



Comune di San Bonifacio
Regione del Veneto
Provincia di Verona

P.I.

Piano degli Interventi
all'art. 56 co. 8 delle Norme Tecniche Operative

approvazione - DGC, N. 36 DEL 05/03/2025

Gennaio 2025

Criteri operativi per la
determinazione e gestione dei
Crediti Edilizi (CE) e dei Crediti da
Rinaturalizzazione (CER)

Progettista:
GianLuca Trolese - urbanista

COMUNE DI SAN BONIFACIO Archivio Comune di San Bonifacio	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0004139/2025 del 05/02/2025 Firmatario: GIANLUCA TROLESE	





Piano degli Interventi (PI) – art. 56 co.8 delle NTO

Criteri operativi per la determinazione e gestione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione

1. INTRODUZIONE.....	4
2. MAPPA DEI VALORI IMMOBILIARI E CONVERSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI.....	6
2.1 Costruzione della mappa dei valori.....	6
2.2 Elaborati della Mappa dei valori e modalità di aggiornamento.....	10
2.3 Valori commerciali medi di mercato degli immobili di nuova costruzione e trasferimento di diritti edificatori.....	12
3. CATEGORIA A - CREDITI EDILIZI (CE) AI SENSI DELL'ART. 36 LR. 11/2004	16
3.1 UTILIZZO dei CE – Procedure.....	16
CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO	17
MODALITA' DI CALCOLO DEL CE	18
ATERRAGGIO DEL CE.....	18
4. CATEGORIA B - CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER) - ART. 2 LR. 14/2019 - DGR 263/2020.....	20
4.1 UTILIZZO dei CER – Procedure	20
CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO	20
MODALITÀ DI CALCOLO DEL CER.....	21
MODALITÀ DI INTERVENTO DEL CER.....	24
5. COMMERCIALITA'	39



1. INTRODUZIONE

1. Il presente regolamento viene redatto sulla scorta di quanto previsto all'art. 56 co. 8 delle NTO del Piano degli Interventi:

"I criteri per la determinazione del valore da attribuire al credito edilizio sono definiti con specifico atto di indirizzo della Giunta Comunale"

I crediti edilizi si suddividono in due categorie:

- CATEGORIA A - crediti edilizi (CE): normati all'art. 36 co. 4 della LR.11/2004 si intende una capacità edificatoria riconosciuta agli aventi titolo a seguito della realizzazione di interventi demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, e gli interventi di riordino delle zone agricole ovvero a seguito delle compensazione di cui art. 37 della LR. 11/2004;
 - CATEGORIA B - crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER): normati all'art. 2 co.1 d) della LR.14/2019 si intende una capacità edificatoria a seguito della realizzazione di interventi per la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, e gli interventi di riordino delle zone agricole riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione di quanto previsto dalle finalità di riqualificazione edilizia e ambientale cui art. 5 della LR. 14/2017 a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione completa del suolo.
2. La rinaturalizzazione di un suolo consiste in un intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali, attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera.
 3. Nella casistica cui al precedente punto 1, " CATEGORIA A - crediti edilizi " rientrano i seguenti interventi di trasformazione:
 - riconversione;
 - demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
 - riordino della zona agricola;
 - tutela, riqualificazione e valorizzazione;
 - demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
 - cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);



- trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele e ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio anche sotto il profilo idraulico e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal PI e dalle successive varianti;
 - interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto;
4. Nella casistica cui al precedente punto 1, " CATEGORIA B - crediti edilizi da rinaturalizzazione " rientrano:
- la demolizione integrale di manufatti incongrui, anche singoli, in contrasto con l'ambiente, ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale (art. 6 LR 14/2017). Gli interventi sui manufatti incongrui dovranno prevedere la demolizione integrale dell'opera incongrua ovvero dell'elemento di degrado ed il ripristino del suolo naturale o seminaturale da realizzarsi precedentemente alla delocalizzazione della capacità edificatoria. 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
5. Le demolizioni devono precedere l'eventuale delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, salvo eccezioni motivate e prestazione di adeguate garanzie fideiussorie.
6. Le Leggi Regionali n. 14/2017 e n. 14/2019 hanno promosso il credito edilizio da rinaturalizzazione quale misura incentivante per gli interventi di rigenerazione edilizia e ambientale, di riqualificazione urbana e di rinaturalizzazione del suolo. Compete al Piano degli Interventi e specifiche varianti, in conformità con il Piano di Assetto del Territorio vigente, il compito di individuare gli ambiti territoriali entro i quali applicare la perequazione, le premialità e le compensazioni.



2. MAPPA DEI VALORI IMMOBILIARI E CONVERSIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

2.1 Costruzione della mappa dei valori

1. La Mappa dei Valori Immobiliari è lo strumento alla base dei criteri e delle regole che disciplinano i trasferimenti e i mutamenti di destinazione dei diritti edificatori nel rispetto dei principi dell'equità e della trasparenza.

La Mappa dei Valori Immobiliari nasce dall'esigenza che la diversa localizzazione e/o la diversa destinazione dei diritti edificatori, non ne alteri in misura rilevante il valore totale originario. Essa è funzionale all'effettuazione di operazioni di conversione rispondenti ad esigenze di speditezza, certezza del diritto, automaticità, trasparenza. Pertanto, in relazione ai valori espressi dal mercato immobiliare locale, si riferisce ad ampie zone del territorio comunale.

La Mappa, per contro, non può essere assunta quale principale riferimento per le stime di beni immobili che richiedano analisi di tipo puntuale e particolareggiato, ed in particolare per le stime di beni immobili da redigersi in situazioni di conflitto di interessi quali, ad esempio, indennità di esproprio, accertamenti tributari, conferimenti in società, e via dicendo.

La Mappa dei Valori Immobiliari suddivide il territorio comunale in zone di Isovalore, richiamandosi in prima analisi alle zone territoriali omogenee individuate dall'OMI, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, rappresentate nell'immagine riportata.

