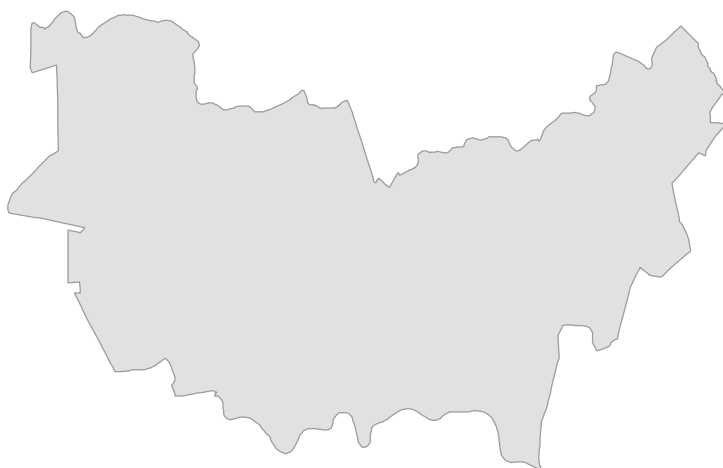


Elaborato

1

RELAZIONE TECNICA

Variante PRC ai sensi della Lr 14/2019



SINDACO
Luigia Modonesi

Ufficio tecnico
Paolo Baldo
Federica Santi

ATP
Francesco Sbeti, SISTEMA stp
Marisa Fantin, ARCHISTUDIO

Collaboratori
Giorgio Cologni



Sistema stp Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro, 1249 - 30123 Venezia



Archistudio
Contrada Varmerlara- 23 - 36100 Vicenza

Novembre 2021

1. Obiettivi della Variante
2. Tipologia dei Crediti Edilizi e individuazione delle opere che li generano
3. Valutazione del fabbisogno di nuova edificazione in relazione al dimensionamento del PAT e del PI
4. Caratteristiche del mercato edilizio
5. Quantità massima di capacità edificatoria da destinarsi all'emissione di Crediti Edilizi e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione e Individuazione degli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei Crediti Edilizi e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione
6. Bando per la raccolta delle Manifestazioni di Interessi al riconoscimento di opere incongrue ed elementi di degrado da rinaturalizzare
7. Registro dei Crediti Edilizi (RECRED) e modalità di registrazione, circolazione e cancellazione dei Crediti Edilizi e dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione
8. Modifica alle NT del PAT

1. Obiettivi della Variante

La LR 14/2019 Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio *“promuove politiche per la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione”*.

La presente Variante, in attuazione della legge regionale 14/2017, della legge regionale 14/2019 e dell'Atto di Indirizzo Allegato A alla DGR 263 del 2 marzo 2020 “Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione”, si pone l'obiettivo di adeguare il PGC sia nella componente di assetto (PAT) che in quella operativa (PI) prevedendo:

- un adeguamento normativo;
- adeguamento e predisposizione degli apparati per la gestione dei Crediti edilizi e dei Crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- individuazione dei manufatti incongrui e degli elementi di degrado;
- la definizione dei crediti in rapporto al fabbisogno e alle caratteristiche del mercato edilizio e dell'interesse pubblico alla demolizione e rinaturalizzazione dei manufatti incongrui e degli elementi di degrado.

L'interesse pubblico della Variante è insito nell'obiettivo di procedere alla rinaturalizzazione del territorio individuando le aree che si caratterizzano per la presenza di fabbricati e manufatti dismessi, inutilizzati, fatiscenti e pericolanti ovvero collocati in aree di dichiarata pericolosità idraulica o idrogeologica, ovvero in fasce di rispetto stradale. Manufatti che sotto il profilo tecnico, economico e funzionale, hanno completato il ciclo di vita per i quali erano stati predisposti.

La riqualificazione e rigenerazione di tali ambiti consente di superare anche gli effetti negativi sul contesto circostante generando costi sociali che si riflettono sulla comunità locale e sul territorio. A fronte della demolizione dei manufatti incongrui e della rigenerazione e naturalizzazione da parte degli operatori privati il Comune provvede al riconoscimento dei CER da registrare nell'apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

Facendo riferimento agli articoli 36, 37 e 39 della LR 11/04 e ai contenuti della LR 14/2017 che definisce che le opere incongrue e gli elementi di degrado sono rappresentate dagli edifici e altri manufatti che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche o estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza, con la Variante si procede a definire i criteri per il loro riconoscimento introducendo una specifica variazione all'articolo delle NT del PAT e si individuano con il PI le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola.

La Variante, tenendo conto dell'interesse pubblico alla riqualificazione e rinaturalizzazione, del dimensionamento del PAT e del PI, degli effettivi fabbisogni e delle caratteristiche del mercato edilizio locale procede a valutare i Crediti Edilizi e i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione che risulta possibile riconoscere in modo che questi siano “attribuiti nella giusta misura tale da rendere sostenibili gli interventi e non attribuire ingiustificate rendite” e che sia garantita “la piena certezza dell'utilizzabilità della capacità edificatoria espressa dal credito edilizio” attraverso accordi con i proprietari delle aree ad “edificabilità parzialmente o totalmente vincolato all'utilizzo del credito edilizio” e/o mediante aree pubbliche destinate all'atterraggio del credito¹.

