



# COMUNE DI ANGIARI

Provincia di Verona

## Piano degli Interventi - Variante 7

artt. 17 e 18 L.R. 11/2004

**CREDITI EDILIZI ORDINARI (CE) E DA RINATURALIZZAZIONE (CER) art. 4 c. 2 LR 14/2019**

*"disciplina secondo direttive della DGR 263/2020"*

P.R.C. - Piano Regolatore Comunale - L.R. 11/2004

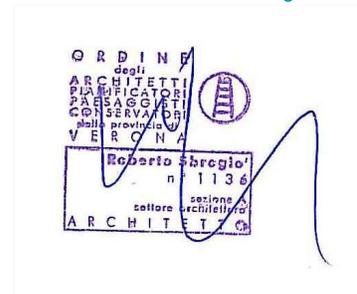
### NORME TECNICHE OPERATIVE



SINDACO  
Puliafito Antonino

RESPONSABILE U.T.C.  
Geom. Vicentini Filippo

PROGETTISTA  
Arch. Roberto Sbrogio



DICEMBRE 2022

P.I. - Var. n. 7

- Adozione DCC n. 27 del 12.10.2022
- Approvazione DCC n..... del .....

**STUDIO ARCH. ROBERTO SBROGIO'** - via G. Della Casa, n. 9 - 37122 Verona  
tel. 045-8014083 / email - info@studiosbrogio.it

STUDIO DI  
architettura  
urbanistica  
progettazione  
urbana e  
territoriale





## INDICE

PREMESSA.....	3
<b>Art. 49 – Credito edilizio – Credito Edilizio di Rinaturalizzazione – Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd)</b> .....	3
<b>Art. 49.1 - Credito Edilizio (CE)</b> .....	3
<b>Art. 49.2 - Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)</b> .....	4
<b>Art. 49.3 - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd)</b> .....	4
Par. 49.3.1- Istituzione del RECREd.....	4
Par. 49.3.2 - Caratteristiche del RECREd.....	6
Par. 49.3.3 - Cessioni dei Crediti Edilizi, registrazione e circolazione.....	6
Par. 49.3.4 - Utilizzo e cancellazione dei crediti edilizi.....	7
Par. 49.3.5 - Registrazione e circolazione dei CER.....	8
Par. 49.3.6 - Demolizione, rinaturalizzazione e Vincolo di non edificazione .....	8
Par. 49.3.7 - Gestione e modalità di trasferimento dei crediti.....	9
<b>Art. 49.4 - Determinazione del Credito Edilizio e Credito Edilizio da Rinaturalizzazione</b> .....	9
<b>Art. 49.5 - Quantificazione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione da iscrivere nel RECREd</b> .....	11
Par. 49.5.1 - Manufatti incongrui .....	11
Par. 49.5.2 - Manufatti incongrui di categoria 1 con quantificazione vol/sup .....	11
Par. 49.5.3 - Calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 1.....	13
Par. 49.5.4 - Manufatti incongrui di categoria 2 con NON quantificazione vol/sup .....	13
<b>Par. 49.5.5 – Calcolo Valore medio di un mc. della capacità edificatoria con destinazione residenziale</b> .....	14
Par. 49.5.6 - Calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 2.....	15
<b>Art. 49.6 - Utilizzo del CER e aree di atterraggio</b> .....	16
Par. 49.6.1 - Determinazione del coefficiente di atterraggio Ci.....	17
<b>Art. 49.7 - Compensazione Urbanistica</b> .....	21



## PREMESSA

La Variante n. 7 al PI riguarda:

- la disciplina dei Crediti Edilizi Ordinari (CE) e da rinaturalizzazione (CER) - art 4 c.2 LR 14/2019, secondo direttive emanate dalla Giunta Regionale del Veneto con DGR 263 del 02.03.2020;
- le modifiche alle NTO vigenti relative all'affinamento/integrazione dell'art. 49 "Credito Edilizio – Credito Edilizio da Rinaturalizzazione – Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd)" in adeguamento alla disciplina dei CE e CER secondo direttive della DGR 263/2020; **le modifiche apportate all'art. 49 sono evidenziate in rosso.**

### **Art. 49 – Credito edilizio – Credito Edilizio di Rinaturalizzazione – Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd)**

#### **Art. 49.1 - Credito Edilizio (CE)**

Il Credito Edilizio consiste in una capacità edificatoria riconosciuta a seguito delle realizzazioni degli interventi di cui al c. 3 dell'art. 36 della LR 11/2004 (quali la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana / paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica ed ambientale, gli interventi di riordino della zona agricola) ovvero a seguito delle compensazioni urbanistiche di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004.

Le opere e gli interventi che determinano il credito edilizio sono individuati nell'ambito del PAT per i tematismi di cui alle norme del PAT stesso. Il PI può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il credito edilizio, oltre a quelli già individuati dal PAT.

I P.I. disciplina gli interventi precisati nel sopracitato primo comma ed individua gli ambiti in cui il credito edilizio si sviluppa, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'art. 36, comma 4 della L.R. 11/2004.

Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo / atterraggio del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:

- ambiti specifici preposti per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuati dal P.I., e caratterizzati da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
- aree di trasformazione con PUA, soggette a perequazione, qualora individuate dal PI, in cui la volumetria ammessa dall'applicazione dell'indice territoriale di zona, può essere incrementata fino ad un max del 20% nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT per i singoli ATO.