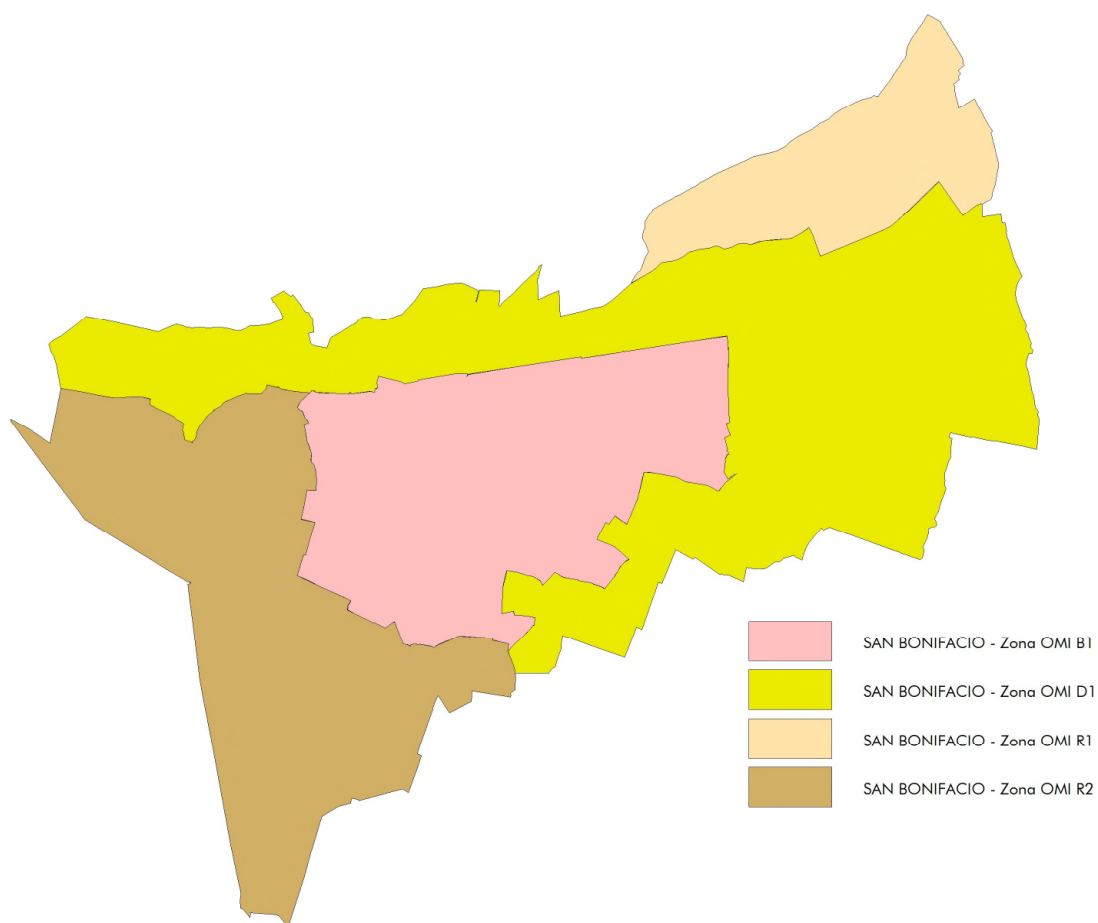


Immagine 1: Zone territoriali omogenee definite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (fonte: GEOPOLI, Agenzia delle Entrate)



2. Per definire la Mappa dei Valori Immobiliari possono essere effettuate delle indagini di mercato al fine di individuare il valore unitario di riferimento mediante attribuire alle superfici residenziali di nuova edificazione.

Dal valore unitario delle superfici residenziali di nuova edificazioni, espresso in euro per unità di superficie commerciale, viene determinata la quota che esprime l'incidenza del valore dell'area espressa in m² di superficie commerciale e per mc di volume urbanistico.

Il valore unitario di riferimento delle superfici residenziali di nuova edificazione viene determinato a partire dalla quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, integrato con altre fonti informative di tipo indiretto (specifiche stime di carattere comunale, indagini dirette a campione su immobili offerti in vendita).

Nella tabella seguente viene riportata l'indicazione del valore definito dall'osservatorio del Mercato immobiliare dell'agenzia delle Entrate per le superfici residenziali di nuova edificazione.

ZONA ISOVALORE	FONTE	STATO	VALORE CONVENZIONALE
B1- Centrale/CAPOLUOGO, FRAZIONE DI PROVA E COMPARTI LIMITROFI	OMI Agenzia delle Entrate	Normale	Valore massimo
D1- Periferica/FRAZIONI DI VILLABELLA, PERAROLO, LOCARA, LOBIA E COMPARTI PRODUTTIVI LUNGO LA SS.1	OMI Agenzia delle Entrate	Normale	Valore massimo
R1 - Extraurbana / TERRITORIO RURALE A SCARSA DENSITÀ EDIFICATORIA	OMI Agenzia delle Entrate	Normale	Valore massimo
R2 - Extraurbana / TERRITORIO RURALE A SCARSA DENSITÀ EDIFICATORIA	OMI Agenzia delle Entrate	Normale	Valore massimo



ZONA ISOVALORE	FONTE	STATO	VALORE CONVENZIONALE euro/m ²
B1 - Centrale/CAPOLUOGO, FRAZIONE DI PROVA E COMPARTI LIMITROFI	OMI Agenzia delle Entrate	Normale	1.600
D1 - Periferica/FRAZIONI DI VILLABELLA, PERAROLO, LOCARA, LOBIA E COMPARTI PRODUTTIVI LUNGO LA SS.1	OMI Agenzia delle Entrate	Normale	1.450
R1 - Extraurbana / TERRITORIO RURALE A SCARSA DENSITÀ EDIFICATORIA	OMI Agenzia delle Entrate	Normale	1.045
R2 - Extraurbana / TERRITORIO RURALE A SCARSA DENSITÀ EDIFICATORIA	OMI Agenzia delle Entrate	Ottimo	1.175

Tabella: Valori OMI rispetto a localizzazione e contesto in cui atterra il credito



2.2 Elaborati della Mappa dei valori e modalità di aggiornamento

1. La Mappa dei Valori Immobiliari è costituita da:
 - un elaborato grafico (Mappa) che suddivide il territorio comunale in zone di isovalore che coincidono alle ATO del Piano di Assetto del Territorio, ovvero zone in cui il valore unitario di riferimento degli immobili di nuova edificazione si può ritenere omogeneo per condizioni ambientali, urbanistiche, giuridiche, ecc.;
 - specifiche tabelle (paragrafo 2.3) che, per ciascuna zona di isovalore individuata in mappa, espone i valori unitari di riferimento delle costruzioni di nuova edificazione per le diverse destinazioni d'uso espressi in €/m² €/m³ di superficie/volume commerciale;
2. La Mappa dei Valori Immobiliari non è un elaborato statico: in essa potranno essere registrati i nuovi e diversi valori che, col trascorrere del tempo, saranno espressi dal mercato immobiliare locale.
3. La Mappa sarà pertanto sottoposta ad un aggiornamento periodico da parte dell'Ufficio Edilizia privata e Urbanistica del Comune di San Bonifacio che verificherà la necessità di modificare le perimetrazioni e di variare le quotazioni assunte quali valori unitari di riferimento come indicato in tabella di seguito riportata, entro due mesi dalla pubblicazione delle quotazioni del secondo semestre dell'anno precedente.