¹ I virgolettati sono estratti dall'Allegato A alla DGR263/2020

2. Tipologia dei Crediti Edilizi e individuazione delle opere che li generano

La LR 11/04 all'articolo 36 prevede che possano essere riconosciuti Crediti Edilizi a seguito di:

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

L'articolo 37 "Compensazione urbanistica", sempre della LR 11/04 prevede che possano essere riconosciuti crediti edilizi compensativi a seguito della cessione di aree ed edifici oggetto di vincoli preordinati all'esproprio.

La LR 14/2019 all'articolo 4 istituisce i "crediti edilizi da rinaturalizzazione - CER" connessi all'attuazione di un intervento integrale di demolizione di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo.

Per la definizione dei "manufatti incongrui" la legge rimanda alla definizione data dalla LR 14/2017 all'articolo 2 *"opere incongrue o elementi di degrado: gli edifici e gli altri manufatti, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'articolo 5, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza"*. Rientrano tra i manufatti incongrui anche quelli ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica o nelle fasce di rispetto stradale.

I manufatti incongrui e gli elementi di degrado vengono individuati dal PI sulla base dei criteri stabiliti dal PAT.

Pertanto il primo passo della Variante è quello di stabilire i "criteri" e per questo si provvede a modificare le norme del PAT e specificatamente gli articoli:

- Articolo 51. Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica
- Articolo 52 Indirizzi e criteri per l'applicazione della compensazione urbanistica
- Articolo 53 Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio

In questa nuova stesura delle norme, oltre all'individuazione dei "criteri" vengono stabilite le misure organizzative ed applicative per la determinazione dei Crediti Edilizi e dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione.

3. Valutazione del fabbisogno di nuova edificazione in relazione al dimensionamento del PAT e del PI

Il dimensionamento del PAT e del PI

Il PAT del Comune di Fiesso Umbertiano, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.162 del 24/02/2015 e pubblicato sul BUR n.26 del 17/03/2015 è dimensionato per un decennio, tenendo conto delle esigenze abitative, produttive e dei servizi derivanti dalle analisi condotte a partire dal Quadro Conoscitivo. Per ottemperare a tali fabbisogni il PAT ha considerato sia le quote attivabili attraverso il residuo di PRG sia le nuove potenzialità individuate dal PAT.

DIMENSIONAMENTO PREVISTO DAL PAT

	CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO					
	AREE DI TRASFORMAZIONE E LINEE DI ESPANSIONE					
ATO	Nuovo volume residenziale	Totale abitanti su nuovo volume (mc/150)	Volume commercio servizi, turismo	Superficie coperta produttiva	Standard urbanistici primari	Aree cedute standard, dotazioni urbanistiche
	mc	n°	mc	mq	mq	mq
1	192.000	1.253	18.000	-	PUA	37.200
2	11.200	75	-	-	PUA	2.100
3	-			10.200	PUA	3.600
4	-	-	-	-	-	-
TOT	203.200	1.328	18.000	10.200	PUA	42.900

Il comune si è dotato anche della Variante al PAT in adeguamento alla legge regionale n. 14 del 2017 con la quale individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 2, comma 1, lett. e) della LR 14/2017 e determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in applicazione del provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lett. a) della LR 14/2017.

La quantità massima di consumo di suolo stabilita dalla Regione per il Comune di Fiesso Umbertiano (DGR n. 668 del 15/05/2018) è pari a 13,21 ettari. Come conseguenza delle azioni attivate dal PI il residuo di suolo utilizzabile è pari a 7,56 ha.

Le azioni attivate dal PI (approvato con DCC n° 16 del 23/3/2019), e che quindi rispondono alle necessità e ai fabbisogni espressi dalla comunità locale per i successivi 5 anni, riguardano sia il comparto residenziale che economico produttivo e sono di seguito richiamate

INTERVENTI PRODUTTIVI ATTIVATI DAL PRIMO STRALCIO DEL PRG/PI

ZTO PRG	ZONA PAT	ZTO PI	Superficie
Zona agricola	Confinante con ZTO D1	Zona D1	8.072

RESSIDUO DEL PRG E RELATIVI INTERVENTI RESIDENZIALI DEL PI

Denominazione zona PRG	Azione del PI	Denominazione zona PI	Superficie PI (mq)
C2 Capoluogo	Riclassificazione: in zona Agricola, in B2 in B2	Zona agricola B2 B2	52.286 2.164 1885

	in C2/1	C2/1 - 1	3.887
C1 Capitello	Riclassificazione in zona Agricola in B3	Zona agricola B3	4.539 940
C2b	Normativa PUA confermato	C2/2 - 1	
C2b	Normativa PUA confermato	C2/2 - 2	

RESIDUO DEL PRG E RELATIVI INTERVENTI PRODUTTIVI DEL PI

Denominazione zona PRG	ZONA PAT	Denominazione zona PI	Superficie PI
D1 Produttiva esistente a carattere puntiforme	Produttiva fuori zona	D1 Produttiva di completamento	
D2a Produttiva di espansione	consolidato	D2 Produttiva di espansione	26.535
D2b Produttiva con P.d.L. approvato	consolidato	D1 Produttiva di completamento	
Zona commerciale marginale non imprenditoriale (volontariato)	consolidato	D3 - Zona commerciale marginale non imprenditoriale (volontariato)	
E5 Agroindustriale e zootecnica	consolidato	Zona D-A- Agroindustriale e zootecnica;	

INTERVENTI RESIDENZIALI ATTIVATI DAL PI

ZTO PRG	ZONA PAT	ZTO PI	Superficie
E	Linea preferenziale di sviluppo	C2/1 - 2	3.945
E	Linea preferenziale di sviluppo	C2/1 - 3	25.099
TOTALE			29.047

Gli interventi di eliminazione della capacità edificatoria attivati dal PI sono pari complessivamente a 240.851mq

In termini di abitanti equivalenti il dimensionamento residenziale attivato dal PI prevede una dotazione aggiuntiva pari a 193 nuovi abitanti e conseguentemente alla trasformazione di una ZTO B o C in zona Agricola si produce una cancellazione pari da 381 abitanti teorici.