Il credito edilizio non è riconosciuto per le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi; sono fatti salvi i casi in cui tali opere sono state oggetto di sanatoria secondo la normativa vigente.

Il credito edilizio si concretizza nel P.I. ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente, del dimensionamento previsto dal P.A.T. per ogni

A.T.O., senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'utilizzo del credito è ammesso con intervento edilizio diretto per interventi con volume non superiore a 2.000 mc. o comunque riguardanti aree non superiori a 3.000 mq, in ogni caso con convenzione per garantire il reperimento / monetizzazione degli standards primari e secondari corrispondenti alla zona di atterraggio del credito. Interventi con volume e/o superficie areale maggiore sono subordinati a P.U.A..

L'attuazione del credito edilizio è in ogni caso soggetto alla verifica degli standards urbanistici e deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o l'integrazione/adeguamento di quelle esistenti, dimensionate sull'intervento nel suo complesso, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dalla normativa vigente.

Nel caso in cui non sia possibile sviluppare il credito edilizio in una sola area, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal P.I. a tale scopo.

Il credito edilizio è liberamente commerciabile all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art. 36, comma 4, della L.R. 11/2004.

Il credito edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (D.C.C., D.G.C., determinazione del Responsabile del Procedimento).

#### **Art. 49.2 - Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)**

Il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione, introdotto con la L.R. 14/2019 come sottocategoria specifica dei crediti edilizi, consiste in un credito edilizio derivante da interventi di demolizione di manufatti incongrui e di elementi di degrado con contestuale rinaturalizzazione del suolo. **La definizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione e gli elementi rilevanti per il loro riconoscimento, così come la definizione di manufatti incongrui e la rinaturalizzazione dei suoli, trova esplicitazione nella Parte Seconda Cap. 3 Artt. 3.1, 3.1.1 e 3.2 dell'Allegato A – DGR 263/2020.**

-----

I Crediti Edilizi (CE e CER) sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'art. 17 c. 5, lett. e) della LR 11/2004.

Il Registro dei crediti edilizi costituisce parte integrante del P.I. in riferimento all'art. 17 della L.R. 11/2004.

#### **Art. 49.3 - Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

##### **Par. 49.3.1- Istituzione del RECRED**

Il RECRED è **istituito** ai sensi della LR 11/2004, art. 17 c. 5, lett e) e della LR 14/2019, art. 4 c. 8.

Come specificato nell'Allegato A della DGR 263/02/03/2020 "Atto di indirizzo – LR 14/2017 Art. 4 c 2 lett. d) e LR 14/2019 art. 4 c 1", il RECRED:

- **costituisce** il Registro nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi (**CE**) di cui all'art. 36 della LR 11/2004 e i crediti edilizi da rinaturalizzazione (**CER**) di cui all'art. 4 della LR 14/2019;
- **prevede** la gestione delle due suddette tipologie di credito ed è tenuto, in forma digitale e reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune, a cura del competente Ufficio Tecnico il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile;

- **è composto** da una sezione ordinaria per l'iscrizione dei crediti edilizi (**CE – Sezione 1**) e da una apposita sezione per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (**CER – Sezione 2**), nonché dalle schede per l'iscrizione dei crediti edilizi.

Le due sezioni, come da Allegato D – DGR 263/2020, sono articolate in tre tabelle contenenti informazioni e dati relativi ai crediti:

## **CE – SEZIONE 1**

### Tabella 1 – Dati relativi al credito

- Numero progressivo scheda
- Titolare del CE
- Descrizione dell'intervento/immobile che genera il CE
- Descrizione del CE
- Altro/eventuali note

### Tabella 2 – Dati relativi all'utilizzo del credito

- Titolare/acquirente
- Riferimento atto d'acquisto del CE
- Utilizzatore del CE
- Descrizione del/dei CE utilizzati
- Altro/eventuali note

### Tabella 3 – Dati relativi al saldo del credito

- Quantità del CE
- Utilizzo totale/parziale del CE
- Quantità a saldo del CE

## **CER - SEZIONE 2**

### Tabella 1 – Dati relativi al credito

- Numero progressivo scheda
- Titolare del CER
- Descrizione dell'intervento/immobile che genera il CER
- Descrizione del CER
- Altro/eventuali note

#### Tabella 2 – Dati relativi all'utilizzo del credito

- Titolare/acquirente
- Riferimento atto d'acquisto del CER
- Utilizzatore del CER
- Descrizione del/dei CER utilizzati
- Altro/eventuali note

#### Tabella 3 – Dati relativi al saldo del credito

- Quantità del CER
- Utilizzo totale/parziale del CER
- Quantità a saldo del CER

### Par, 49.3.2 - Caratteristiche del RECRED

Come riportato nella Relazione della Var. 6 al PI "Istituzione RECRED":

Il RECRED,

- è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune; che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea;
- è tenuto e gestito dal competente Ufficio tecnico del Comune il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile.

Nel RECRED sono annotati tutti i dati relativi ai CE e ai CER, dalla loro generazione, alla cessione, all'aterraggio, fino al loro utilizzo e cancellazione, così come sono annotati i cambi di proprietà a seguito loro commercializzazione. Il RECRED contiene pertanto le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, ancorché il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impiego.

