

Comune di
SILEA

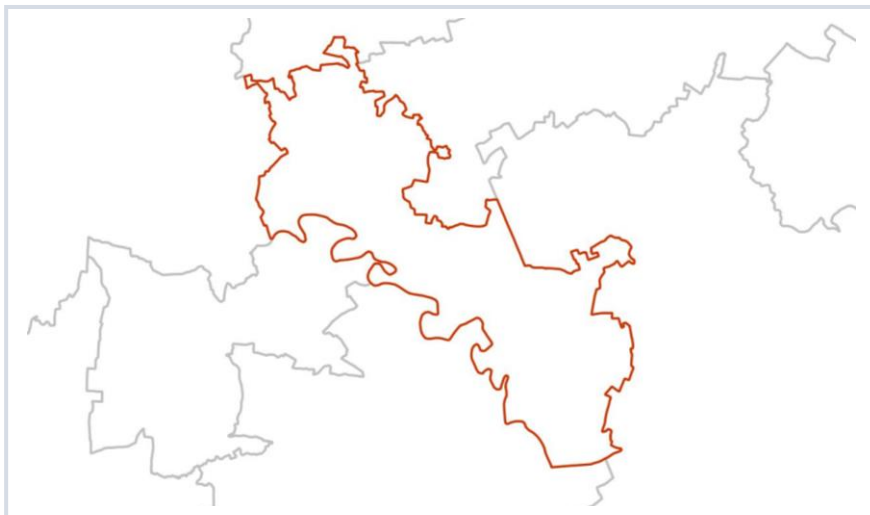
Provincia di Treviso
Regione del Veneto



P.I. VARIANTE N. 10 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Oggetto: MODIFICHE PUNTUALI E NORMATIVE AL PI

Data redazione: MARZO 2024



LINEE GUIDA PER LA DETERMINAZIONE DEI CE E CER

Sindaco

ROSSELLA CENDRON

Resp. Serv. Tecnici

DENIS CENDRON

Ufficio Urbanistica ed Edilizia
Privata

MICHELE NAPOLI

FRANCISCO DAVID SALERNO

NATASCIA MARANGON

Progettista

STEFANO MARIA DOARDO

Collaborazione

ANDREA ZORZ – SIMONE CONZ – ALESSANDRA SIMONINI

Terre s.r.l.

Venezia | Torre Eva | 30174, Via Bruno Maderna, 7

+39 041 2682230 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

| | |
|---|----------|
| 1. PREMESSA..... | 5 |
| 2. LA QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE DA ISCRIVERE NEL RECREDO | 6 |
| 2.1 Manufatti di Categoria 1..... | 6 |
| 2.2 Manufatti di Categoria 2..... | 8 |
| 3. UTILIZZO DEL CER NELLE AREE DI “ATTERRAGGIO” | 9 |

1. PREMESSA

I crediti edilizi possono essere definiti come una capacità edificatoria (espressa in volume o superficie) in grado di circolare, avulsa dalla localizzazione, al pari di ogni altro bene giuridico ed allo scopo di essere successivamente espressa su di un fondo tramite edificazione.

I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione "CER", introdotti con la L.R. n° 14/2019, sono una sottocategoria dei Crediti Edilizi "CE" introdotti dalla L.R. n° 11/2004 che, all'articolo 36 comma 3, individua quattro tipologie di azioni che determinano un credito edilizio:

- a) la demolizione delle opere incongrue;
- b) l'eliminazione degli elementi di degrado;
- c) la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale di cui al comma 1 dell'articolo 36;
- d) gli interventi di riordino delle zone agricole di cui al comma 5 bis dell'articolo 36.

Rispetto ai CE i CER hanno però delle caratteristiche distintive ben definite:

- 1) Derivano esclusivamente da demolizione integrale di opere incongrue identificate dal P.I.;
- 2) Necessitano della rinaturalizzazione del suolo occupato dall'opera incongrua e l'area liberata va vincolata come inedificabile;
- 3) Possono essere utilizzati solo negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata.

In entrambi i casi, il credito edilizio viene impiegato nell'ambito di interventi mirati e puntuali finalizzati alla traslazione di carichi urbanistici mediante il riconoscimento di una capacità edificatoria a fronte della demolizione di manufatti esistenti mentre la determinazione della capacità edificatoria corrispondente al valore monetario del credito edilizio è relazionata all'area geografica di mercato.