Abitanti 2017	Abitanti teorici interventi PI	Abitanti teorici in sottrazione dal PI	Abitanti teorici totali
4.085	193	381	3.897

Valutazione del fabbisogno

Alla fine del 2018 la popolazione residente nel comune di Fiesso Umbertiano è pari a 3.961 abitanti. Il trend demografico dal 2001 è rimasto sostanzialmente stabile fino al 2014 quando ha cominciato a perdere abitanti. Complessivamente nel periodo 2001 – 2018 gli abitanti sono calati di 205 unità. Il numero degli stranieri al 2019 è pari a 269 unità

ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE (2001-2018)

Anno	Popolazione residente	n indice 2001 =100	Numero Famiglie	n indice 2003 =100	componenti per famiglia
2001	4.166	100,0	-		-
2002	4.171	100,1	-		-
2003	4.203	100,9	1.649	100,0	2,54
2004	4.207	101,0	1.678	101,8	2,49
2005	4.153	99,7	1.672	101,4	2,47
2006	4.160	99,9	1.689	102,4	2,45
2007	4.219	101,3	1.737	105,3	2,42
2008	4.311	103,5	1.767	107,2	2,43

2009	4.374	105,0	1.796	108,9	2,43
2010	4.343	104,2	1.787	108,4	2,42
2011	4.269	102,5	1.782	108,1	2,39
2012	4.256	102,2	1.770	107,3	2,39
2013	4.199	100,8	1.739	105,5	2,4
2014	4.192	100,6	1.746	105,9	2,39
2015	4.142	99,4	1.733	105,1	2,38
2016	4.085	98,1	1.717	104,1	2,37
2017	3.979	95,5	1.698	103,0	2,33
2018	3.961	95,1	1.701	103,2	2,31

Fonte: elaborazione Sistema su dati Istat

Alla fine del 2018 le famiglie residenti sono 1.701. Negli ultimi 20 anni, il numero di famiglie è cresciuto di 52 unità con un aumento più significativo negli anni Dieci di questo secolo. Il numero medio di componenti ha subito nel tempo un costante calo, passando dai 2,54 nel 2003 ai 2,31 nel 2018.

Mentre la popolazione cala, anche se di poco, il numero delle famiglie cresce. Tale fenomeno è ben evidenziato se si osserva l'andamento del numero indice, posto uguale a 100 ad inizio periodo raggiunge il valore 95,1 per la popolazione e 103,2 per le famiglie.

Nel periodo 2001-2018 il saldo naturale della popolazione è sempre negativo, viceversa, il saldo sociale si mantiene positivo nel primo decennio e sostanzialmente negativo nel secondo e quindi non riesce più a controbilanciare i valori negativi del saldo naturale.

DINAMICHE DEMOGRAFICHE 2002 - 2018

Anno	Popolazione	Nascite	Decessi	Saldo Naturale	iscritti	cancellati	saldo sociale	saldo totale
2002	4.171	20	58	-38	141	98	43	5
2003	4.203	34	50	-16	157	109	48	32
2004	4.207	32	47	-15	161	142	19	4
2005	4.153	32	58	-26	144	172	-28	-54
2006	4.160	30	31	-1	148	140	8	7
2007	4.219	30	46	-16	211	136	75	59
2008	4.311	37	45	-8	225	125	100	92
2009	4.374	39	39	0	198	135	63	63
2010	4.343	40	43	-3	148	176	-28	-31
2011	4.269	31	54	-23	134	159	-25	-48
2012	4.256	27	44	-17	138	134	4	-13
2013	4.199	27	52	-25	131	163	-32	-57
2014	4.192	25	51	-26	126	107	19	-7
2015	4.142	26	70	-44	131	137	-6	-50
2016	4.085	27	48	-21	111	147	-36	-57
2017	3.979	24	52	-28	92	170	-78	-106
2018	3.961	25	44	-19	137	136	1	-18

Fonte: elaborazione Sistema su dati Istat

Per il futuro di Fiesso Umbertino le tendenze demografiche degli ultimi anni evidenziano una

sostanziale stabilità con tendenza al calo. Le stime condotte per ottenere previsioni di popolazione finalizzate ad analizzare i fabbisogni conseguenti agli andamenti della popolazione vengono effettuate utilizzando lo studio dell'andamento delle diverse componenti della popolazione. Si analizzano e si prevedono singolarmente le dinamiche dei fenomeni che condizionano la demografia, che dipende da natalità, mortalità, immigrazione ed emigrazione.

VALORI MEDI ANNUI PER COMPONENTI

periodo	Popolazione Residente	Iscritti	Cancellati	Saldo Migratorio	Nascite	Decessi	Saldo Naturale	Saldo Totale
2001-2018	4.188	149	140	9	30	49	-19	-11
2011-2018	4.135	125	144	-19	27	52	-25	-45
2015-2018	4.042	118	148	-30	26	54	-28	-58

Fonte: elaborazione Sistema su dati Istat

La popolazione nel periodo 2001 – 2018 è calata di 205 unità, passando da 4.171 a 3.961 residenti, con un saldo medio annuo negativo di 11 abitanti.