L'annotazione dei crediti edilizi nel RECRED:

- ha valore esclusivamente urbanistico, fermo restando che i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori sono soggetti a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile; in particolare il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile;
- avverrà a seguito registrazione di un atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente, in cui sono descritti gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità indicate dal PI, con le specificazioni relative ai termini di attivazione e validità del credito edilizio e ad eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte.

### Par. 49.3.3 - Cessioni dei Crediti Edilizi, registrazione e circolazione

I crediti edilizi, una volta annotati nel RECRED sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 c. 4 della LR/11/2004 e sono quindi trasferibili a terzi, in tutto o in parte, senza necessità di autorizzazione preventiva da parte del Comune.

Relativamente alle modalità di annotazione nel Registro, il credito edilizio rappresenta un valore economico che può "staccarsi" dalla proprietà di un suolo per "aggiungersi" ad un altro, ma è comunque collegato ad un suolo ed è, in questo senso, assoggettato alle norme statali e regionali in materia di pubblicità immobiliare, di opponibilità ai terzi e di fiscalità immobiliare, oltretutto alle norme urbanistico - edilizie vigenti al momento del concreto utilizzo.

Il titolo di cessione o donazione del credito dovrà essere costituito da atto notarile o da altro atto idoneo al trasferimento, registrato all'Ufficio delle Entrate competente.

L'efficacia del trasferimento del credito edilizio, ancorché oggetto di negoziazione autonoma fra le parti, va subordinata alla tempestiva comunicazione al Comune ai fini dell'annotazione nel registro dei crediti; in particolare contestualmente alla registrazione, il trasferimento del credito edilizio deve essere comunicato al Comune per l'iscrizione nel RECRED. Di tale trasferimento sarà effettuata annotazione di "cessione" nella scheda del cedente e un'apertura di nuova scheda con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente con l'indicazione degli estremi del relativo atto notarile di trasferimento.

La natura giuridica del Registro dei crediti edilizi, comporta l'applicazione delle norme vigenti in materia di accesso agli atti.

Su richiesta del titolare del credito edilizio il responsabile dell'UTC rilascia all'avente titolo del credito un certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione del credito. Il rilascio è soggetto ad imposta di bollo e al pagamento dei diritti di segreteria stabiliti dall'Amministrazione Comunale. Fermo restando che il certificato non incorpora i diritti edificatori come titolo di credito e che per il loro trasferimento è necessario un atto notarile.

#### **Par. 49.3.4 - Utilizzo e cancellazione dei crediti edilizi**

L'attivazione del credito edilizio, totale o parziale, è condizione per il suo utilizzo e può concretizzarsi solo a seguito dell'adempimento degli impegni assunti di cui al relativo atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente.

Dopo il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edificatori conseguenti all'attivazione del credito edilizio, l'Ufficio Tecnico provvede ad annotare la cancellazione di tale credito edilizio dal RECRED.

L'area di atterraggio del credito edilizio, se non già definita in sede di riconoscimento dello stesso, è individuata con procedura di Variante al PI.

Quando il titolare intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda, per il rilascio del titolo abilitativo (oppure all'istruttoria per l'approvazione dello strumento attuativo), il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal RECRED.

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

Nel primo caso, ad esempio, il titolare dei crediti può utilizzarne, sia a proprio beneficio, sia perché oggetto di compravendita, una quota parte; in questo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, sia la quantità utilizzata sia la quota residua ancora nella disponibilità del titolare.

Nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'utilizzo integrale dei crediti, l'Ufficio competente ne annota gli estremi nel RECRED, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, che ne attesta l'estinzione.

### **Par. 49.3.5 - Registrazione e circolazione dei CER**

Dopo l'approvazione della Variante al PI, ai sensi dell'art. 4 comma 2, L.R. 14/2019, finalizzata ad individuare i manufatti incongrui (di cui al successivo art. 49.5.1), i proprietari o altri aventi titolo su tali immobili, potranno attivare la procedura per la demolizione degli stessi e la successiva iscrizione dei CER già riconosciuti dalla Variante, nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

I proprietari o altri aventi titolo del manufatto riconosciuto "incongruo" dalla Variante, presenteranno idonea istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.) per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECRED.

La richiesta di attivazione dell'intervento demolitorio del manufatto incongruo e di registrazione del CER deve avvenire compilando l'allegato C dell'Allegato A della DGRV n. 263/2020.

L'istanza dovrà essere corredata della documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia edilizia.

Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario o avente titolo comunicherà la fine lavori e chiederà l'attivazione dell'accertamento, da parte del Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area. L'accertamento avverrà previo sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell'intervento previsto dalla variante di cui all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019.

A seguito della verifica effettuata dal Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area, i CER previsti per tale intervento sono iscritti nell'apposita sezione del RECRED.

### **Par. 49.3.6 - Demolizione, rinaturalizzazione e Vincolo di non edificazione**

Ai sensi dell'art. 5 della L.R. 14/2017, la possibile attribuzione di crediti edilizi nel caso di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado, deve avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:

- la demolizione deve essere integrale;
- la demolizione deve portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale;
- tale ripristino deve essere assoggettato ad un vincolo di non edificazione da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari e di durata almeno decennale;
- la demolizione deve precedere l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie.

Tutti i crediti edilizi sono liberamente commerciabili, devono essere iscritti nel RECRED e trovano disciplina nel PI; ma solo i crediti edilizi derivanti da demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado prevedono la demolizione integrale e rinaturalizzazione del suolo e la trascrizione del vincolo di non edificazione di cui al comma seguente.

