COMUNE DI SAN GIOVANNI ILARIONE

Provincia di Verona

P.I.

Elaborato

NORMATIVA CRITERI RECRED

PIANO DEGLI INTERVENTI N. 5

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI CREDITI EDILIZI - DGRV n.263/2020

Progettista

arch. Andrea Mantovani

Responsabile UTC

Geom. Azzurra Burato

Sindaco

Luciano Marcazzan

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs 82/2005 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografata

ottobre 2022

ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO
STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA, TERRITORIALE E AMBIENTALE

Via Valpolicella 58, San Pietro In Cariano (VR) - tel. 0457702369 e-mail: a.mantovani@awn.it - PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it
O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 993 C.F. MNT NDR 56S11 C215F, P.I. 0221 288 0 237

NORMATIVA CRITERI CALCOLO CE E CER

Art.1- QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

Il valore del Credito Edilizio che si matura nel caso di eliminazione di Manufatti Incongrui (opere incongrue ed elementi di degrado) è rapportato al valore di mercato degli stessi, tendenzialmente molto contenuto ove non addirittura trascurabile, incrementato del costo delle operazioni di rimozione e ripristino dei luoghi, tenuto conto di una serie di elementi sinteticamente rappresentati nel seguente prospetto:

a) oneri e spese di esecuzione degli interventi:

- costi di demolizione e bonifica: costi di progettazione, sondaggi e rilievi, demolizioni e sgombero, bonifiche e riporti, ecc…
- costi per l'eventuale spostamento di attività in essere: produttive, agricole, commerciali, residenziali, ecc…
- costo delle operazioni di ripristino della qualità ambientale e paesaggistica: in relazione al tipo di intervento (costo di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale, piantumazioni, opere di ingegneria ambientale, mitigazioni, arredi pubblici, etc...);
- spese tecniche: (spese per progettazione, direzione lavori, pratiche edilizie e catastali, calcoli strutturali, oneri per la sicurezza, etc...)
- oneri finanziari e imprevisti: spese per esposizione finanziaria, fideiussioni, spese di gestione, commercializzazione, imposte, etc...

b) valore dell'area post trasformazione (solo nell'eventuale caso di cessione alla P.A.);

c) valore di mercato delle opere incongrue da eliminare: la stima va riferita al valore delle opere nello stato in cui si trovano, secondo la tipologia, la destinazione, lo stato d'uso e di conservazione, la vetustà, ecc…;

d) oneri derivanti dall'eventuale trasferimento o cessazione di attività in essere negli edifici oggetto di intervento;

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

I Manufatti Incongrui (opere incongrue ed elementi di degrado)

I manufatti incongrui sono raggruppati in due categorie:

CATEGORIA 1: Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, etc...);

CATEGORIA 2: Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. aree movimentazione merce, tralicci, impianti tecnologici, etc...).

L'allegato A della DGRV 263/2020 fornisce un sistema di calcolo dei Crediti Edilizi da rinaturalizzazione che tiene conto della complessità dei fattori in gioco e fornisce un metodo semplice ed immediatamente applicabile per quantificare il credito.

Sistema di calcolo per i Manufatti Incongrui di Categoria 1

Per gli edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, etc...), l'ammontare del "CER" (espresso in mc o mq), da riconoscere al soggetto attuatore e da iscrivere nel RECRED, è dato dal 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

DDC (Dato Dimensionale Convenzionale) = **A x B x C**

Il coefficiente "**A"** esprime la consistenza del manufatto incongruo.
Il calcolo della consistenza degli edifici può avvenire sia in metri cubi, quando il parametro stereometrico assunto è il Volume, oppure in metri quadri, quando i parametri stereometrici utilizzati sono la SC, la SLP, la SUL, etc. Nella fattispecie della disciplina urbanistica vigente il parametro da utilizzare è Volumetrico per le destinazioni residenziali, mentre per quelle produttive o agricole il parametro è la Superficie Coperta.
- Il coefficiente "**B"** è il parametro di conversione Volume/Superficie.
Qualunque sia il parametro utilizzato nel caso specifico, ciò che risulta di fondamentale importanza è la determinazione del parametro di conversione tra Volume e Superficie che, come indicato dalla DGRV 263/2020, si assume pari a 2,70 m.
- Il coefficiente "**C"** esprime il parametro di riduzione da applicare a fabbricati produttivi/commerciali. Per talune fattispecie di manufatti incongrui potrebbe essere necessario applicare un coefficiente di riduzione. La demolizione di edifici con destinazione produttiva o commerciale (ad esempio un capannone dismesso), darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di CER eccessiva o comunque non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019. Tale riduzione è finalizzata a contemperare il beneficio attribuito al privato con l'interesse pubblico connesso alla demolizione e rinaturalizzazione dell'area.
Appare quindi congruo quantificare il coefficiente "**D"** come segue:
Destinazione produttiva, agricola, commerciale: Coefficiente =0,7