Tale andamento è il risultato della dinamica delle diverse componenti demografiche. Il numero degli iscritti nel periodo, pur con andamenti diversi, è stato superiore a quello dei cancellati e il numero medio annuo è pari a 149 iscritti e 140 cancellati con un saldo medio annuo positivo di 9 unità.

Il bilancio tra nati e morti vede nel periodo una prevalenza dei decessi (832) sulle nascite (506), andamento che risulta confermato ogni anno. Di conseguenza il saldo naturale medio annuo dell'intero periodo risulta negativo (- 19).

Il saldo totale che rappresenta l'andamento della popolazione rispetto l'anno precedente valutato come andamento medio del periodo risulta negativo (- 11 abitanti mediamente all'anno).

La sostanziale stabilità della popolazione, ma anche le differenti dinamiche nel periodo recente: dinamiche negative nel saldo naturale e migratorio, ci inducono a valutare diverse ipotesi di proiezione demografica e quindi fabbisogni nei prossimi anni:

- Ipotesi di proiezione degli andamenti pari ad una stabilità del numero di abitanti.
- Ipotesi di decremento pari a quello registrato nel periodo 2011/2018 corrispondente a - 45 abitanti all'anno.
- Ipotesi di decremento pari a quello registrato nel periodo 2015/2018 corrispondente a - 58 abitanti all'anno.

Non si tratta di considerare una ipotetica mediana tra i valori, ma di assumere una valutazione dei fabbisogni coerente con le ipotesi di utilizzo dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione nel comune.

4. Caratteristiche del mercato edilizio

I Valori immobiliari

Uno degli indicatori più significativi per comprendere il mercato edilizio è rappresentato dai valori di compravendita degli immobili. L'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio consente di monitorare tali dati che rappresentano il costo finale degli immobili. La rilevazione avviene in maniera diretta, tramite schede standardizzate, ed indiretta, mediante metodologie di comparazione e valutazione. Le fonti di rilevazione sono il Catasto, le agenzie immobiliari, le aste e i singoli contratti di compravendita.

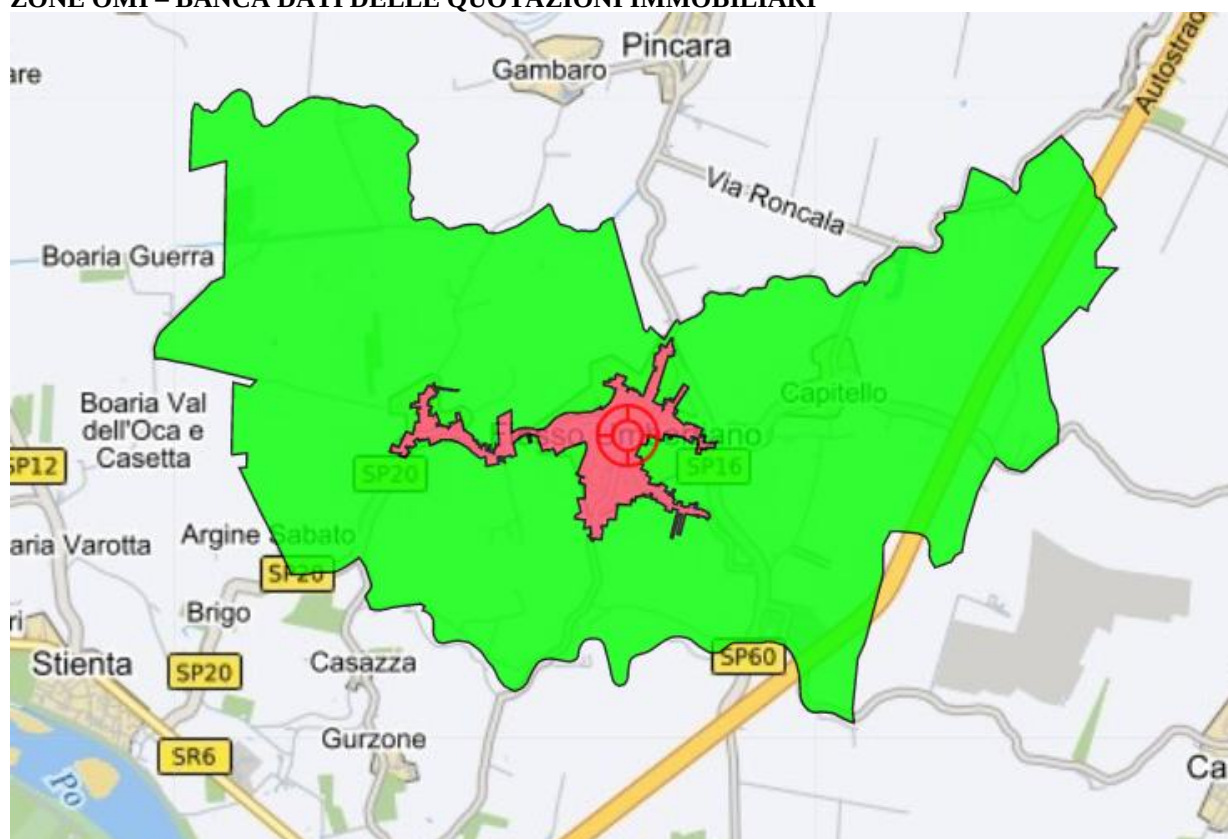
Le quotazioni individuano un intervallo di valori minimo e massimo inerenti unità immobiliari ordinarie. Sono quindi esclusi gli immobili di particolare pregio o degrado, o che comunque presentano caratteristiche particolari per la fascia territoriale di appartenenza.