A seguito dell'avvenuta iscrizione dei CER nel RECRED, il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni.

Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.

### **Par. 49.3.7 - Gestione e modalità di trasferimento dei crediti**

I crediti iscritti nel RECREd sono liberamente commerciabili nel rispetto di quanto dispone il Codice Civile nell'art. 2643 comma 2bis.

Il trasferimento dei crediti 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.

### **Art. 49.4 - Determinazione del Credito Edilizio e Credito Edilizio da Rinaturalizzazione**

La determinazione del Credito Edilizio, sia "ordinario" che da "rinaturalizzazione", è stabilita con apposita Variante allo strumento urbanistico operativo (PI) tenuto conto dei contenuti dell'Allegato A della DGR n. 263 del 02.03.2020 / LR 14/2017 art. 4 e LR 14/2019 art. 4.

Con la Variante n. 7 al PI relativa alla disciplina dei CE e CER vengono determinate la quantificazione, l'utilizzo e le aree di atterraggio, esplicitate agli articoli seguenti e che potranno essere modificate/aggiornate mediante Variante al PI.

Per la determinazione del C.E. – Credito Edilizio, sia che si tratti per eliminazione di opere incongrue che per l'esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione – recupero ambientale, si rimanda al caso specifico, in sede di Variante al PI, quando si potrà desumere il valore del credito edilizio tenuto conto di una serie di elementi che solo in quel momento potranno essere desunti, come di seguito specificato.

In ogni caso il rapporto tra volume in demolizione e volume a credito non dovrà mai essere superiore a 0,70.

### **Il credito edilizio per l'eliminazione di opere incongrue**

Il valore del credito edilizio che si matura nel caso di eliminazione di opere incongrue ed elementi di degrado è rapportato al valore di mercato degli stessi, tendenzialmente molto contenuto ove non addirittura trascurabile, incrementato del costo delle operazioni di rimozione e ripristino dei luoghi, tenuto conto di una serie di elementi sinteticamente rappresentati nel seguente prospetto (DGRV 263/2020, Allegato A, cap. 1.4):

- oneri e spese di trasformazione;
- valore dell'area post - trasformazione (solo nell'eventuale caso, sempre possibile, di cessione alla P.A.);
- valore di mercato delle opere incongrue da eliminare: la stima va riferita al valore delle opere nello stato in cui si trovano, secondo la tipologia, la destinazione, lo stato d'uso e di conservazione, la vetustà, ecc...;
- oneri derivanti dall'eventuale trasferimento o cessazione di attività in essere negli edifici oggetto di intervento;

- eventuale quota aggiuntiva incentivante per l'avvio del meccanismo: determinata sulla base di criteri predefiniti *nel PI, deve essere commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per l'attuatore.*

### **Il credito edilizio per l'esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale**

Altra ipotesi di formazione di credito edilizio è rappresentata dall'esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, vale a dire di interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica nelle forme e modalità indicate dalla VAS, dal PAT e dal PI ai sensi degli artt. 5 e 17 della L.R. 11/2004.

Analogamente al caso dell'eliminazione degli elementi incongrui di cui sopra, l'ammontare del credito è rapportato al valore degli interventi di mitigazione - compensazione - recupero a carico del beneficiario, tenuto conto di una serie di elementi sinteticamente rappresentati nel seguente prospetto (DGRV 263/2020, Allegato A, cap. 1.5):

- oneri e spese di esecuzione degli interventi
- valore dell'area dopo l'esecuzione degli interventi solo nel caso di cessione alla P.A.;
- eventuale quota aggiuntiva incentivante per l'avvio del meccanismo: determinata sulla base di criteri predefiniti *nel PI, deve essere commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per l'attuatore.*

### **La capacità edificatoria espressa dal valore del credito edilizio**

La determinazione della capacità edificatoria corrispondente al valore monetario del credito edilizio è relazionata all'area geografica di mercato (profilo socio-economico, previsioni sulla domanda, quadro competitivo, ecc..) e alle caratteristiche dell'area specifica di impiego che a titolo esemplificativo sono elencate nel seguente prospetto (DGRV 263/2020, Allegato A, cap. 1.7):

- proprietà: area pubblica o privata
- tipologia e destinazione (previsioni urbanistiche): edifici nuovi, ristrutturati, residenziali, produttivi, commerciali, turistici, multi destinazione, usi rari, edifici in linea, a schiera, a torre, ecc...
- localizzazione e accessibilità: immobili centrali, periferici, extraurbani, accessibilità alle infrastrutture di trasporto, ecc...
- costi di utilizzo: obblighi convenzionali, oneri manutentivi, ecc...
- qualità ambientale, sociale e paesaggistica: attrattività, salubrità, dotazione e qualità di servizi pubblici e privati, livello di manutenzione, ecc...
- prospettive di variazione dei fattori: investimenti pubblici in corso o programmati, iniziative di marketing territoriale, interventi su ambiti limitrofi, stabilità della domanda, processi di trasformazione in atto, ecc...

La trasformazione del valore monetario del credito edilizio in volumetrie, superfici, destinazioni, è quindi possibile nel momento in cui sia stata individuata – sulla base delle indicazioni dello

strumento urbanistico quale il PI - l'area d'impiego, e sia stata precisata l'efficacia temporale del diritto edificatorio, tenuto conto degli effetti della decadenza del PI per le nuove previsioni (soggette a PUA) non attuate, stabilita dall'art. 18 c. 7 L.R. 11/2004.

