z.T.O. P.R.G.	Corrispondente Z.T.I.O. del P.I. (TAV. 1.1.1)	Valore I.M.U. P.I. (Qmq)
C1.2 e C1.2 Lotti ineditati (variante comma 9 art. 50 L.R. 61/85)	Z.T.I.O. 3 Residenziale di formazione più recente (art. 33.2)	90,00
Delibera Consiglio Comunale 3/2004, parere del Dirigente Regionale 7724/47.01 del 29.12.2003	Z.T.I.O. 2 Residenziale di formazione meno recente (art. 33.1)	
	Z.T.I.O. 6 Residenziale diffusa	

Z.T.O. P.R.G.	Corrispondente Z.T.I.O. del P.I. (TAV. 1.1.1)	Valore I.M.U. P.I. (Qmq)
C2	Z.T.I.O. 3 Residenziale di formazione più recente (art. 33.2)	Urbanizzata 86,00
	Z.T.I.O. 2 Residenziale di formazione meno recente (art. 33.1)	Parzialmente urbanizzata 96,00
		Mottinello Nuovo non urbanizzata 52,00

Z.T.O. P.R.G.	Corrispondente Z.T.I.O. del P.I. (TAV. 1.1.1)	Valore I.M.U. P.I. (Qmq)
C3	Z.T.I.O. 3 Residenziale di formazione più recente (art. 33.2)	Urbanizzata 93,00
	Z.T.I.O. 2 Residenziale di formazione meno recente (art. 33.1)	Non urbanizzata 53,00

Z.T.O. P.R.G.	Corrispondente Z.T.I.O. del P.I. (TAV. 1.1.1)	Valore I.M.U. P.I. (Qmq)
D1	Z.T.I.O. 5 Produttivo sparso	Urbanizzata 103,00
	Z.T.I.O. 4 Produttivo convenzionato	Parzialmente urbanizzata 93,00

Z.T.O. P.R.G.	Corrispondente Z.T.I.O. del P.I. (TAV. 1.1.1)	Valore I.M.U. P.I. (Qmq)
D2	Z.T.I.O. 5 Produttivo sparso	Urbanizzata 103,00
	Z.T.I.O. 4 Produttivo convenzionato	

Z.T.O. P.R.G.	Corrispondente Z.T.I.O. del P.I. (TAV. 1.1.1)	Valore I.M.U. P.I. (Qmq)
D3	Z.T.I.O. 2 Residenziale di formazione meno recente	Urbanizzata 95,00
		Parzialmente urbanizzata 86,00

Z.T.O. P.R.G.	Corrispondente Z.T.I.O. del P.I. (TAV. 1.1.1)	Valore I.M.U. P.I. (Qmq)
D4	Z.T.I.O. 4 Produttivo Convenzionato	Urbanizzata 114,00
		Parzialmente urbanizzata 92,00

Z.T.O. P.R.G.	Corrispondente Z.T.I.O. del P.I. (TAV. 1.1.1)	Valore I.M.U. P.I. (Qmq)
D5	Z.T.I.O. 4 Produttivo Convenzionale	Urbanizzata Parzialmente urbanizzata 114,00 108,00

Z.T.O. P.R.G.	Corrispondente Z.T.I.O. del P.I. (TAV. 1.1.1)	Valore I.M.U. P.I. (Qmq)
E2	- Territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva. - Territorio agricolo di tutela, riqualificazione e valorizzazione - Territorio di connessione naturalistica	Reddito dominicale

Z.T.O. P.R.G.	Corrispondente Z.T.I.O. del P.I. (TAV. 1.1.1)	Valore I.M.U. P.I. (Qmq)
Attività produttive in zona impropria	- Territorio agricolo a prevalente destinazione produttiva. - Territorio agricolo di tutela, riqualificazione e valorizzazione - Territorio di connessione naturalistica	93,00

Z.T.O. P.R.G.	Corrispondente Z.T.I.O. del P.I. (TAV. 1.1.1)	Valore I.M.U. P.I. (Qmq)
	Areare trasformabili	7,00

Z.T.O. P.R.G.	Corrispondente Z.T.I.O. del P.I. (TAV. 1.1.1)	Valore I.M.U. P.I. (Qmq)
F	In qualsiasi Z.T.I.O.	05,00

Z.T.O. P.R.G.	Corrispondente Z.T.I.O. del P.I. (TAV. 1.1.1)	Valore I.M.U. P.I. (Qmq)
	Ambiti oggetto di ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 recepiti con DCC n° 13 del 29.6.2011 di approvazione del Piano degli Interventi (P.I.)	Il valore ICI è quello di cui alla destinazione d'uso della Z.T.I.O. corrispondente alla destinazione di cui all'art. 6 L.R. 11/2004 recepiti con DCC n° 13 del 29.6.2011 di approvazione del Piano degli Interventi (P.I.)

Sono fatte salve le riduzioni dovute per particolari situazioni di cui alla delibera di Giunta Comunale n° 67/2000

L'indicazione della Z.T.O. riferita al P.R.G. (ora sostituito dal P.I.) è mantenuta esclusivamente per una più immediata comprensione nella prima fase di operatività del P.I.