Criteri per la determinazione e gestione dei CER cui LR 14/2019 | art. 56 co. 8 delle NTO

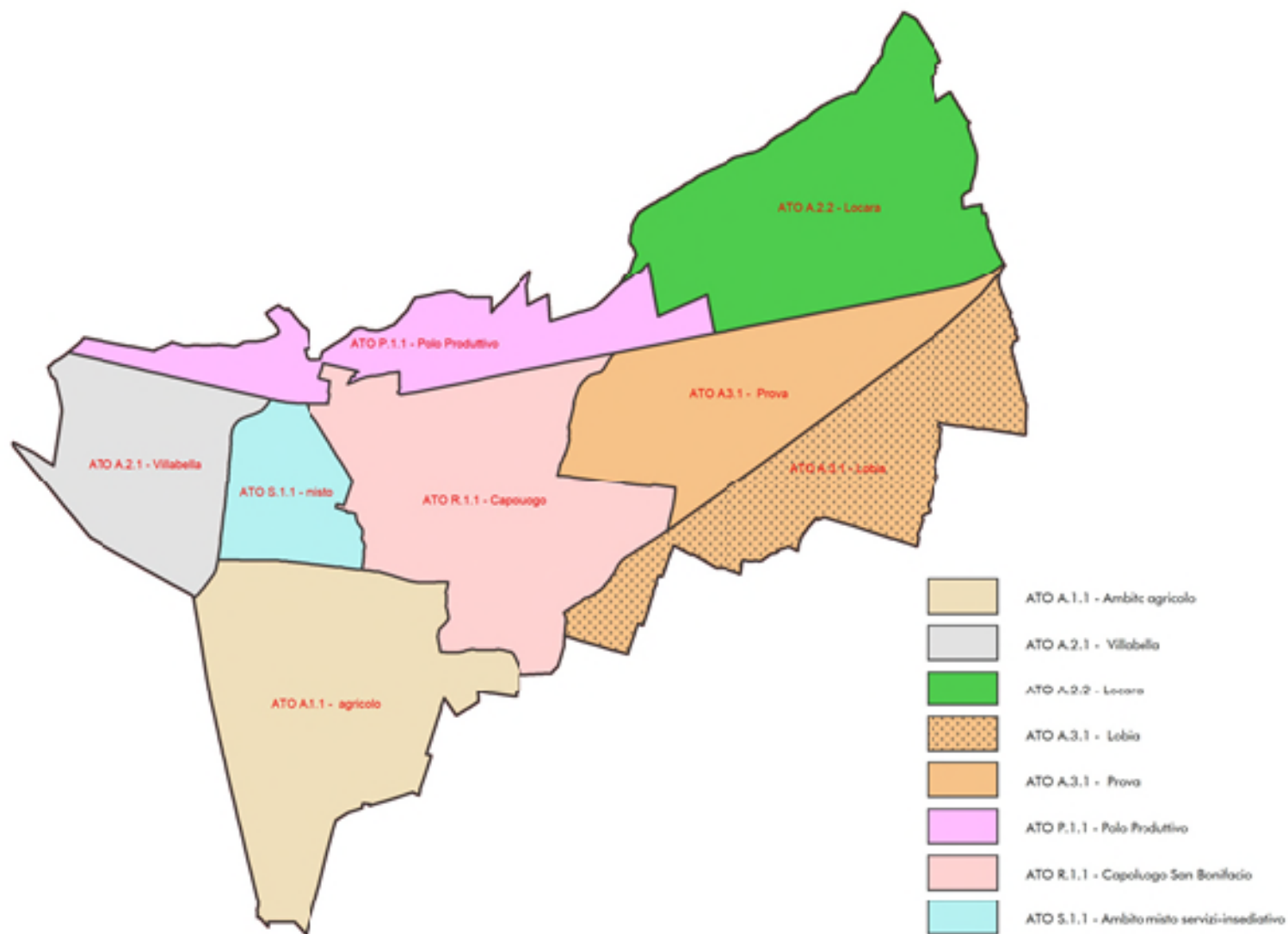


Immagine 2: Zone di Isovalore
(fonte: Uffici tecnici comunali)

2.3 Valori commerciali medi di mercato degli immobili di nuova costruzione e trasferimento di diritti edificatori

1. I valori commerciali medi di mercato degli immobili di nuova costruzione al fine di definire la Mappa dei Valori Immobiliari vengono acquisiti sulla scorta dello studio comunale per i “valori commerciali al metro quadro degli immobili di nuova costruzione (2023) cui prot. 36176 del 17.10.2023” allineati alle ATO del Piano di Assetto del Territorio e alle varie destinazioni d’uso presenti in ciascuna zona.
2. L’applicazione della disciplina dei crediti edilizi da rinaturalizzazione all’intero territorio comunale suscettibile di trasformazione contempla la possibilità di trasferire i diritti edificatori da un’area ad un’altra, da una zona di isovalore ad un’altra. Questa operazione è rappresentata dal “trasferimento a distanza” di diritti edificatori.

Quando il “trasferimento” avviene all’interno di un comparto formato da suoli contigui o anche fra suoli non contigui posti nella stessa zona di isovalore, la problematica non si rileva.

Tale problematica si rileva, invece, quando sussistono contemporaneamente le seguenti tre condizioni:

- ✓ i “trasferimenti” coinvolgono suoli distanti fra loro;
- ✓ i suoli non sono situati nella stessa zona di isovalore.