## **Art. 49.5 - Quantificazione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione da iscrivere nel RECRED**

### **Par. 49.5.1 - Manufatti incongrui**

Come riportato nel precedente art. 49.2 la definizione di manufatti incongrui, trova esplicazione nella Parte Seconda Cap. 3 Artt. 3.1, 3.1.1 e 3.2 dell'Allegato A - DGR 263/2020. Nello specifico trattasi di manufatti incongrui o elementi di degrado, *individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale (...)*, ovvero di edifici e di altri manufatti, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico- sanitario e della sicurezza. Rientrano tra i manufatti incongrui anche quelli ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale (art. 5, comma 1, lett. a della L.R. 14/2017).

I manufatti incongrui sono individuati dal Comune attraverso una specifica Variante allo strumento urbanistico (art. 4 c. 2 della L.R. 14/2019) ed il riconoscimento dei CER ha come finalità il ripristino delle condizioni di naturalità del suolo di un ambito in cui sia presente un manufatto incongruo.

La rinaturalizzazione potrà avvenire attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno che lo hanno reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale.

Nell'individuazione dei manufatti incongrui il Comune valuterà la congruenza ai parametri urbanistici (quali ad es. la compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico generale), e potrà estendere l'esame anche ai valori paesaggistici e/o ambientali propri della zona di riferimento, senza trascurare i profili igienico-sanitari e di sicurezza.

Resta fatta salva la facoltà da parte dell'Amministrazione, in sede di predisposizione della Variante, di individuare direttamente "manufatti incongrui" di proprietà pubblica o privata.

I manufatti incongrui possono essere raggruppati in due categorie:

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

### **Par. 49.5.2 - Manufatti incongrui di categoria 1 con quantificazione vol/sup**

L'ammontare dei CER (espresso in mc.), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRED, sarà l'esito del prodotto tra il **Dato Dimensionale Convenzionale (DDC)** del manufatto demolito, per il coefficiente **K** assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, secondo la Tabella 1 sotto riportata.

$$\text{CER} = \text{DDC} \times \text{K}$$

Per Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) si intende la consistenza del manufatto incongruo parametrata ad un'unica destinazione d'uso che convenzionalmente si assume essere quella residenziale.

La consistenza del manufatto incongruo è il volume o la superficie esistente del medesimo, calcolata in applicazione dei parametri previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente per le diverse destinazioni d'uso.

Qualora la destinazione originaria non sia residenziale o assimilabile alla residenza, la consistenza originaria del manufatto dovrà essere parametrata alla destinazione residenziale, convertendo le superfici in volume, utilizzando l'altezza del manufatto. Qualora l'altezza del manufatto sia superiore a quella media di un piano residenziale (2,70 m), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.

In particolare:

- se il manufatto incongruo è una residenza, la cui consistenza è espressa in mc, il DDC coinciderà con tale valore;
- nel caso in cui il manufatto incongruo abbia una destinazione produttiva, agricola ecc., la cui consistenza è espressa in mq, il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza del manufatto. Qualora l'altezza del manufatto sia superiore a quella media di un piano residenziale (2,70 m), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.

Al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non aventi destinazione residenziale, viene applicato un coefficiente di riduzione ( $\alpha$ ), di valore **0,75** (che deve essere minore o uguale a 1).

Infatti, per talune fattispecie risulta necessario applicare un coefficiente di riduzione ai manufatti incongrui con destinazione produttiva, la cui demolizione darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di CER ritenuta eccessiva o comunque non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019. Si pensi ad esempio, al recupero di allevamenti intensivi dismessi di grandi dimensioni che potrebbero consentire il riconoscimento di consistenti volumetrie residenziali non coerenti con la ratio delle leggi regionali n. 14/2017 e n. 14/2019.

Il coefficiente **K** rappresenta il valore che viene attribuito sulla base dei parametri indicati all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019 ovvero:

- Localizzazione;
- Costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- Costi per l'eventuale bonifica ambientale.

Qui di seguito in Tabella di cui al par. 49.5.3 vengono attribuiti i valori dei singoli parametri sopra elencati, avendo come obiettivo la 'quantificazione' dell'interesse pubblico sotteso all'intervento di demolizione e rinaturalizzazione del manufatto incongruo.

Al fine di evitare che l'attribuzione dei CER possa dare luogo a incrementi della consistenza originaria del manufatto incongruo, si assume che il coefficiente K, non possa essere superiore al valore 0,90.

**$K \leq 0,90$**

**Par. 49.5.3 - Calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 1**

Si riporta qui di seguito la tabella per il calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 1.