Gli immobili vengono distinti per stato di conservazione, destinazione d'uso e fascia territoriale.

In particolare dal punto di vista territoriale il Comune di Fiesso Umbertino risulta articolato in due fasce territoriali:

- **centrale**, definita come la porzione di territorio comunale che coincide con il centro urbano del comune;
- **extraurbana/rurale**, definita come porzione di territorio comunale dove l'attività prevalente è quella agricola con edificazione di carattere rurale. La fascia extraurbana/rurale individua, anche le Borgate di Capitello, Carpana, Conca, Ospedaletto e S. Donato

ZONE OMI – BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI



Fonte: Agenzia delle Entrate

La banca dati distingue tra quattro destinazioni articolate per tipologie:

- la destinazione produttiva con capannoni e laboratori;
- la destinazione commerciale con negozi e magazzini;
- la destinazione terziaria con uffici e uffici strutturati;
- la destinazione residenziale con le tipologie: abitazioni civili, abitazioni di tipo economico, ville e villini, posti auto coperti e scoperti, box e autorimesse.

TIPOLOGIE E DESTINAZIONI PREVALENTI NELLE ZONE DEL COMUNE DI FIESSO UMBERTIANO - 2° SEMESTRE 2019

Fascia	Codice di zona	Microzona catastale n.	Tipologia prevalente	Destinazione
Centrale	B1	1	Abitazioni civili	Residenziale
	B1	1	Abitazioni civili	Commerciale
	B1	1	Abitazioni civili	Terziaria
	B1	1	Abitazioni civili	Produttiva
Extraurbana	R1	0	Abitazioni civili	Residenziale
	R1	0	Abitazioni civili	Commerciale
	R1	0	Abitazioni civili	Produttiva

Fonte: elaborazione Sistema su dati Osservatorio mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

I valori di mercato per le abitazioni civili nel secondo semestre del 2019 oscillano tra i valori massimi di 900 euro/mq per abitazioni in normale stato di conservazione localizzati sia nella fascia centrale che in quella extraurbana/rurale e quelli minimi della zona rurale 650 euro/mq e della zona centrale 700 euro/mq.

Il mercato delle ville e villini si caratterizza, in tutte le zone del comune in cui è presente, per valori più elevati delle abitazioni civili e raggiunge la quota più alta in Centro 1.100 €/mq.

VALORI DI MERCATO E DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Fascia	Codice di zona	abitazioni civili		ville e villini	
		Min	Max	Min	Max
Centrale	B1	700	900	800	1.100
Extraurbana	R1	650	900	750	1.000

Fonte: elaborazione Sistema su dati Osservatorio mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio

I valori di mercato degli immobili destinati ad attività economiche riguardano negozi, uffici, capannoni e laboratori.

Nella zona centrale troviamo tutte le tipologie di immobili esclusi i capannoni tipici, mentre nella zona extraurbana non sono presenti negozi e uffici.

I valori più alti sono attribuiti ai negozi e uffici della zona centrale, mentre i laboratori presentano valori nettamente più bassi e con differenze ridotte tra la zona Centrale e quella Extraurbana, rispettivamente 470 e 420 euro/mq. Valori simili presentano anche i Capannoni che oscillano dal minimo di 330 ad un massimo di 465 euro/mq.

VALORI DI MERCATO E DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE TERZIARIA E PRODUTTIVA

Fascia	Codice di zona	negozi		uffici		laboratori		capannoni	
		Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Centrale	B1	740	1.000	740	950	370	470		
Extraurbana	R1					315	420	330	465

lu

I valori delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU

I valori delle aree fabbricabili determinati dal Comune ai fini dell'IMU sono organizzati per: Zona Territoriale Omogenea, Indice fondiario e località abitata e sono espressi in euro al metro quadro. L'analisi dei valori evidenzia come gli elementi maggiormente incidenti siano la ZTO con l'indice fondiario che la caratterizza e la località; in particolare:

- i valori più elevati sono attribuiti al Centro Storico del Capoluogo (85 €/mq), di Capitello e Ospedaletto (70 €/mq);
- tutte le altre ZTO B presentano valori che marcano una differenza di 20 euro al metro quadro tra il capoluogo e le frazioni;
- le ZTO C di espansione presentano valori sostanzialmente omogenei a prescindere dalla localizzazione e sono invece piuttosto legati alle caratteristiche dello strumento urbanistico attuativo;
- le zone produttive non presentano differenze significative così come la zona agricola.