Il “trasferimento” dei diritti edificatori, in virtù dell’estensione della disciplina urbanistica all’intero territorio comunale, potrebbe avvenire fra ambiti che presentano valori immobiliari anche sensibilmente differenti fra loro.

Il principio alla base del sistema di trasferimenti dei diritti edificatori è rappresentato dunque dalla equivalenza del valore economico totale che i diritti edificatori possiedono nell’area che li ha generati “area di decollo” e con quello che i diritti edificatori conseguono nell’area sulla quale saranno utilizzati “area di atterraggio”.

Per l’individuazione dei coefficienti di conversione necessari alla quantificazione dei diritti edificatori da utilizzare nell’area di trasformazione o “area di atterraggio” è necessario servirsi dei dati contenuti nella Mappa dei Valori Immobiliari.

Sulla base di essa, i presenti criteri potranno essere aggiornati definendo una matrice a doppio ingresso che definisce i rapporti tra i valori di immobili residenziali nuovi o ristrutturati ubicati nelle diverse zone di isovalore. Tali rapporti danno luogo a coefficienti moltiplicativi ($\leq \geq 1$) che permettono di convertire i diritti edificatori di una determinata zona in quelli di un’altra, mantenendo invariato il loro valore complessivo. Per le zone all’interno delle quali il Piano degli Interventi non ammette l’atterraggio dei crediti edilizi, la matrice non riporta il relativo coefficiente di conversione.

La matrice dei coefficienti di conversione per il trasferimento dei diritti edificatori è oggetto di aggiornamento periodico.



ZONA ISOVALORE DESTINAZIONE RESIDENZIALE	FONTE	STATO	VALORE CONVENZIONALE €/m ²	VALORE CONVENZIONALE €/ m ³
ATO A1.1 - ambito agricolo	Ufficio tecnico comunale	normale	450	-
ATO (tutte) - corti rurali			1.700	595
ATO A2.1 Villabella - residenziale	Ufficio tecnico comunale	normale	1.850	635
ATO A2.2 Locara - residenziale	Ufficio tecnico comunale	normale	1.775	615
ATO A3.1 Ambito di Prova area ad ovest della linea TAV - residenziale	Ufficio tecnico comunale	normale	1.900	640
ATO A3.1 Ambito di Lobia area ad est della linea TAV - residenziale	Ufficio tecnico comunale	normale	1.775	625
ATO R1.1 Ambito Capoluogo San Bonifacio	Ufficio tecnico comunale	normale	2.250	755
ATO P1.1 Ambito Polo Produttivo SR11	Ufficio tecnico comunale	normale	-	-
ATO S1.1 Ambito misto servizi e agricolo	Ufficio tecnico comunale	normale	1.700	595

ZONA ISOVALORE DESTINAZIONE COMMERCIALE	FONTE	STATO	VALORE CONVENZIONALE €/m ²	VALORE CONVENZIONALE €/ m ³
ATO A1.1 - ambito agricolo	Ufficio tecnico comunale	normale	-	-
ATO (tutte) - corti rurali				595
ATO A2.1 Villabella - residenziale	Ufficio tecnico comunale	normale	1.850	635
ATO A2.2 Locara - residenziale	Ufficio tecnico comunale	normale	1.775	615
ATO A3.1 Ambito di Prova area ad ovest della linea TAV - residenziale	Ufficio tecnico comunale	normale	1.800	630
ATO A3.1 Ambito di Lobia area ad est della linea TAV - residenziale	Ufficio tecnico comunale	normale	1.775	625
ATO R1.1 Ambito Capoluogo San Bonifacio	Ufficio tecnico comunale	normale	2.250	755



ATO P1.1 Ambito Polo Produttivo SR11	Ufficio tecnico comunale	normale	1.350	-
ATO S1.1 Ambito misto servizi e agricolo	Ufficio tecnico comunale	normale	-	-

ZONA ISOVALORE DESTINAZIONE DIREZIONALE	FONTE	STATO	VALORE CONVENZIONALE €/m ²	VALORE CONVENZIONALE €/m ³
ATO A1.1 - ambito agricolo	Ufficio tecnico comunale	normale	-	
ATO (tutte) - corti rurali				
ATO A2.1 Villabella - residenziale	Ufficio tecnico comunale	normale	1.850	635
ATO A2.2 Locara - residenziale	Ufficio tecnico comunale	normale	1.775	
ATO A3.1 Ambito di Prova area ad ovest della linea TAV - residenziale	Ufficio tecnico comunale	normale	1.800	1.030
ATO A3.1 Ambito di Lobia area ad est della linea TAV - residenziale	Ufficio tecnico comunale	normale	-	
ATO R1.1 Ambito Capoluogo San Bonifacio	Ufficio tecnico comunale	normale	2.250	755
ATO P1.1 Ambito Polo Produttivo SR11	Ufficio tecnico comunale	normale	-	
ATO S1.1 Ambito misto servizi e agricolo	Ufficio tecnico comunale	normale	-	

ZONA ISOVALORE DESTINAZIONE ARTIGIANALE	FONTE	STATO	VALORE CONVENZIONALE €/m ²	VALORE CONVENZIONALE €/m ³
ATO A1.1 - ambito agricolo	Ufficio tecnico comunale	normale	-	-
ATO (tutte) - corti rurali				-
ATO A2.1 Villabella - residenziale	Ufficio tecnico comunale	normale	600	-
ATO A2.2 Locara - residenziale	Ufficio tecnico comunale	normale	-	-
ATO A3.1 Ambito di Prova area ad ovest della linea TAV - residenziale	Ufficio tecnico comunale	normale	-	-



ATO A3.1 Ambito di Lobbia area ad est della linea TAV - residenziale	Ufficio tecnico comunale	normale	-	-
ATO R1.1 Ambito Capoluogo San Bonifacio	Ufficio tecnico comunale	normale	800	-
ATO P1.1 Ambito Polo Produttivo SR11	Ufficio tecnico comunale	normale	-	-
ATO S1.1 Ambito misto servizi e agricolo	Ufficio tecnico comunale	normale	-	-

Tabella:

valori commerciali medi di mercato degli immobili di nuova costruzione (fonte Ufficio Comunale)



3. CATEGORIA A - CREDITI EDILIZI (CE) AI SENSI DELL'ART. 36 LR. 11/2004

1. Il credito edilizio (CE) ai sensi dell'art. 36 della LR. 11/2004 consiste in una capacità edificatoria riconosciuta agli aventi titolo a seguito della realizzazione di interventi demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, e gli interventi di riordino delle zone agricole ovvero a seguito delle compensazione di cui art. 37 della LR. 11/2004.
2. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa per scelte privatistiche.
3. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.
4. Il recupero del credito edilizio in una specifica zona è subordinato alla compatibilità della destinazione d'uso del credito con la destinazione della zona territoriale omogenea di atterraggio, che alla verifica del corretto inserimento nell'intorno. Al progetto inerente all'atterraggio del credito, va allegata idonea documentazione tecnica e fotografica dell'intorno e dei fabbricati circostanti, vanno inoltre reperite le opere di urbanizzazione dovute alla nuova destinazione d'uso previste dalla legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità dell'intervento.