Le fasi operative per il riconoscimento e l'operatività del CER sono le seguenti:

1. la quantificazione dei CER da riconoscere attraverso la variante di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 14/2019, che rappresenta la fase iniziale, con la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti dal Comune al soggetto attuatore dell'intervento di demolizione e rinaturalizzazione (**capitolo 2**);
2. l'iscrizione nel RECREDE dei CER a seguito dell'attuazione dell'intervento demolitorio e della contestuale rinaturalizzazione del suolo;
3. l'utilizzo dei CER nelle aree di atterraggio così come individuate dalla norma (**capitolo 3**).

Le modalità di determinazione e quantificazione del credito sia rispetto alla fase di registrazione che di quella di atterraggio definite dalle presenti linee guida al capitolo 2 sono da utilizzarsi:

- **Obbligatoriamente nel caso di crediti edilizi da rinaturalizzazione CER;**
- **Preferibilmente, salvo diversi accordi, anche nel caso di altre tipologie di crediti edilizi CE.**

Le presenti linee guida sono strutturate sulla base delle indicazioni di cui al capitolo 4 dell'allegato A alla DGR n° 263/2020.

2. LA QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE DA ISCRIVERE NEL RECREd

La determinazione del CER, da annotare nel Registro dei Crediti edilizi e dei Crediti edilizi da rinaturalizzazione RECREd, è eseguita applicando le indicazioni di cui al capitolo 4 dell'allegato A alla DGR n° 263/2020, la quantificazione dei CER si suddivide in base alle seguenti due categorie.

2.1 Manufatti di Categoria 1

Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, ecc..)

L'ammontare dei CER (espresso in mc o mq), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECREd, è il risultato 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:

| |
|----------------------|
| CER = DDC x K |
|----------------------|

Dimensionale Convenzionale (DDC)

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, 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 e utilizzando quindi 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 superficie in mq e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.

In presenza di superfici di notevoli dimensioni a tale consistenza sarà inoltre applicato un coefficiente di riduzione (α) determinato nel seguente modo:

| Superficie del manufatto | Coefficiente α |
|--------------------------|-----------------------|
| < 500 mq | 1,0 |
| 500 mq – 999 mq | 0,7 |
| 1.000 mq – 2.000 mq | 0,5 |
| > 2.000 mq | 0,3 |

Coefficiente "K" (art. 4 comma 2 LR14/2019):

Il coefficiente "K" rappresenta il valore che l'Amministrazione comunale attribuisce 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.

| Valutazione localizzazione (max 0,5) | | Valutazione dei costi di demolizione e rinaturalizzazione (max 0,25) | | Valutazione dei costi di bonifica ambientale (max 0,15) | |
|--------------------------------------|------|--|------|---|------|
| ZTO A | 0,50 | Alto | 0,25 | Senza bonifica ambientale | - |
| ZTO B | 0,45 | Medio | 0,20 | Con bonifica ambientale | 0,15 |
| ZTO C | 0,45 | Basso | 0,15 | | |
| ZTO D | 0,40 | | | | |
| ZTO E | 0,45 | | | | |
| ZTO F | 0,50 | | | | |

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.

Di seguito la tabella riassuntiva per la quantificazione del CER per i manufatti di categoria 1 da annotare nel RECREd:

| Manufatti Incongrui di categoria 1 | | | | | | | | |
|--|--|---|--------------------|---|---|--|------------------|------------------|
| VOLUME/SUPERFICIE | | | | | | | | |
| DDC (Dato Dimensionale Convenzionale) | | | | K (Coefficiente) ≤ 0,90 | | | | CER (DDC x K) |
| A Consistenza del manufatto (mc o mq) | B Parametro di conversione alla destinazione residenziale (Res.=1; Non Res.= 2,7) | C Coefficiente di riduzione da applicare ai manufatti produttivi/commerciali (α ≤ 1) | DDC (A x B x C) | D Valutazione localizzazione (max 0,5) | E Valutazione dei costi di demolizione e rinaturalizzazione (max 0,25) | F Valutazione dei costi di bonifica ambientale (max 0,15) | K (D + E + F) | |
| 0 | 1 | 1 | 0 | 0,50 | 0,25 | 0,15 | 0,90 | 0 |

Tabella 1 – Quantificazione del credito edilizio per i manufatti incongrui di categoria 1

2.2 Manufatti di Categoria 2

Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. aree movimentazione merce, tralicci, impianti tecnologici, ecc..)

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...), l'ammontare dei CER (espresso in mc o mq), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRE, 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.

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

Dimensionale Convenzionale (DDC)

In questo caso il DDC 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 infine con il valore medio di un mc o mq della capacità edificatoria con destinazione residenziale stabilita dal Comune rispetto alla tipologia di manufatto oggetto di richiesta.

Al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non misurabili in termini di volume o di superficie, potrà essere inoltre applicato, a giudizio del Comune, un fattore di riconversione funzionale (β) di valore minore o uguale a 1.