COMUNE DI FIESSO UMBERTIANO (RO)

VALORI MEDI VENALI AL MQ. DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'I.M.U. PER L'ANNO 2014
(importi espressi in Euro)

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI G.C. N. 40 DEL 02/05/2014

ZONA TERRITORIALE P.R.G. IN VIGORE		INDICE FONDARIO	FIESSO CAPOLUOGO	FRAZIONE CAPITELLO	FRAZIONE OSPITALETTO	LOCALITA' PIACENTINA
A	CENTRO STORICO		85,00	70,00	70,00	=====
B1	RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI COMPLETAMENTO	1,8 mc/mq	65,00	45,00	45,00	=====
B2	RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO	1,5 mc/mq	60,00	40,00	40,00	=====
B5	RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO (preced. zone E4)	1,0 mc/mq	50,00	30,00	30,00	=====
C1	RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI PROGETTO/ESPANSIONE	1,2 mc/mq	=====	URBANIZZATA 70,00	=====	=====
			=====	DA URBANIZZARE CON STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE 25,00	=====	=====
			=====	DA URBANIZZARE PRIVA DI STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE 21,00	=====	=====
C2	RESIDENZIALE ESTENSIVA DI PROGETTO/DI ESPANSIONE	1,0 mc/mq	URBANIZZATA 80,00	URBANIZZATA 70,00	URBANIZZATA 70,00	=====
			DA URBANIZZARE CON STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE 29,00	DA URBANIZZARE CON STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE 25,00	DA URBANIZZARE CON STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE 25,00	=====
			DA URBANIZZARE PRIVA DI STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE 25,00	DA URBANIZZARE PRIVA DI STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE 21,00	DA URBANIZZARE PRIVA DI STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO VIGENTE 21,00	=====
C2/B	PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO/IN ITINERE	1,5 mc/mq	80,00	70,00	70,00	=====
D1	PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO ESISTENTE - A CARATTERE PUNTIFORME	50% sup.coperta	22,00	20,00	=====	22,00
D2/A	PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	50% sup.coperta	10,00	=====	=====	10,00
D2/B	PRODUTTIVA CON PIANO DI LOTTIZZAZIONE APPROVATO	50% sup.coperta	=====	=====	=====	16,00
E2	SOTTOZONA AGRICOLA E2		R.D.	R.D.	R.D.	R.D.
E3	SOTTOZONA AGRICOLA E3		R.D.	R.D.	R.D.	R.D.
E4	SOTTOZONA AGRICOLA E4	Fino al 8/1/2000 R.D.	20,00	20,00	20,00	20,00
E5	AGRO-INDUSTRIALE E ZOOTECNICA	50% sup.coperta	=====	10,00	10,00	10,00
EA/EB/EC	EA (nuclei ex art. 10 L.R. 24/1985), EB (edifici ex art. 10 L.R. 24/1985), EC (annessi rustici)		2,00	2,00	2,00	2,00

In relazione a quelle aree gravate da limitazioni oggettive i proprietari interessati ad ottenere un abbattimento di suddetti valori devono presentare richiesta scritta, debitamente documentata, entro il mese di marzo per una specifica valutazione da parte della Commissione comunale per l'attribuzione del valore medi venale delle aree fabbricabili soggette all'IMU (decreto Sindaco n. 5 del 10/05/2012) al fine della determinazione della riduzione spettante.

Definizione del mercato edilizio

I due indicatori analizzati, utili in quanto fanno riferimento rispettivamente agli immobili e ai terreni, oltre che alle potenzialità urbanistiche in termini di valorizzazione economica, indicano come nel caso del Comune di Fiesso Umbertino si sia in presenza di un mercato semplificato caratterizzato sostanzialmente dal fattore localizzativo e dall'indice urbanistico inteso quale volume realizzabile per metro quadro di superficie.

Già il PAT aveva identificato una ripartizione al fine del trasferimento dei crediti edilizi che riconosceva da un lato gli incrementi/diminuzione di valore nel "trasferimento" (decollo/atterraggio) da una località ad un'altra del comune, così come aveva identificato i trasferimenti non possibili.

PAT, MODALITÀ DI UTILIZZAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

CREDITI TRASFERIMENTI VOLUMI				
da	a			
	A	B	C	D
A – Fiesso Umbertino	1	1	1	Non ammesso
B – Ospitaletto	0,8	1	1	Non ammesso
C – Capitello	0,8	1	1	Non ammesso
D – Zona agricola	0,6	0,8	0,8	1

Pertanto nella definizione del mercato edilizio al fine del riconoscimento dei crediti e del loro concreto utilizzo avremo due zone, quella centrale e quella riferita alle frazioni suddivise tra l'ambito interno e quello esterno al tessuto consolidato, così ripartita:

- Zona centrale interna agli AUC
- Zona centrale esterna agli AUC
- Zona rurale interna agli AUC
- Zona rurale esterna agli AUC

5. Quantità massima di capacità edificatoria da destinarsi all'emissione di Crediti Edilizi e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione e Individuazione degli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei Crediti Edilizi e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione

Quantità massima di capacità edificatoria da destinarsi all'emissione di Crediti

La legge Regionale 14/2019 e l'Atto di Indirizzo contenuto nell'Allegato A alla DGR 263/2020 pongono una particolare attenzione alla *piena certezza di utilizzabilità della capacità edificatoria espressa dal credito edilizio*. Per garantire questa utilizzabilità sono necessarie due condizioni:

- la definizione e individuazione della quantità di crediti effettivamente generabili ed utilizzabili, stante i limiti imposti dalle leggi (AUC, zona agricola, CE e CER);
- la individuazione delle aree in grado di accogliere i Crediti Edilizi e i Crediti Edilizi da Rigenerazione, stante anche per questo dei limiti imposti dalle leggi.

Per poter individuare la quantità di crediti effettivamente generabili e le aree dove possono atterrare va chiarita la distinzione prodotta dal combinato della LR 11/04 e della LR 14/19.

I Crediti Edilizi sono previsti dalla LR 11/04 la quale ne definisce il riconoscimento (art.36 e 37) e precisa che debbono essere: liberamente commerciabili, annotati nel RECRED – Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi e disciplinati dal Piano degli Interventi.