3.1 UTILIZZO dei CE – Procedure

1. Il PI individuerà puntualmente con apposita grafia nelle tavole di progetto scala 1:5.000 e 1:2.000 le opere incongrue e gli elementi di degrado che determinano l'attribuzione di credito edilizio (CE).
2. I PI provvederanno ad individuare le aree di "atterraggio" dei CE; esse dovranno coincidere con le Aree di Urbanizzazione Consolidata (AUC) cui variante 1 al PAT approvata con DCC. 03/2019 e preferibilmente nelle zone omogenee a destinazione residenziale.
3. I PI, solo per i CE, potrà, altresì, individuare l'atterraggio all'interno delle "aree trasformabili" di PAT (purché rese edificabili dal PI) mediante l'attribuzione di indici di fabbricabilità differenziati, si richiama l'art. 56 delle NTO. Le "aree di atterraggio" costituiranno – in quest'ultimo caso – "consumo di suolo" ai sensi della LR. 14/2017.



CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO

4. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo, "atterraggio", del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti:
 - a) le stesse aree che hanno originato il credito nei limiti dei parametri urbanistici delle Zone Territoriali Omogenee cui ricade l'intervento purché le caratteristiche insediative siano adeguate;
 - b) le aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica/contributo straordinario;
 - c) in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
 - d) ambiti preposti dai PI per l'accoglimento di crediti edilizi e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati o soggetti a riserva di una quota parte degli indici di edificabilità all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, del credito edilizio;
 - e) le aree, anche non contigue, assoggettate al preventivo accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della LR. 11/2004 con caratteristiche insediative adeguate.
5. Nel caso di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado - anche all'interno delle fasce di rispetto di reti e impianti tecnologiche - si precisa che la demolizione preceda l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie.
6. Ogni singola operazione di credito edilizio viene regolata attraverso convenzione; il credito potrà divenire commerciabile solamente a seguito di registrazione dello stesso nei registri immobiliari RECRED comunale, aggiornato con la variante 10 al PI, previa demolizione del bene incongruo. I CE iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile e hanno durata illimitata.
7. Registrazione dei crediti:
 - a) i crediti, sono rubricati nell'elaborato "RECRED" istituito con variante 10 al PI, indicando:
 - i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;
 - descrizione sintetica del bene immobile del credito edilizio;
 - l'intervento che ha determinato il credito edilizio;
 - i dati dell'immobile che ha determinato il credito edilizio;
 - atto amministrativo di riferimento Provvedimento di origine del credito edilizio;
 - data di iscrizione, quantità destinazioni d'uso del credito edilizio;
 - eventuali particolari modalità di utilizzo/vincoli prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo qualora individuate;
 - b) alla registrazione - qualora sia ritenuto indispensabile del responsabile del procedimento - il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una polizza fideiussoria pari al valore necessario per la demolizione dell'opera;



- c) alla registrazione il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una convenzione nella quale saranno riportati gli impegni e gli obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente paragrafo 3 co. 1, i dati da riportare nel registro dei crediti e l'eventuale indicazione degli ambiti di "atterraggio" qualora specificamente individuati. In caso di accordo pubblico-privato con attribuzione del credito edilizio gli impegni e gli obblighi saranno definiti nel dispositivo dell'accordo e non è necessario la predisposizione della successiva convenzione.
- d) tali crediti possono essere utilizzati dall'avente titolo nelle casistiche di cui al precedente co.4.

MODALITA' DI CALCOLO DEL CE

8. La quantità di credito edilizio di "partenza" attribuito è calcolata sulla base:
- a) del volume (V) del fabbricato, nel caso di edifici con destinazione residenziale realizzati su uno o più piani;
 - b) del volume virtuale nel caso di edifici con destinazione non residenziale corrispondente alla superficie coperta moltiplicata per l'altezza virtuale di m. 2,7 per ogni piano abitabile;

nella zona agricola (Zona Territoriale Omogenea - E) per i casi di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) la quantità di credito edilizio calcolato sulla base del precedente punto b), e parametrizzato secondo la seguente tabella:

Volume virtuale				Volume utilizzabile come credito edilizio in %
fino a m ³	600			Tutto / a
da m ³	600	a m ³	1200	70%
da m ³	1200	a m ³	2400	60%
da m ³	2400	a m ³	4800	50%
da m ³	4800	a m ³	9600	40%
oltre m ³	9600			30%

ATTERRAGGIO DEL CE

9. Il trasferimento del Credito edilizio avviene nelle forme degli atti di trasferimento della proprietà come stabilite dalle norme in materia ed è associato ad una o più particelle catastali. Una volta trasferito, il credito dovrà essere obbligatoriamente speso in termini edificatori nell'area di trasferimento con specifica pratica edilizia.
10. Il Credito Edilizio di "atterraggio" si concretizza mediante:



- I. 1 fase: determinazione del valore economico del bene espresso in € sulla scorta della Mappa dei valori definiti al paragrafo 2.3 e aggiornati ($m^3 \times \text{€}$);
 - II. 2 fase: conversione da valore economico dell'immobile da demolire, in diritti edificatori da utilizzare. La quantità di crediti edilizi espressa in m^3 o in m^2 in ragione della destinazione d'uso prevista (residenziale, artigianale/industriale, commerciale, direzionale) corrisponde al rapporto tra il valore economico dell'immobile da trasformare e il valore attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito ($\text{€}/m^2$ - $\text{€}/m^2$ edificabile) con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta della Mappa dei valori definiti al paragrafo 2.3 e aggiornati.
11. Il credito edilizio non può essere allocato e trasferito:
- a) all'interno delle ZTO "A - centro storico",
 - b) nelle Zone "RU" soggette a ristrutturazione urbanistica riqualificazione ambientale,
 - c) nelle zone agricole "E".
12. Le aree libere derivanti dalla demolizione del manufatto incongruo compensato da credito edilizio risultano inedificabili.



