



COMUNE DI MASSANZAGO

**C.E. e RECREO
VARIANTE ALLE N.T.O.**

ART. 11 - Credito edilizio

Ai sensi degli articoli 36 e 37 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al successivo comma ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37 della LR 11/2004.

11.1 Riconoscimento del C.E.

Il riconoscimento del CE avviene su richiesta del soggetto avente titolo a seguito della demolizione di manufatti legittimi presenti sul territorio comunale che corrispondono, anche se non individuati cartograficamente dal P.I., a:

1. opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli, fasce di rispetto e le tutele presenti nel territorio comunale;
2. elementi di degrado, costituiti da superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
3. elementi in contrasto con il miglioramento della qualità urbana;
4. elementi in contrasto con il riordino della zona agricola;
5. insediamenti produttivi fuori zona.

L'iscrizione dei Crediti nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), che prevede la compilazione della tabella, avviene a seguito di idoneo provvedimento (P.d.C, determina, delibera, ecc.) che ne riconosce le caratteristiche sopra elencate e viene istituito solo dopo avvenuta demolizione del bene. Il Credito corrisponde al volume e/o superficie coperta esistente.

Per le opere incongrue, di cui al precedente punto 1), il credito edilizio viene istituito successivamente al ripristino dello stato naturale o seminaturale del suolo ed 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.

Il C.E. generato è utilizzabile solo all'interno del territorio comunale.

Il C.E. può essere trasferito a terzi mediante atto notarile registrato e trascritto, di cui deve essere data notizia al Comune al fine della annotazione ed aggiornamento del Registro dei Crediti Edilizi.

Per ragioni di rilevante interesse pubblico è ammesso un incremento percentuale del C.E. che verrà assentito e stabilito dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione che ne stabilirà la relativa quantità.

11.2 Utilizzo del C.E.

La richiesta di utilizzo del C.E. registrato deve essere presentata contestualmente alla richiesta del titolo edilizio.

Il C.E. iscritto nel registro dei crediti edilizi potrà essere utilizzato nelle zone deputate alla sua collocazione con la preventiva applicazione di coefficienti correttivi, in relazione a:

- diversità tra le destinazioni d'uso dei degli edifici che hanno generato il credito e le destinazioni d'uso degli edifici di utilizzo del credito edilizio;
- diversità tra le zone territoriali omogenee di partenza e quelle della nuova collocazione;

come riportato nelle tabelle sotto esposte.

Le quantità (volume e/o superficie coperta) che rappresentano le diverse destinazioni d'uso vanno rese tra loro omogenee. Si assume quale parametro di conversione tra quantità espresse in volume (mc) e quantità espresse in superficie (mq), il valore convenzionale pari a 3,00 ml di altezza (superficie = volume / 3,00).

Tabella 1: quantificazione in base alla destinazione d'uso (coefficiente)

		Destinazione d'uso di progetto					
		Residenza	Turistico ricettiva	Direzionale	Commerciale	Produttiva	Agricola
Destinazione d'uso originaria	Residenza	1,0	0,9	0,9	0,9	0,8	0,8
	Turistico ricettiva	0,9	1,0	0,9	0,9	0,9	0,6
	Direzionale	0,9	0,9	1,0	0,9	0,9	0,5
	Commerciale	0,9	0,9	0,9	1,0	0,9	0,5
	Produttiva	0,8	0,9	0,9	0,9	1,0	0,6
	Agricola	0,8	0,6	0,5	0,5	0,6	1,0

Tabella 2: quantificazione in base alla destinazione urbanistica - ZTO (coefficiente)

		ZTO di collocazione						
		A	B	C1	C2	D	C1.1	E
ZTO di provenienza	A	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0
	B	0,0	1,0	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0
	C1	0,0	0,8	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0
	C2	0,0	0,8	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0
	D	0,0	0,7	0,8	0,9	1,0	0,0	0,0
	E	0,0	0,6	0,7	0,8	1,0	0,8	1,0
	C1.1	0,0	0,6	0,7	0,8	1,0	1,0	0,0

NB: la destinazione d'uso del C.E. in fase di ricollocazione dovrà comunque rispettare le destinazioni d'uso della ZTO di atterraggio. In particolare solo per la zona agricola e per i crediti provenienti da edifici non residenziali, l'uso del C.E. sarà limitato applicando le seguenti modalità:

- per interventi con destinazione d'uso residenziale, il volume massimo consentito è dato dall'applicazione delle tabelle 1 e 2 con un massimo di mc. 1200;
- per interventi con destinazione d'uso rurale, la superficie coperta massima consentita è data dall'applicazione delle tabelle 1 e 2 con un massimo di mq. 400;

Il credito edilizio utilizzabile risulta quindi dalla seguente formula:

$$C.E. \text{ utilizzabile} = C.E. \text{ iscritto in scheda} \times \text{coeff. Dest. Uso} \times \text{coeff. ZTO}$$

La collocazione del C.E. da utilizzare è assoggettata all'esistenza delle opere di urbanizzazione in loco dovute alla nuova destinazione d'uso e/o del loro eventuale adeguamento (dovuto all'aumento del carico urbanistico).