Coefficiente "K" (art. 4 comma 2 LR14/2019):

Il coefficiente "K" rappresenta il valore che l'Amministrazione attribuisce 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.

| Valutazione localizzazione (max 0,5) | | Valutazione dei costi di demolizione e rinaturalizzazione (max 0,25) | | Valutazione dei costi di bonifica ambientale (max 0,15) | |
|--------------------------------------|------|--|------|---|------|
| ZTO A | 0,50 | Alto | 0,25 | Senza bonifica ambientale | - |
| ZTO B | 0,45 | Medio | 0,20 | Con bonifica ambientale | 0,15 |
| ZTO C | 0,45 | Basso | 0,15 | | |
| ZTO D | 0,40 | | | | |
| ZTO E | 0,45 | | | | |
| ZTO F | 0,50 | | | | |

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.

Di seguito la tabella riassuntiva per la quantificazione del CER per i manufatti di categoria 2 da annotare nel RECRE:

| Manufatti Incongrui di categoria 2 | | | | | | | | | |
|---|--|--|---|---------------------|--------------------------------------|--|---|---------------|---------------|
| DDC (Dato Dimensionale Convenzionale) | | | | | K (Coefficiente) ≤ 0,90 | | | | CER (DDC x K) |
| A | B | C | D | DDC ((A+B) x D / C) | E | F | G | K (E + F + G) | |
| Costi 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 (≤ 1) | | Valutazione localizzazione (max 0,5) | Valutazione dei costi di demolizione e rinaturalizzazione (max 0,25) | Valutazione dei costi di bonifica ambientale (max 0,15) | | |
| 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0,50 | 0,25 | 0,15 | 0,90 | 0,00 |

Tabella 2 – Quantificazione del credito edilizio per i manufatti incongrui di categoria 2

3. UTILIZZO DEL CER NELLE AREE DI “ATTERRAGGIO”

Gli ambiti di atterraggio dei crediti edilizi sono definiti dall’art.14 delle norme Operative del PI relativamente alle diverse modalità di generazione del credito.

Nel momento dell’utilizzo del credito edilizio riportato nel RECREG viene applicato un *coefficiente di atterraggio* diversificato in relazione all’area di localizzazione.

Tale *coefficiente di atterraggio* viene determinato ai sensi dell’allegato alla D.G.R n.263/2020 e con le modalità di seguito riportate ovvero sulla base: della località, del contesto territoriale, del valore immobiliare dell’area di atterraggio.

Il Comune, a tal fine, ha individuato uno schema rappresentato nella sottostante Tabella nella quale da una parte (righe) sono individuate le frazioni e/o località in cui il territorio comunale è suddiviso, e nell’altra (colonne) sono indicate le aree per l’atterraggio dei CER, di cui agli estratti cartografici di figura 1.

Alla casella, individuata come area di atterraggio, è assegnato il valore corrispondente sulla base del sistema valutativo assunto dal Comune, nel caso del Comune di Silea si assumono i valori di cui allo studio di stima dei terreni edificabili presenti nel territorio comunale redatto per il Comune di Silea approvata con D.G.C. n. 121 del 07/10/2019 e integrata con D.G.C. n. 151 del 02/12/2019 e acquisto al prot. 14791/2029 del 05/08/2029, tali dati potranno essere oggetto di aggiornamento continuo.

| V - Valori stimati(€/mq) | | | | |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|
| Località | Fascia 1 | Fascia 2 | Fascia 3 | Fascia 4 |
| Località 1 Lanzago | 1.665 € | - | - | - |
| Località 2 Silea Ovest | - | 1.545 € | - | - |
| Località 3 Silea Est | - | - | 1.600 € | - |
| Località 4 Cendon | - | - | - | 1.600 € |
| Località 5 Sant’Elena | - | - | - | 1.572 € |

Tabella 3 – Valori stimati rispetto a localizzazione e contesto in cui atterra il credito