4. CATEGORIA B - CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER) - ART. 2 LR.14/2019 - DGR 263/2020

1. Il credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) ai sensi dell'art. 2 co.1 d) della LR.14/2019 consiste in una capacità edificatoria a seguito della realizzazione di interventi per la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, e gli interventi di riordino delle zone agricole riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione di quanto previsto dalle finalità di riqualificazione edilizia e ambientale cui art. 5 della LR. 14/2017 a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione completa del suolo.
2. I manufatti incongrui sono opere incongrue o elementi di degrado, con qualsiasi destinazione d'uso, individuati dal PI, anche su istanza di soggetti privati, secondo quanto previsto dall'articolo 4 della LR. 14/2019, ovvero gli edifici e gli altri manufatti, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'articolo 5 della LR. 14/2017, 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.

4.1 UTILIZZO dei CER – Procedure

1. Il PI individua nelle tavole di progetto scala 1:5.000 e 1:2.000 gli immobili degradati oggetto di credito edilizio da rinaturalizzazione prevedendo una specifica scheda allegata alle norme di PI. Tali immobili saranno codificati con la seguente dizione *"Demolizione con credito edilizio da rinaturalizzazione"*.
2. I PI provvederanno ad individuare le aree di *"atterraggio"* dei CER; esse dovranno coincidere con le Aree di Urbanizzazione Consolidata (AUC) cui variante 1 al PAT approvata con DCC. 03/2019 e preferibilmente nelle zone omogenee a destinazione residenziale.

CRITERI E MODALITA' DI INTERVENTO

3. Ai sensi dell'art. 4 co. 3 della LR. 14/2019 chiunque sia interessato - sulla scorta di specifici bandi predisposti in fase di formazione di variante ai PI - può richiedere la classificazione dei propri manufatti (opere edilizie, ma anche aree compromesse da interventi incongrui di impermeabilizzazione del suolo, ecc..) come *"manufatto incongruo come definito all' art. 2 co.1 b) LR. 14/2019* che verrà valutato nel rispetto della legislazione vigente e della regolamentazione comunale.



La richiesta, conseguente all'avviso pubblico del comune, dovrà essere conforme agli schemi contenuti nell'allegato A della DGR. 263/2020.

In allegato alla richiesta debbono essere prodotti i seguenti elaborati:

- dettagliata relazione descrittiva;
- estratto PAT/PI: localizzazione e classificazione dello strumento urbanistico 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 (all. A e all. B dei presenti criteri);
- programma di manutenzione dell'area rinaturalizzata.

MODALITÀ DI CALCOLO DEL CER

4. Ai fini della quantificazione dei CER, i manufatti incongrui sono classificati in:
 - a) CATEGORIA 1: Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, ecc...);
 - b) CATEGORIA 2: Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. aree movimentazione merce, tralicci, impianti tecnologici, ecc...).
5. L'ammontare dei CER (espresso in m³ o m²), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRED, è dato da:

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

dove:

- DDC è il Dato Dimensionale Convenzionale del manufatto demolito;
- K è il coefficiente di cui al successivo comma 9 avente un valore non superiore a 0,90.



CATEGORIA 1 VOLUME/SUPERFICIE								
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 $K \leq 0,90$				CER
A	B	C	DDC = $A \times B \times C$ (mc o mq)	D	E	F	$K = D + E + F$	CER = DDC x K
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 CO DESTINAZIONE DIVERSA DAL RESIDENZIALE ($\alpha \leq 1$)		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE		

CATEGORIA 2 VOLUME/SUPERFICIE								
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 CONVENZIONALE DDC				COEFFICIENTE $K \leq 0,90$				CER
A	B	C	D	DDC = $(A + B) \times D$ / C (mc o mq)	E	F	G	CER = DDC x K
COSTO DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (€)	EVENTUALE COSTO DI BONIFICA AMBIENTALE (€)	VALORE MEDIO DI UN mc O mq DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (€/mc O mq)	FATTORE DI RICONVERSIONE FUNZIONALE ($\beta \leq 1$)		VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE	
					$K = E + F + G$			

6. Per i manufatti incongrui classificati come CATEGORIA 1 di cui al co. 2 a) 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 dal PI 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 m² e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.

Per i manufatti non aventi destinazione residenziale, la quantificazione del "DDC" è assoggettata ad un coefficiente di riduzione α di valore minore o uguale a 1 secondo i parametri di seguito riportati:

Tipo di manufatto	Destinazione d'uso	Coefficiente di riduzione α
Manufatti con un solo piano fuori terra	Tutte	$\alpha = 1,00$
Manufatti con più di un piano fuori terra	Commerciale (esercizi di vicinato)	$\alpha = 1,00$
	Commerciale (medie e grandi strutture di vendita)	$\alpha = 0,50$
	Direzionale	$\alpha = 1,00$
	Produttivo	$\alpha = 0,50$
	Turistico-Ricettivo	$\alpha = 1,00$
	Rurale	$\alpha = 0,50$

7. Per i manufatti incongrui classificati come CATEGORIA 2 di cui al co. 2 b) il "DCC" è dato dal costo di demolizione e rinaturalizzazione, a cui viene aggiunto l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area desumibili da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato; la somma di tali costi viene divisa con il valore medio di un m³ della capacità edificatoria con destinazione residenziale, convenzionalmente definito come:

$$\frac{\text{valore immobiliare medio (es. ufficio tecnico)}}{\text{altezza media di un piano residenziale}} = \frac{2.250,00 \text{ €/m}^2}{2.70 \text{ m}} = 833,33 \text{ €/m}^2$$

dove il valore immobiliare medio viene definito quale valore medio per la categoria "Residenziale" riportato nella tabella "Indicazione dei valori commerciali medi di mercato degli immobili di nuova costruzione siti nel comune di San Bonifacio" paragrafo 2.3 e aggiornati.