L'utilizzo del credito edilizio è consentito nei seguenti ambiti:

- nello stesso sito che ha generato di credito fatto salvo il rispetto dei parametri e vincoli urbanistici e ambientali;
- nelle aree pubbliche individuate dall'Amministrazione Comunale per la collocazione dei C.E.;
- nelle aree private edificabili alle quali il P.I. riserva indice differenziato di edificabilità aggiuntivo per l'utilizzo, facoltativo, del C.E. (e/o C.E.R.):
 - zto B - C: indice differenziato di 0,2 mc/mq;
 - zto D: indice differenziato di 0,1 mq superficie coperta / mq di superficie fondiaria (pari al 10 % della superficie fondiaria).
 - zto C1.1: costruzioni residenziali per un volume massimo di 600 mc da realizzarsi mediante progetto unitario;

Ai fini della compensazione urbanistica di cui all'art.37 della LR 11/2004 di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, potrà essere recuperata a titolo compensativo capacità edificatoria nella forma del credito edilizio da istituire ed iscrivere nel registro dei crediti edilizi. Il credito edilizio compensativo viene quantificato e riconosciuto di volta in volta previa delibera del Consiglio Comunale.

La cessione delle aree ed edifici e l'istituzione del credito edilizio compensativo dovrà avvenire mediante atto notarile registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.

Art. 11bis Crediti edilizi di rinaturalizzazione

Ai fini dell'applicazione della normativa sui crediti edilizi da rinaturalizzazione di cui alla LR 14 del 4.4.2019 art.4, fanno riferimento le Linee Guida regionali di cui alla DGR 263 del 2.3.2020.

12.1 Quantificazione dei C.E.R.:

I manufatti incongrui possono essere raggruppati in due categorie:

- Categoria 1: edifici, manufatti ecc per i quali sia possibile quantificare un volume/superficie;
- Categoria 2: manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie.

Categoria 1

L'ammontare del C.E.R. espresso in volume (mc) con destinazione residenziale convenzionale, riconoscibile al soggetto attuatore e da iscrivere nel registro dei crediti edilizi (RECRED) è dato dal prodotto fra il Dato Dimensionale Convenzionale "DDC" del manufatto demolito e il coefficiente "K" assegnato dal Comune, secondo la seguente formula:

$$CER = DDC \times K$$

dove:

DDC = Dato Dimensionale Convenzionale del manufatto incongruo parametrato convenzionalmente alla destinazione residenziale, espresso in metri cubi (mc). Qualora la destinazione d'uso originaria non sia residenziale o assimilabile alla residenza, la superficie dovrà essere parametrata alla destinazione residenziale, convertendo le superfici in volume utilizzando l'altezza del fabbricato. Qualora l'altezza del fabbricato sia superiore a quella di un piano residenziale (2,70 ml), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq della superficie e l'altezza media convenzionale di 2,70 ml.

$$DDC = A \times B \times C$$

A= consistenza del manufatto incongruo (mc o mq);

B= parametro di conversione alla destinazione residenziale

- residenziale = 1,00

- non residenziale = 2,70

C= coefficiente di riduzione α :

- residenziale = 1,00

- non residenziale = 0,50

K = Rappresenta il valore assegnato dalla Amministrazione Comunale sulla base dei parametri indicati dall'art. 4 co.1 LR14/2019, ovvero:

- localizzazione;
- costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- costi per eventuale bonifica ambientale.

Il valore di K non potrà essere superiore al valore 0,9 ($K \leq 0,9$), ai sensi DGR 263 del 2.3.2020

$$K = D + E + F$$

D= Valutazione localizzazione.

I parametri che rappresentano la localizzazione del manufatto incongruo sono:

- zto A = 0,50

- zto B = 0,45

- zto C = 0,45

- zto D = 0,40

- zto E = 0,45

- zto F = 0,45

E= Valutazione dei costi di demolizione e rinaturalizzazione.

I parametri che rappresentano il costo di demolizione e rinaturalizzazione vengono di seguito indicati:

- costo Basso = 0,15 (da 0,00 a 10.000,00 Euro)

- costo Medio = 0,20 (da 10.000,01 a 20.000,00 Euro)

- costo Alto = 0,25 (maggiore di 20.000,00 Euro)

Il costo deve risultare da computo metrico estimativo sottoscritto ed asseverato da tecnico abilitato.

Gli importi dei costi sopraindicati potranno essere periodicamente adeguati ed aggiornati mediante delibera del Consiglio Comunale.

F= Valutazione dei costi di bonifica ambientale.

I parametri che rappresentano i costi per l'eventuale bonifica ambientale sono i seguenti:

- senza bonifica ambientale = 0,00

- con bonifica ambientale = 0,15

Il costo deve risultare da computo metrico estimativo sottoscritto ed asseverato da tecnico abilitato.