I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione sono previsti dalla LR 14/19 che prevede che siano riconosciuti a seguito della demolizione integrale di opere incongrue ed elementi di degrado individuati dal PI sulla base dei criteri stabiliti dal PAT; del ripristino del suolo naturale o seminaturale; della trascrizione di un vincolo di non edificazione per 10 anni

Pertanto i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione sono una “sottocategoria” di Crediti riferita alle prime due tipologie di operazioni previste dall'art. 36 della LR 11/04:

	CREDITI EDILIZI	CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE
Tipologie di interventi per il riconoscimento dei crediti	1) demolizione delle opere incongrue, 2) eliminazione degli elementi di degrado, 3) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, 4) interventi di riordino delle zone agricole.	1) demolizione delle opere incongrue, 2) eliminazione degli elementi di degrado,
Altre tipologie di interventi per il riconoscimento dei crediti	5) Interventi di mitigazione, compensazione e recupero ambientale 6) Compensazione in alternativa all'esproprio per pubblica utilità	
Caratteri e individuazione dei manufatti incongrui	• Individuati dal Piano urbanistico	• Individuati dal PI, anche attraverso bando per raccolta di Manifestazione di Interesse • Tutte le destinazioni d'uso • Collocati in tutto il territorio comunale (rientrano tra i manufatti incongrui anche quelli ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica o nelle fasce di rispetto

		stradale - art. 5 comma 1 lett. a LR 14/2017)
Obblighi per i manufatti incongrui	• disciplinati dal Piano degli Interventi	• demolizione integrale • ripristino del suolo naturale o seminaturale • trascrizione di un vincolo di non edificazione per 10 anni
Disciplina dei crediti	• liberamente commerciabili, • annotati nel RECRED, • disciplinati dal Piano degli Interventi	• liberamente commerciabili, • annotati nel RECRED, • disciplinati dal Piano degli Interventi
Utilizzo crediti	• Ampliamenti edilizi (art.6 LR 14/19) • Riqualificazione tessuto edilizio (art.7 LR 14/19) • Aree di proprietà pubblica • Aree di espansione con indice differenziato	• Ampliamenti edilizi (art.6 LR 14/19) con premialità (ad esclusione delle fattispecie previste dal comma 4) • Riqualificazione tessuto edilizio (art.7 LR 14/19) con premialità (ad esclusione delle fattispecie previste dal comma 4) • Aree di proprietà pubblica comprese in AUC • Aree di espansione con indice differenziato comprese in AUC
Aree di utilizzo	• preferibilmente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata (art.36 LR 11/04)	• Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (art. 2, comma 1, lett. e), della LR 14/2017). • Escluse zone agricole (art. 8 LR 14/19) ad eccezione a) per la prima casa di abitazione e relative pertinenze; b) in aderenza o sopra elevazione; c) in deroga ai soli parametri edilizi di superficie e volume.
Durata del diritto edificatorio	Legata agli effetti della decadenza del PI per le nuove previsioni (soggette a PUA) non attuate, stabilita dall'art. 18 c. 7 L.R. 11/2004.	Durata illimitata.

Le dinamiche demografiche, così come le dinamiche economiche disegnano per Fiesse Umbertino una realtà caratterizzata da: un calo della popolazione e da una sostanziale stabilità del numero delle famiglie; da una ridotta domanda da parte delle imprese dei diversi settori economici sia dei servizi che produttivi. I valori immobiliari confermano queste tendenze così come il ridotto numero di compravendite e di permessi di costruire.

Inoltre va ricordato che il PI ha previsto contemporaneamente l'eliminazione di una capacità edificatoria pari a 381 abitanti teorici.

Le condizioni socio economiche nel periodo medio breve legati alla stessa durata del PI approvato con DCC n° 16 del 23/3/2019 indicano come la emissione di Crediti Edilizi rischia di essere una attività avulsa dal fabbisogno di nuova edificazione.

Individuazione degli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei Crediti

Il PI ha previsto l'attivazione di:

- due zone di espansione pari complessivamente a 29.000 mq e 193 abitanti teorici;
- la conferma di una zona di espansione (in riduzione da quanto previsto precedentemente dal PRG) di 3.887 mq e 26 abitanti teorici.
- un dimensionamento di aree destinate a servizi pari a mq 185.699 di cui mq 91.965 non ancora attuate, ampiamente adeguate alla dotazione di servizi richiesta per legge.

La disponibilità di dotazioni urbanistiche previste dal PI vede infatti una consistenza eccedente la quota determinata dalla LR 11/04 di 30 mq ad abitante pari a 68.789 mq corrispondenti a 458 abitanti teorici.

Riconoscimento dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione

Al fine di procedere al riconoscimento dei CER vengono previsti:

- la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti al soggetto attuatore dell'intervento di demolizione e rinaturalizzazione dei manufatti incongrui;
- l'iscrizione nel RECRED dei CER a seguito dell'attuazione dell'intervento demolitorio e della contestuale rinaturalizzazione del suolo;
- l'utilizzo dei CER nelle aree predisposte per l'atterraggio e le modalità di iscrizione/cancellazione dei CER dal RECRED.

La determinazione dell'ammontare dei crediti

Per quanto riguarda la quantificazione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione da iscrivere nel RECRED e utilizzare nelle aree di atterraggio si procede secondo quanto previsto nel capitolo 4 dell'Allegato A DGR n.263 del 2 marzo 2020. Prevedendo, per quanto attiene ai parametri di competenza comunale, quanto segue.