8. Per i manufatti non misurabili in termini di volume o di superficie la quantificazione del "DDC" è assoggettata ad un coefficiente di riduzione β di valore minore o uguale a 1 secondo i seguenti parametri:
- Aree pavimentate $\beta = 0,30$
 - Parcheggi: $\beta = 0,30$
 - Tralicci: $\beta = 0,50$
 - Impianti tecnologici: $\beta = 0,50$
9. Il coefficiente K viene definito con l'obiettivo di quantificare l'interesse pubblico sotteso all'intervento di demolizione e rinaturalizzazione del manufatto incongruo. Esso viene quantificato sulla base dei parametri previsti dall'art. 4 comma 2 della LR. 14/2019 come la somma dei coefficienti di valutazione legati a localizzazione, costi di demolizione e rinaturalizzazione e costi di bonifica ambientale secondo i parametri di seguito riportati, la cui somma non potrà in ogni caso superare il valore di 0,90 ai sensi della DGR. 263/2020:

Valutazione					
Localizzazione		Costi di demolizione e rinaturalizzazione			Costi di bonifica ambientale
ZTO A:	0,50	Alto (maggiore di € 50.000,00) 0,25	Medio (compreso tra € 25.000,00 e € 50.000,00) 0,20	Basso (minore di € 25.000,00) 0,15	Senza bonifica ambientale 0,05
ZTO B:	0,45				
ZTO C1.1:					
ZTO C2:					
ZTO RU:					
ZTO D1:					
ZTO D2:					
ZTO D3:					
ZTO D4:					
ZTO D5:					
ZTO D6:					
ZTO D7a:					
ZTO D11:					
Attività produttive fuori Zona:					
Zone agricole e assimilabili, e ambiti di riconversione e riqualificazione:	0,45				
ZTO F1, F2, F3, F4, F5, F6	0,50				

MODALITÀ DI INTERVENTO DEL CER

10. I proprietari o altri aventi titolo del manufatto riconosciuto incongruo - con specifica grafia - soggetta a credito CER dai PI, presentano idonea istanza all'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECREO istituito con variante 10 al PI. L'istanza è corredata della documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia edilizia.



11. Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario o avente titolo comunica la fine lavori e chiede l'attivazione dell'accertamento, da parte del Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area. L'accertamento avviene tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale risulta la conformità dell'intervento previsto dal PI.
12. A seguito del riconoscimento di cui al co. 10, la volumetria ovvero la superficie individuata viene registrata nell'apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) istituito con variante 10 al PI.
13. Il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, registrato e 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 al PI che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.
14. I CER iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643 co. 2 bis, del Codice Civile e hanno durata illimitata.
15. I CER sono utilizzabili negli ambiti di atterraggio stabiliti dal PI, comunque ricompresi all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata individuati dalla Variante 1 al PAT approvata con DCC. 24 del 23/05/2019. L'utilizzo dei CER è vietato in zona territoriale omogenea "E" ai sensi dell'art. 8 della LR. 14/2019.
16. I crediti edilizi da rinaturalizzazione possono essere utilizzati nelle operazioni di ampliamento e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 6 e 7 della LR. 11/2004 sino ad un massimo del 60% per gli interventi di ampliamento e del 100% negli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio.
17. La DGR. 263/2020 prevede che l'individuazione dei coefficienti di atterraggio (Ci) è subordinata alla individuazione nella pianificazione operativa (PI) delle aree di atterraggio.
L'utilizzo dei CER – in attesa dell'effettiva individuazione delle aree di atterraggio nel PI - è modulato sul territorio comunale sulla base dei valori per la valutazione delle aree fabbricabili per l'anno 2023 ai fini IMU che permettano di definire i valori di mercato di un'area in relazione alla suddivisione del territorio comunale in zone territoriali omogenee.
Sono ammessi aggiornamenti alla determinazione del coefficiente di atterraggio "Ci" con metodi alternativi ad esempio con l'utilizzo dei valori immobiliari, riferiti alla superficie lorda di pavimento, nelle aree di atterraggio stimati secondo la Mappa dei valori definiti al paragrafo 2.3 e aggiornati (m³ x €) definite dall'ufficio Edilizia Privata e Urbanistica, oppure in assenza di valori attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (c.d. Valori OMI).

18. L'utilizzo del CER viene differenziato sul territorio comunale attraverso il coefficiente di atterraggio 'C', minore o uguale a 1, secondo la seguente formula:

$$C_i = \frac{Val_{min}}{Val_i}$$

dove

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

secondo i valori riportati nella seguente tabella modulato sul territorio comunale attraverso i valori per la valutazione delle aree fabbricabili per l'anno 2023 ai fini IMU, i quali sono soggetti a periodico aggiornamento – anche attraverso l'utilizzo di valori diversi (OMI, mappa dei valori) – conseguentemente a quanto stabilito al precedente comma 17:

CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione			
Area di atterraggio – Coefficienti di atterraggio - Ci			
da ZONA ISOVALORE		Area di atterraggio	
		C2S*	D2*
1	ATO A1.1 - ambito agricolo	/	/
2	ATO A1.1 - corti rurali	/	/
3	ATO A2.1 Villabella - residenziale	0,91	/
4	ATO A2.2 Locara - residenziale	/	/
5	ATO A3.1 Ambito di Prova area ad ovest della linea TAV - residenziale	0,86	/
6	ATO A3.1 Ambito di Lobia area ad est della linea TAV - residenziale	1,00	/
7	ATO R1.1 Ambito Capoluogo San Bonifacio	/	/
8	ATO P1.1 Ambito Polo Produttivo SR11	/	0,83
9	ATO S1.1 Ambito misto servizi e agricolo	0,38	/
* da istituire			

19. L'utilizzo del credito edilizio, sia parziale che integrale, da parte del titolare è subordinato al rilascio da parte dell'ufficio comunale competente del certificato che attesta la verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal RECRED, da allegare alla domanda per il rilascio del titolo



abilitativo ovvero all'istruttoria per l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo.

20. Fino ad avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dall'art. 3 co. 1 a) del DPR. 380/2001, fatte salve diverse indicazioni riportate nella eventuale scheda allegata alle norme di PI "Manufatti incongrui oggetto di CER" qualora presente.
21. L'utilizzo dei CER non è ammesso negli ambiti soggetti a pericolosità idraulica con particolare riferimento alle aree fluviali ed alle aree classificate a pericolosità idraulica dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) approvato con DPCM del 01.12.2022 (GU. n. 31 del 07.02.2023) e smi.