CATEGORIA 1										
Volume/superficie										
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie, ivi comprese le attività produttive										
CER - Crediti Edilizia da Rinaturalizzazione										
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE					COEFFICIENTE K				CER	
DCC					che deve essere inferiore o uguale a 0,90					
A	B	C	DCC = A x B x C (mc o mq)		D	E	F	K = D + E + F		CER = DCC x K
Consistenza del manufatto incongruo	Parametri di conversione alla destinazione residenziale	Coefficiente di riduzione da applicare ai manufatti produttivi/commerciali che deve essere min. o uguale a 1			Valutazione localizzazione max 0,5	Valutazione di costi di demolizione e rinaturalizzazione Max 0,25	Valutazione dei costi di bonifica ambientale Max 0,15			
mc o mq	Residenziale	0,75	mc		ZTO A 0,50	Alto 0,25	Senza bonifica amb. 0,00			mc
	1				ZTO B 0,45	Medio 0,20	Con bonifica amb. 0,15			
	Non residenziale 2,7				ZTO C 0,45	Basso 0,15				
					ZTO D 0,40					
					ZTO E 0,45					
					ZTO F 0,45					

**Tabella calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 1**

	A		B	C	DCC		D		E	F		K	CER	
<b>N. Manufatto incongruo</b>														
<b>1</b>														
abitazione 500 mc in ZTO B	500	mc	1	1	500,00	mc	ZTO B	0,45	Medio	0,20	Senza bonifica amb. 0,00	0,65	325,00	mc
<b>2</b>														
fabbricato artigianale di 1.000 mq in ZTO D	1000	mq	2,7	0,75	2.025,00	mc	ZTO D	0,40	Basso	0,15	con bonifica amb. 0,15	0,70	1.417,50	mc

**Esempio calcolo CER per manufatti incongrui di categoria 1**

**Par. 49.5.4 - Manufatti incongrui di categoria 2 con NON quantificazione vol/sup**

Per le opere incongrue e gli elementi di degrado non misurabili in termini di volume o di superficie (aree pavimentate, parcheggi, tralicci, impianti tecnologici, ecc...), il CER è convenzionalmente l'esito del prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DCC) per il coefficiente (K) assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019.

In questo caso il DCC è dato dal costo di demolizione e rinaturalizzazione, a cui sarà aggiunto l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area, costi entrambi desumibili da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato, la somma sarà divisa con il valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale.

Per quantificare tale valore si utilizza il provvedimento comunale per le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate, come di seguito specificato (art. 49.5.5), stabilito in **274,54 €/mc**.

Al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non misurabili in termini di volume o di superficie, si utilizza un fattore di riconversione funzionale ( $\beta$ ), pari a **0,80** (che deve comunque essere di valore minore o uguale a 1).

Infatti, per talune fattispecie risulta necessario applicare un coefficiente di riduzione ai manufatti incongrui la cui demolizione darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di CER ritenuta eccessiva o comunque non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019. Si pensi ad esempio, ad interventi particolarmente onerosi sotto il profilo della demolizione, che potrebbero consentire il riconoscimento di consistenti volumetrie residenziali, non coerenti con la ratio delle leggi regionali n. 14/2017 e n. 14/2019.

Per i manufatti incongrui classificabili nella Categoria 2 l'ammontare dei CER (espresso in mc), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRED, sarà l'esito del prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) del manufatto demolito, per il coefficiente K assegnato sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, secondo quanto esplicitato di seguito.

#### **CER = DDC x K**

Il coefficiente **K** rappresenta il valore che viene attribuito sulla base dei parametri indicati all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019 ovvero:

- Localizzazione;
- Costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- Costi per l'eventuale bonifica ambientale.

Qui di seguito in Tabella di cui al par. 49.5.6 vengono attribuiti i valori dei singoli parametri sopra elencati, avendo come obiettivo la "quantificazione" dell'interesse pubblico sotteso all'intervento di demolizione e rinaturalizzazione del manufatto incongruo.

Al fine di evitare che l'attribuzione dei CER possa dare luogo a incrementi non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019, si assume che il coefficiente K, non possa essere superiore al valore 0,90.

$$K \leq 0,90$$

#### **Par. 49.5.5 – Calcolo Valore medio di un mc. della capacità edificatoria con destinazione residenziale**

Per quantificare il **valore medio di un mc. della capacità edificatoria con destinazione residenziale** sono state utilizzate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate per le sole aree residenziali.

Nella Tabella seguente si riportano i dati necessari e la metodologia per desumere il **valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale**, (non vengono considerate le ZTO A centro storico perché non hanno parametri edificatori di riferimento); in particolare vengono utilizzate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate associandole alle varie Zone residenziali:

<b>Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale utilizzando le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate</b>				
Comune di Angiari	ZTO B Centro	ZTO B Fuori Centro	ZTO C1	ZTO C2 con PDL collaudato
Valori OMI destinaz. residenziale	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
	850	570	710	835
	=valore max abitaz. civili capoluogo	=valore min abitaz. Civili extraurb.	=valore medio abitaz. civili	=valore medio tra val. min. abit. Civ. e max Ville villini
Valore al mc = Val OMI / 2,7 ml H media piano	314,81	211,11	262,96	309,26
Valore medio €/mc	<b>274,54</b>			

Tabella con Calcolo Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale utilizzando Valori OMI.

**Il valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale per Angiari è pari a 274,54 €/mc.**

**Par. 49.5.6 - Calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 2**

Essendo stato calcolato il valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale pari a **274,54 €/mc**, viene qui di seguito riportata la Tabella per il calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 2.