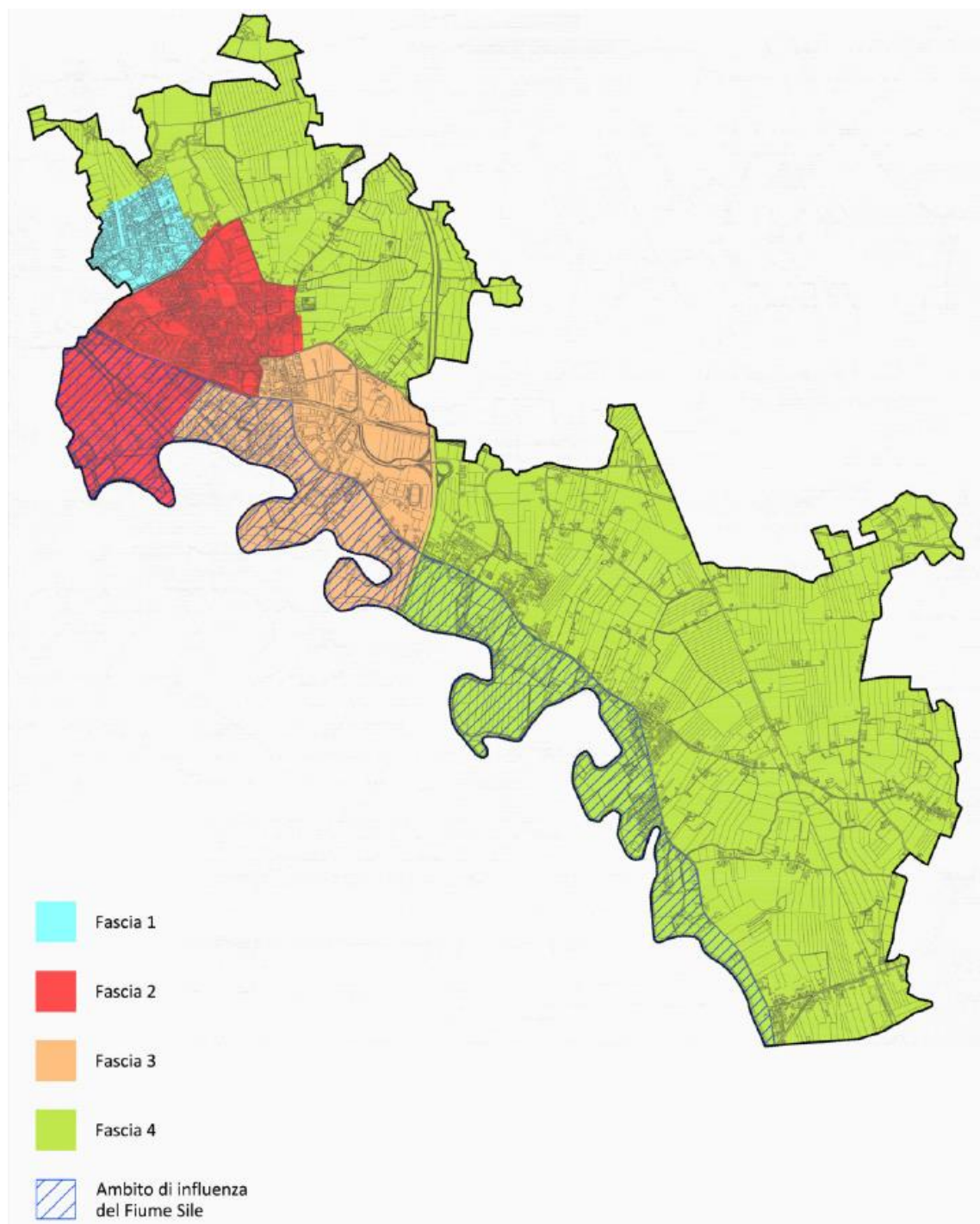


Figura 2 – Fasce territoriali individuate ai fini dei parametri del valore immobiliare utilizzati

Rapportando il valore stimato tra quelli indicati nella tabella 3 al valore specifico per la zona di atterraggio si ottiene un coefficiente da utilizzare per la quantificazione finale del credito rispetto alla zona di atterraggio come da tabella 4.

$$C = \text{Val. OMI minimo} / \text{Val. OMI area}$$

| C - Coefficiente di atterraggio (≤ 1) | | | | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Località | Fascia 1 | Fascia 2 | Fascia 3 | Fascia 4 |
| Località 1 Lanzago | Val. min. / Val. | - | - | |
| Località 2 Silea Ovest | - | Val. min. / Val. | - | - |
| Località 3 Silea Est | - | - | Val. min. / Val. | - |
| Località 4 Cendon | - | - | - | Val. min. / Val. |
| Località 5 Sant'Elena | - | - | - | Val. min. / Val. |

Tabella 4 – Coefficienti da applicare al credito edilizio per quantificare la consistenza del credito in fase di atterraggio

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 "C" sia minore o eguale ad 1.

La determinazione finale del credito in fase di atterraggio avviene quindi sulla base del credito edilizio annotato nel RECREG in rapporto al coefficiente di atterraggio per zona specifica di cui alla tabella 4:

| |
|--------------------------------|
| CER Atterraggio = CER*C |
|--------------------------------|