**ESEMPIO: Calcolo del valore del CREDITO EDILIZIO (CER)****ELIMINAZIONE OPERE INCONGRUE - (DGR. 263/2020)****TAB. A – CER CATEGORIA 1 – per determinazione coefficiente K**

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		
	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		
	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.)			
I	QUANTIFICAZIONE	VEDASI CATEGORIA 1		

Dovrà essere $(A+B+C+D+E+F) = \text{CREDITO EDILIZIO}$
(Vedi Note esplicative)

**ESEMPIO: Calcolo del valore del CREDITO EDILIZIO (CER)****ELIMINAZIONE MANUFATTI NON COMPUTABILI IN TERMINI DI SUP/VOL.
(DGR. 263/2020)****TAB. B - CER CATEGORIA 2 per determinazione DDC**

Voci		€	TOTALE	NOTE
A	Valore di mercato area degradata	xxx		
B	Oneri e spese di trasformazione		xxx	
	B1 bonifica			
	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		
	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.)			
I	QUANTIFICAZIONE	VEDASI CATEGORIA 2		

Dovrà essere $(A+B+C+D+E+F) = \text{CREDITO EDILIZIO}$
(Vedi Note esplicative)



NOTE ESPLICATIVE ALLE TABELLE A / 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 "DEI" 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.



ESEMPIO: MANUFATTI DI CATEGORIA 1								
VOLUME / SUPERFICIE								
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= (DDC x K)
CONSISTENZA DEL MANUFATTO INCONGRUO (m³ o m²)	PARAMETRO DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE residenziale = 1 ** non residenziale = 2,70 *	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE AI MANUFATTI PRODUTTIVI / COMMERCIALI α ** ≤ 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 x= 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 urb. diffusa x=0,40	costi bassi x =0,10			
				Aree agricole x=0,30				
				Produttivo ordinato 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 $\leq 1000 \text{ m}^2$ - coefficiente di riduzione = 0,60Sup. coperta esistente $> 1000 \text{ m}^2 < 2000 \text{ mq}$ coef. di riduzione = 0,40Sup. coperta esistente $> 2000 \text{ m}^2$ " " = 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.

Localizzazione	
ZTO A :	0,50
ZTO B :	0,45
ZTO C1.1:	
ZTO C2:	0,4
ZTO RU:	
ZTO D1:	
ZTO D2:	
ZTO D3:	
ZTO D4:	
ZTO D5:	
ZTO D6:	
ZTO D7a:	
ZTO D11:	
Attività produttive fuori Zona:	0,45
Zone agricole e assimilabili, e ambiti di riconversione e riqualificazione:	
ZTO F1, F2, F3, F4, F5, F6	0,50

**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 cui art. 4 co.2 della LR. 14/2019

(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 ZTO Centro Storico (A)								CER
A	B	C	DDC = 500 x 1 x 1 = 500 m³	D	E	F	K = 0,50+0,20+0,05 = 0,75	CER = 500 x 0,75 = 375 m³ (residenziale)
500 m³	1	1		0,5	0,2	0,05		
ESEMPIO 2 - Fabbricato artigianale di 1.000 mq in ZTO Agricola (E)								CER
A	B	C	DDC = 1.000 x 2,70 x 0,40 = 1.080 m³	D	E	F	K = 0,45+0,20+0,15 = 0,80	CER = 1.080 x 0.80 = 864 m³ (residenziale)
1.000 m²	2,70 m	0,4		0,45	*	**		

* : costi medi = 0,20

** : con ripristino ambientale = 0,15



ESEMPIO 1 – CER zona 1 atterraggio in zona 6 (Lobia)			CER in atterraggio
CER = 375 m³	Coefficiente di atterraggio	375 x 1=375 m³	375 m³
	1		



ESEMPIO: MANUFATTI CATEGORIA 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 $K^{**} \leq 0,90^{*}$				CER	
A	B	C	D	DDC = $\frac{(A+B) \times D}{C}$ (m³ o m²)	E	F	G	K = E+F+G	CER= DDC x K	
COSTO DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (€)	EVENTUALE COSTO DI BONIFICA AMBIENTALE (€)	VALORE MEDIO DI UN m³ . DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (€ / m³ o m²)	FATTORE DI RICONVERSIONE FUNZIONALE $\beta^{**} \leq 1^{*}$		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.					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 urb. 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					
* Valore non modificabile dal Comune										
** Valore da assegnare a cura del Comune										

NOTE ALLA TABELLA "CATEGORIA 2"

Dato dimensionale A: Costo di demolizione e rinaturalizzazione

ipotizzato che il manufatto incongruo sia costituito da un'area pavimentata in stato di degrado e abbandono. Il costo di demolizione, ricavabile da apposita perizia giurata di stima, è pari a 300.000 € (A); 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: *costo di bonifica ambientale pari a 50.000 € (B)* da prezziario regionale;
riga B – punti B1/3, riga D

Dato dimensionale C: è dato dal costo di demolizione e rinaturalizzazione, a cui viene aggiunto l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area desumibili da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato; la somma di tali costi viene divisa con il valore medio di un mc della capacità edificatoria con destinazione residenziale sulla scorta della mappa dei valori

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.O. D - degradata									CER
A	B	C	D	DDC = ((A+B)/C) x D	E	F	G		
€ 300 000	€ 50 000	625 €/m ³	0,45	$\frac{(300.000+50.000)}{625} \times 0,45 =$ $= 252 \text{ m}^3$	0,4	0,25	0,15	$K = 0,40 + 0,25 + 0,15 =$ $0,80$	CER = 252 X 0,80 = 202 mc residenziale

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 m³ di area residenziale = in ZTO B "area urbana di completamento edilizio"
 Lobia = € 625,00 €/m³
 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



5. COMMERCIALITA'

Ai sensi dell'art. 36 co.4 della LR. 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 (CDU) rilasciato nelle forme stabilite dal RE.

Il RECRED dovrà essere aggiornato con il nuovo utilizzatore del credito. La richiesta dovrà essere presentata nella fase di concertazione e partecipazione prevista all'art. 5 della LR. 11/2004.