CATEGORIA 2										
Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume/superficie (Aree movimentazioni merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc...)										
CER - Crediti Edilizia da Rinaturalizzazione										
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE					COEFFICIENTE K					CER
DCC					che deve essere inferiore o uguale a 0,90					
A	B	C	D	DCC = $\frac{(A+B) \times D}{C}$ (mc o mq)	D	E	F	K = D + E + F	CER = DCC x K	
Costo di demolizione e rinaturalizzazione (ricavabile da apposita perizia giurata di stima) (€)	Eventuale costo di bonifica ambientale (ricavabile da apposita perizia giurata di stima) (€)	Valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale del Comune (€/mc)	Fattore di riconversione funzionale $\beta$ che deve essere inferiore o uguale a 1		Valutazione localizzazione max 0,50	Valutazione di costi di demolizione e rinaturalizzazione e Max 0,25	Valutazione dei costi di bonifica ambientale Max 0,15			
		274,54	0,8	mc	ZTO A 0,50	Alto 0,25	Senza bonifica amb. 0,00			mc
					ZTO B 0,45	Medio 0,20	Con bonifica amb. 0,15			
					ZTO C 0,45	Basso 0,15				
					ZTO D 0,40					
					ZTO E 0,45					
					ZTO F 0,45					

**Tabella calcolo del CER per manufatti incongrui di categoria 2.**

N. Manufatto incongruo	A (€)	B (€)	C (€/mc)	D	DCC (mc)	D	E	F	K	CER (mc)
1 area pavimentata in ZTO D	300.000,00	50.000,00	274,54	0,80	1.019,89 mc	ZTO D 0,40	Alto 0,25	Con bonifica amb. 0,15	0,80	815,91 mc
2 Impianto tecnologico in ZTO D	200.000,00	0,00	274,54	0,80	582,79 mc	ZTO D 0,40	Basso 0,15	Senza bonifica amb. 0,00	0,55	320,54 mc

**Esempio calcolo CER per manufatti incongrui di categoria 2.**

**Art. 49.6 - Utilizzo del CER e aree di atterraggio**

I CER iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili e hanno durata illimitata.

Ai sensi dell'art. 8, della L.R. 14/2019, l'utilizzo dei CER in zona agricola è vietato.

I CER potranno essere utilizzati esclusivamente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, individuati in attuazione dell'art. 2, comma 1, lett. e), della L.R. 14/2017 nella Tav. 6.2 TAVOLA A.U.C. E INTERVENTI DI P.I..

Con la Variante 7 di PI vengono definite le **aree di atterraggio dei CER, che devono essere sempre comprese negli AUC di cui alla Tav. 6.2 – Tav. AUC e interventi di P.I.**, quali:

- ZTO B
- ZTO C
- ZTO D

**con esclusione delle ZTO D 5 – Aree produttive esistenti non organicamente inserite e D6 – Zona industriale ed artigianale speciale di espansione**, le quali, per le loro caratteristiche, non si ritengono congrue per l'atterraggio del CER.

La quantità di CER in atterraggio potrà essere utilizzata, in via generale, incrementando

l'indice territoriale e/o fondiario, ovvero la potenzialità edificatoria consentita della ZTO di atterraggio:

- a) sempre nel rispetto dei parametri minimi di legge sulle distanze dai confini (con possibilità di deroga in accordo con il confinante mediante sottoscrizione di apposito atto notarile), dalle strade e tra fabbricati;
- b) nel rispetto o in deroga delle altezze previste dal PI per la stessa ZTO di atterraggio, nei casi sotto previsti.

**Esclusivamente nel caso di atterraggio del CER mediante ampliamento della superficie coperta** e non di aumento di altezza è obbligatoria la **verifica della compatibilità idraulica dell'intervento** ai sensi di quanto previsto dalla V.C.I. del P.R.C. (PAT + PI) e dalla vigente legislazione in materia.

In particolare l'atterraggio del CER nelle suddette Zone dovrà avvenire:

1. nelle Zone di tipologia **B** e **C** nel rispetto delle condizioni di cui alle lett. a) sopra, ovvero in deroga alla potenzialità edificatoria prevista, mediante aumento della superficie coperta, nel rispetto delle distanze dai confini (con possibilità di deroga in accordo con il confinante mediante sottoscrizione di apposito atto notarile), dalle strade e tra fabbricati, e nel rispetto delle altezze previste);
2. nelle **ZTO D**, con l'aumento della superficie max copribile, in deroga alla potenzialità edificatoria prevista, nel rispetto dei parametri minimi di legge sulle distanze dai confini (con possibilità di deroga in accordo con il confinante mediante sottoscrizione di apposito atto notarile), dalle strade e tra fabbricati e/o mediante l'aumento dell'altezza massima consentita fino ad un max di 12,00 m (fatte salve particolari esigenze da valutarsi caso per caso).

L'individuazione delle aree di atterraggio su zone sostanzialmente di completamento o di espansione con PUA approvato, indicate come AUC, consentendo per le zone residenziali di tipo B e C l'aumento della sup. coperta esistente e per le zone produttive di tipo D l'aumento dell'altezza prevista dal PI e/o all'ampliamento della superficie coperta consentita, è giustificata dal fatto che si intende mantenere e non stravolgere le caratteristiche del contesto urbano oggetto di atterraggio dei CER.

L'utilizzo dei CER, nelle aree individuate dal Comune, consentirà di ottenere sino ad un massimo del 60% per gli interventi di ampliamento di cui all'art. 6, comma 6 della L.R. 14/2019 e sino ad un massimo del 100% negli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio di cui all'art. 7, comma 5 della medesima L.R. 14/2019.

#### **Par. 49.6.1 - Determinazione del coefficiente di atterraggio Ci**

Il Coefficiente di atterraggio **Ci**, nelle varie aree di atterraggio sopra individuate viene determinato sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate.

