



PI 2024 **COMUNE DI GAMBUGLIANO**

Piano degli Interventi Var. 3

Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i.

**RECRED - Registro dei Crediti edilizi e dei Crediti Edilizi per
Rinaturalizzazione e Criteri per la Determinazione degli stessi**

11 gennaio 2024

Elaborato 06

COMUNE DI GAMBUGLIANO (VI)

REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI E DEI CREDITI EDILIZI PER RINATURALIZZAZIONE E CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI STESSI

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio", Art. 36
- Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla LR 11/2004"
- Linee Guida Regione Veneto "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" Allegato A della DGR n.263 del 2 marzo 2020
- Piano di Assetto del Territorio e Variante PAT LR 14/17

DEFINIZIONE

1. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale mediante il riconoscimento di una capacità edificatoria ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono:
 - a) alla riconversione degli ambiti urbani degradati con demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione in loco di volumi con destinazioni d'uso compatibili o in altra sede prestabilita dal PI o con apposito Accordo Pubblico Privato
 - b) alla demolizione di manufatti incongrui o elementi di degrado ed alla eventuale rinaturalizzazione del suolo;
 - c) alla cessione gratuita di aree e/o edifici sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio o asserviti ad uso pubblico (compensazione urbanistica);
 - d) alla realizzazione di interventi di interesse pubblico (arredo urbano, piste ciclabili, forestazione urbana, razionalizzazione o completamento delle infrastrutture per la mobilità, etc.);
 - e) al miglioramento della qualità urbana, attraverso la decongestione di aree edificate, delocalizzando in tutto o in parte le relative volumetrie;
 - f) alla demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alla conduzione agricola del fondo e/o di insediamenti produttivi abbandonati o sottoutilizzati, ubicati in ambito agricolo e da trasferire in zone compatibili;

AMBITO DI APPLICAZIONE

2. In sede di Piano degli Interventi potranno essere individuati con apposita grafia le aree o gli edifici incongrui, come definiti dall'Art. 2, comma 1, lett. b) della LR 14/2019, la cui demolizione determina il riconoscimento di un credito edilizio secondo le modalità di seguito stabilite:
 - a) edifici ubicati in ZTO A, B, C1, D la cui demolizione è finalizzata alla riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano esistente, alla riduzione dei rischi naturali ed al miglioramento della qualità dell'ambiente urbano;
 - b) edifici ubicati in ZTO E, la cui demolizione è finalizzata alla riqualificazione dell'ambiente naturale e alla produzione di un'agricoltura multifunzionale e generatrice di servizi eco-sistemici;

- c) insediamenti produttivi abbandonati o sottoutilizzati ed edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo, ubicati in ZTO E, la cui demolizione è finalizzata al riordino della zona agricola;
- d) edifici ubicati in fascia di rispetto (stradale, elettrodotti, gasdotti, depuratore, impianti di telecomunicazione, cimiteri), la cui demolizione è finalizzata alla riduzione delle condizioni di rischio e/o alla eliminazione delle situazioni di criticità;
- e) edifici ubicati in aree di pericolosità idraulica o nelle fasce di tutela idraulica, la cui demolizione è finalizzata alla riduzione delle condizioni di rischio idraulico;

ed ogni altra casistica finalizzata a conseguire gli obiettivi di cui alla LR 14/17.

3. I crediti edilizi così maturati potranno essere utilizzati:
 - a) su area idonea individuata dal PI e/o con APP, con specifica schedatura progettuale, su proposta del soggetto proprietario del bene trasformato o anche di terzi cessionari;
 - b) su altre aree edificate e/o edificabili, individuate dal PI, destinate ad accogliere i crediti edilizi;
 - c) in loco, limitatamente alla rigenerazione delle aree ubicate in ZTO B o C1.
 secondo i criteri, i parametri e le modalità attuative definiti nella disciplina relativa alle sottozone.

CRITERI E MODALITÀ DI APPLICAZIONE

4. Il credito edilizio si attua mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie calpestabile in proporzione al valore degli immobili oggetto di credito edilizio, tenuto conto dei costi necessari al perseguimento delle finalità richiamate. Tale quantità è determinata assumendo come riferimento la Mappa dei valori di mercato definiti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate aggiornate semestralmente rapportato al valore del mc. o del mq. vendibile, o attraverso apposita stima.
5. Le procedure urbanistiche per l'individuazione dei manufatti incongrui, la cui demolizione e successiva rinaturalizzazione dell'ambito su cui insistono comporti il riconoscimento dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER), sono indicate all'Art. 4, della LR 14/2019.
6. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistico/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione o della convenzione con il comune per il suo utilizzo. Ai sensi dell'Art. 5, comma 3 della LR 14/2017, il suolo ripristinato all'uso naturale o semi-naturale è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni.
7. Il Comune iscrive tali crediti nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREDE) sul quale trascrive i dati catastali degli immobili e inserisce una planimetria su cui individuare le superfici fondiarie asservite. I crediti edilizi sono liberamente commerciabili ai sensi dell'Art. 2643, comma 2bis del Codice Civile.
8. La valutazione della coerenza degli interventi proposti viene verificata, sulla base delle suddette Linee guida, in sede di:
 - esame e deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi Pubblico Privato (APP);
 - esame e deliberazione del Consiglio Comunale sugli Accordi di Programma ai sensi dell'Art. 34 del D.Lgs 267/2000, inerenti alla definizione e alla realizzazione di programmi d'intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico, che richiedono l'azione integrata e coordinata di Comuni, Province, Regione, amministrazioni statali e di altri soggetti pubblici o privati;
 - esame e deliberazione della Giunta Comunale per gli interventi subordinati a PUA;
 - esame e deliberazione del Consiglio Comunale sulle Varianti al PI per lo SUAP;
 - esame e provvedimento per il rilascio del titolo abilitativo edilizio ai sensi della normativa vigente per gli IED.
9. Al fine di favorire l'accoglimento di crediti edilizi derivanti da demolizioni (con o senza rinaturalizzazione) negli interventi di riqualificazione, rigenerazione e ristrutturazione urbanistica del tessuto urbano esistente, la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria potrà essere rideterminata con apposita Delibera di Consiglio Comunale

SCHEDE CREDITI EDILIZI

10. Le Schede relative ai Crediti Edilizi dovranno contenere almeno i seguenti dati ed informazioni:
 - stato di fatto (ubicazione, dati identificativi, stato di conservazione, urbanizzazione e sotto-servizi, dati edilizi e destinazioni d'uso);
 - estratto ortofoto;
 - documentazione fotografica;

- scheda grafica di progetto;
- scheda normativa di progetto.