Lo schema di calcolo del C.E.R. per la Categoria 1 è il seguente:

CATEGORIA 1								
Volume/Superficie								
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie, ivi comprese le attività produttive								
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE				COEFFICIENTE K				C.E.R.
DDC								
A	B	C	DDC	D	E	F	K	

Categoria 2

L'ammontare del C.E.R. dei manufatti non misurabili in termini di volumi e superfici, espresso in volume (mc) con destinazione residenziale convenzionale, riconoscibile al soggetto attuatore e da iscrivere nel registro dei crediti edilizi (RECREd) è dato dal prodotto fra il Dato Dimensionale

Convenzionale "DDC" del manufatto demolito e il coefficiente "K" assegnato dal Comune, secondo la seguente formula:

$$CER = DDC \times K$$

dove:

DDC = Dato Dimensionale Convenzionale del manufatto incongruo parametrato convenzionalmente alla destinazione residenziale, espresso in metri cubi (mc).

Esso è dato dal costo di demolizione e rinaturalizzazione a cui sarà aggiunto l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area, costi desumibili da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato; la somma sarà divisa con il valore IMU di un mc (metro cubo) della capacità edificatoria con destinazione residenziale.

$$DDC = \frac{A + B}{C} \times D$$

A= Costo di demolizione e rinaturalizzazione (€)

- Il costo deve risultare da perizia di stima giurata redatta da tecnico abilitato.

B= Eventuale costo di bonifica ambientale (€)

- Il costo deve risultare da perizia di stima giurata redatta da tecnico abilitato.

C= Valore medio di 1 mc o mq della capacità edificatoria con destinazione residenziale (€/ mc o mq)

- coefficiente= Valore IMU della capacità edificatoria

D= Fattore di riconversione funzionale β

- residenziale = 1,00

- non residenziale = 0,50

K = rappresenta il valore assegnato dalla Amministrazione Comunale sulla base dei parametri indicati dall'art. 4 co.1 LR 14/2019, ovvero:

- localizzazione;
- costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- costi per eventuale bonifica ambientale.

Il valore di K non potrà essere superiore al valore 0,9 ($K \leq 0,9$), ai sensi DGR 263 del 2.3.2020.

$$K = E + F + G$$

E= Valutazione localizzazione.

I parametri che rappresentano la localizzazione del manufatto incongruo sono:

- zto A = 0,50
- zto B = 0,45
- zto C = 0,45
- zto D = 0,40
- zto E = 0,45
- zto F = 0,45

F= Valutazione dei costi di demolizione e rinaturalizzazione.

I parametri che rappresentano il costo di demolizione e rinaturalizzazione vengono di seguito indicati:

- costo Basso = 0,15 (da 0,00 a 10.000,00 Euro)
- costo Medio = 0,20 (da 10.000,01 a 20.000,00 Euro)
- costo Alto = 0,25 (maggiore di 20.000,00 Euro)

Il costo deve risultare da computo metrico estimativo sottoscritto ed asseverato da tecnico abilitato.

Gli importi dei costi sopraindicati potranno essere periodicamente adeguati ed aggiornati mediante delibera del Consiglio Comunale.

G= Valutazione dei costi di bonifica ambientale

I parametri che rappresentano i costi per l'eventuale bonifica ambientale sono i seguenti:

- senza bonifica ambientale = 0,00

- con bonifica ambientale = 0,15

Il costo deve risultare da computo metrico estimativo sottoscritto ed asseverato da tecnico abilitato.

Lo schema di calcolo del C.E.R. per la Categoria 2 è il seguente:

CATEGORIA 2									
Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume (Aree movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc...)									
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE					COEFFICIENTE K				C.E.R.
DDC					D	E	F	K	
A	B	C	D	DDC	D	E	F	K	

12.3 Utilizzo del C.E.R.

La richiesta di utilizzo del C.E.R. registrato nei RECREDE deve essere presentata contestualmente alla richiesta del titolo edilizio.

Il C.E.R. iscritto nel registro dei crediti edilizi (Sezione II) potrà essere utilizzato nelle zone deputate alla sua collocazione ed è assoggettata all'esistenza delle opere di urbanizzazione in loco dovute alla nuova destinazione d'uso e/o del loro eventuale adeguamento (dovuto all'aumento del carico urbanistico).

L'utilizzo dei C.E.R. è consentito nei seguenti ambiti:

- nelle aree pubbliche individuate dall'Amministrazione Comunale per la collocazione dei C.E./C.E.R.;
- nelle aree private edificabili alle quali il P.I. riserva indice differenziato di edificabilità aggiuntivo per l'utilizzo, facoltativo, del C.E.R. (e/o C.E.):
 - zto B - C: indice differenziato di 0,2 mc/mq.

Il credito edilizio da rinaturalizzazione per gli immobili pubblici comunali viene riconosciuto e quantificato di volta in volta previa delibera del Consiglio Comunale.