CER – Categoria 1 Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie

Coefficiente di riduzione (α), di valore minore o uguale a 1 per manufatti non aventi destinazione residenziale,

- da produttivo/commerciale a residenziale 0,50
- da rurale a residenziale 0,50

Coefficiente K $\leq$ 0,90

Valutazione localizzazione (max 0,50)

	ZTO A	ZTO B1	ZTO B2	B4	ZTO D1	ZTO DA	ZTO E
Capoluogo	0,50	0,40	0,40	-	0,20	-	0,10
Frazioni	0,45	0,30	0,30	0,25	0,20	0,20	0,10

Nelle ZTO non considerate: C residenziali di espansione, D2 produttive di espansione e F per spazi pubblici o di uso pubblico, non si determinano Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione in quanto sono aree sottoposte a PUA e quindi è lo strumento urbanistico attuativo che prevede come urbanizzare l'area comprese le eventuali preesistenze, così come nelle ZTO F è l'attuazione per perequazione compensativa e/o esproprio che determinerà le modalità di intervento.

Valutazione dei costi di demolizione e rinaturalizzazione (max 0,25)

ALTO	MEDIO	BASSO
0,25	0,20	0,15

Valutazione dei costi di bonifica (max 0,15)

SENZA BONIFICA	CON BONIFICA
0,0	0,15

CER – Categoria 2: Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie

Costo di demolizione e rinaturalizzazione ed eventuale **costo di bonifica ambientale** derivano da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato,

Valore medio della capacità edificatoria con destinazione residenziale pari a 186 €/mc (stimato a partire dalla media dei valori IMU mq delle zone residenziali moltiplicato per 3)

Fattore di riconversione funzionale (β), di valore minore o uguale a 1 (da terminare in relazione alle caratteristiche del manufatto e tendenzialmente non superiore a 0,50)

Coefficiente K $\leq$ 0,90

Valutazione localizzazione (max 0,50)

ZTO A	ZTO B	ZTO D	ZTO E
0,50	0,50	0,40	0,20

Valutazione dei costi di demolizione e rinaturalizzazione (max 0,25)

ALTO	MEDIO	BASSO
0,25	0,20	0,15

Valutazione dei costi di bonifica (max 0,15)

SENZA BONIFICA	CON BONIFICA
0,0	0,15

Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione per gli immobili pubblici

Gli immobili appartenenti ai Comuni o ad altri Enti pubblici possono generare Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione anche in deroga a quanto previsto dal comma 1 lettera a, b, c, dell'articolo 4 della LR 14/19 e sono destinati prioritariamente alla realizzazione di interventi in ampliamento.

L'Atto di Indirizzo detta criteri operativi per la cessione sul mercato dei CER generati da immobili pubblici prevedendo l'asta pubblica

Utilizzo dei CER e aree di atterraggio

Come si è già evidenziato, i CER potranno essere utilizzati solo all'interno degli Ambiti di urbanizzazione Consolidata così come è stata individuata con la Variante al PAT in attuazione della LR 14/17, e pertanto è vietato il loro utilizzo in zona agricola.

In comune di Fiesso Umbertino, la Variante non individua le aree di atterraggio dei CER.

6. Bando per la raccolta delle Manifestazioni di Interessi al riconoscimento di opere incongrue ed elementi di degrado da rinaturalizzare.

Con l'Atto del Commissario con poteri di Giunta Comunale. n. 23 del 20/05/2021 il Comune, per individuare la presenza sul proprio territorio comunale di manufatti incongrui per i quali i proprietari sono interessati al riconoscimento di CER a fronte della loro demolizione e rinaturalizzazione, ha predisposto un avviso pubblico con cui è stata data informazione attraverso il sito web del Comune e con manifesti appesi negli appositi spazi. Il bando è stato pubblicato dal 28/05/2021 al 27/07/2021 prevedendo che in tale periodo i proprietari potessero fare domanda per il riconoscimento degli immobili e delle opere come "manufatto incongruo". Come risposta al bando non sono pervenute richieste.

7. Registro dei Crediti Edilizi (RECRED) e modalità di registrazione, circolazione e cancellazione dei Crediti Edilizi e dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione

Il Registro dei Crediti Edilizi (RECRED) è previsto dalla LR 11/04 ed è il documento dove sono registrate tutte le informazioni relative ai CE Crediti Edilizi e ai CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione. Oltre all'iscrizione devono essere annotati i mutamenti di proprietà (ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile) e la cancellazione.

Il RECRED si compone di due sezioni:

- Sezione 1 crediti edilizi CE;
- Sezione 2 crediti edilizi da rinaturalizzazione CER.

Il RECRED approvato sostituisce il Registro dei Crediti Edilizi di cui dispone il Comune a seguito dell'approvazione del PI.

Le Sezioni del RECRED sono articolate in tre Tabelle che contengono informazioni e dati relativamente a:

- credito;
- utilizzo del credito;
- saldo del credito.

I crediti iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili nel rispetto di quanto dispone il Codice Civile e il loro trasferimento deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis. All'atto notarile riguardante il trasferimento dei crediti dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo) pena l'inutilizzabilità degli stessi.

L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune, può avvenire sia parzialmente che integralmente.

8. Modifica alle NT del PAT

La presente Variante modifica, ai fini dell'adeguamento alla LR 14/2019, gli articoli 51, 52 e 53 e 53 bis del PAT. Per le modifiche degli articoli indicati si rimanda all'allegato 2 Norme Tecniche del PAT - Articoli integrati