#### **Determinazione Ci utilizzando le Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI)**

Per il calcolo del Coefficiente di atterraggio Ci vengono utilizzate le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate, associandole alle varie Zone di atterraggio determinate sopra nella tabella qui di seguito

riportata:

Tabella 1 Valori di mercato OMI		Aree di atterraggio - Valutazioni OMI						
Comune di Angiari	ZTO B Centro	ZTO B Fuori Centro	ZTO C1	ZTO C2 espansione con PDL collaudato	D1 complet. produttiva	D1 espans. produttiva	D2 complet. commercial e	D2 espans. commercial e
Fascia/Zona	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
<b>Centrale/Capoluogo</b> (in area capoluogo e limitrofe, Possessione e Zona ZAI Ronchi)	850	570	710	835	560	465	1300	1150
Valori OMI	=valore dest. resid. max abitaz. civili capoluogo	=valore destinazion e resid min abitaz. Civili extraurb.	=valore destinazion e resid medio abitaz. civili	=valore destinazion e resid. medio tra val. min. abit. Civ. e max Ville	=valore destinazion e prod max	=valore destinazion e prod medio	=valore destinazion e comm max	=valore destinazion e comm medio
ZTO D1/c sita a nord del capoluogo, lungo scolo Bussè					465			
Valori OMI					=valore destinazion e prod medio			
<b>Valori medi OMI per tipologia di Zona B, C e D</b>	<b>710</b>		<b>772,5</b>		<b>788</b>			

**Tabella 1 – Valori medi OMI per tipologia di Zona B, C, D**

Si può dunque provvedere al calcolo dei Coefficienti di atterraggio **Ci** (iesima) per le parti di territorio individuate come possibili aree di atterraggio, come di seguito indicato.

$$C_i = \frac{\text{Valore minimo tra tutti i valori medi OMI}}{\text{Valore OMI della tipologia di Zona indicata come aree di atterraggio}}$$

Verificato che il valore minimo, pari **710 €/mq**, presente nel territorio comunale è quello delle aree di atterraggio **ZTO** di tipologia **B**, i Coefficienti di atterraggio **Ci** delle aree di atterraggio vengono così determinati:

$$C_i = 710 \text{ €/mq} / \text{Valore OMI della tipologia di Zona indicata come aree di atterraggio}$$

Tabella 2 Coefficienti di atterraggio in base ai valori di mercato OMI	Aree di atterraggio - Coefficienti di atterraggio Ci							
	ZTO B Centro	ZTO B Fuori Centro	ZTO C1	ZTO C2 espansione con PDL collaudato	D1 complet. produttiva	D1 espans. produttiva	D2 complet. commercial e	D2 espans. commercial e
Comune di Angiari								
Ci per ZTO	0,55	0,82	0,65	0,56	0,83	1,00	0,36	0,40
Ci per tipologia di ZTO B, C, D	1,00		0,92		0,90			

**Tabella 2 Coefficienti di atterraggio**

Dai dati esposti nella Tabella 2 si evidenzia che il CER attribuito potrà essere integralmente utilizzato solo nelle aree dove il Coefficiente di atterraggio è pari a 1, mentre subirà delle riduzioni rapportate al progressivo incremento del valore dell'area di atterraggio. Viceversa non sarà mai possibile attribuire alle aree di atterraggio coefficienti superiori a 1 che porterebbero ad edificare volumetrie e/o superfici superiori al CER attribuito dalla variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 per la rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'ambito.

In particolare al fine di evitare che l'utilizzo dei CER possa dare luogo a incrementi non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019, si dovrà sempre assumere che il Coefficiente di atterraggio sia minore o eguale ad 1. In particolare non sarà mai possibile attribuire alle aree di atterraggio coefficienti superiori a 1 che porterebbero ad edificare volumetrie e/o superfici superiori al CER attribuito dalla variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 per la rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'ambito.

$$Ci \leq 1$$

Si evidenzia che il CER attribuito potrà essere integralmente utilizzato solo nell'area dove il Coefficiente di atterraggio è pari a 1.

		Calcolo del CER in atterraggio		
Manufatto incongruo	CER	CER in atterraggio = mc CER x Ci della tipologia di ZTO di atterraggio		
		ZTO B	ZTO C	ZTO D
n.	mc	mc	mc	mc
<b>1</b> abitazione 500 mc in ZTO B	325	325,00	298,71	292,83
<b>2</b> fabbricato artigianale di 1.000 ZTO D	1417,5	1.417,50	1.302,82	1.277,19

***Esempio calcolo CER in atterraggio***

## **Art. 49.7 - Compensazione Urbanistica**

### Definizione

La compensazione urbanistica consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

### Criteri e modalità di applicazione

L'Amministrazione Comunale, all'approvazione del progetto preliminare di un'opera pubblica ed al suo conseguente inserimento nell'elenco annuale delle opere pubbliche può, in luogo della procedura espropriativa, acquisire dall'espropriando il preventivo consenso alla compensazione urbanistica, basata sull'equivalenza economica tra l'indennità di esproprio ed il valore della corrispondente capacità edificatoria da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del P.I. secondo i criteri e le modalità di applicazione e di attuazione del credito edilizio.

Per la compensazione urbanistica trovano applicazione le procedure previste dall'art. 37 della L.R. 11/2004.