K (coefficiente di riduzione) = **D+E+F ≤ 0,9**

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:

- Il coefficiente **"D"** esprime la LOCALIZZAZIONE

Tale valore è definito dalla valutazione della localizzazione dell'intervento nelle zone in cui si articola il vigente P.I., ed assume valori compresi nel range 0,50/0,60. Chiaramente il coefficiente avrà valore più alto nelle zone ove l'Amministrazione ritiene di maggiore interesse pubblico la demolizione del manufatto e la rinaturalizzazione del suolo.

- Il coefficiente **"E"** esprime i COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (CDR).

Tale valore è determinato dall'incidenza dei costi di demolizione e di rinaturalizzazione (**CDR**) rispetto al Valore dell'immobile ante intervento (**VIaI**);

Nei "**CDR"** possono essere comprese le seguenti spese:

- Oneri e spese di trasformazione: demolizioni
- Oneri e spese di rinaturalizzazione (piantumazioni, mitigazioni)
- Spese tecniche (sondaggi, rilievi, progettazione, direzione lavori, sicurezza, catasto)
- Oneri finanziari (interessi, spese di gestione)
- Costi per lo spostamento delle attività in essere

Il **VIaI** viene determinato sulla base di perizia giurata redatta da professionista abilitato.

Il coefficiente "**E"** può assumere tre valori:

- alto: E=0,40 quando ViaI / CDR ≤ 1.
- medio: E=0,35 quando 1 < ViaI/ CDR ≤ 2.
- basso: E=0,30 quando ViaI/ CDR > 2.
- Il coefficiente **"F"** esprime i COSTI PER L'EVENTUALE BONIFICA AMBIENTALE (CBA).

Tale valore è determinato dalla presenza o meno dei costi di bonifica ambientale (CBA), se necessari, rispetto al valore dell'immobile ante intervento (VIaI).

Nei CBA possono essere comprese le seguenti spese:

- Oneri e spese di trasformazione: bonifica ambientale
- Spese tecniche (sondaggi, rilievi, progettazione, direzione lavori, sicurezza)
- Oneri finanziari (interessi, spese di gestione)

Il coefficiente **"F"** può assumere quattro valori:

alto: E=0,30 quando ViaI/ CBA ≤ 1.

medio: E=0,25 quando 1 < CBA / Cdr ≤ 2.

basso: E=0,20 quando Viai / CBA > 2.

nullo: E=0,00 quando il costo di bonifica è assente

I valori dei parametri sopra definiti sono indicati nella tabella seguente. Come prescritto dalla DGRV 263/2020, 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, pertanto qualora la somma dei coefficienti risultasse maggiore di 0,90, il coefficiente "**K"** sarà comunque pari a 0,90.

CATEGORIA 1 VOLUME/SUPERFICIE Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie								
CER *Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione*								
DATO DIMENSIONALE CONVENIONALE (DCC)				**COEFFICIENTE K≤ 0,9**				**CER**
A	B	C		D	E	F		
CONSISTENZA MANUFATTO INCONGRUO (mc o mq)	PARAMETRO CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE PER MANUFATTI PRODUTTIVI COMMERCIALI α ≤ 1	DCC=AxBxC (mc o mq)	LOCALIZZAZIONE -In caso di sovrapposizione di zone si assume il coefficiente più alto -in caso il sedime dell'immobile ricada su più zone si applica il coefficiente medio	COSTI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE	COSTI BONIFICA AMBIENTALE	K=D+E+F	**CER=DCCx K**
	Residenziale =1	0,7		ZTO A = 0,6	ALTO=0,40	ALTO=0,30		
	Non residenziale = 2,7 m			ZTO B = 0,55	MEDIO=0,35	MEDIO=0,25		
				ZTO C = 0,55	BASSO=0,30	BASSO=0,20		
				ZTO D = 0,4		NULLO=0,00		
				ZTO E = 0,55				
				ZTO F = 0,55				
				Aree a verde privato = 0,60				
				Fasce di rispetto stradale, idraulica, cimiteriale (200m) = 0,60				
				Zona di pericolosità idrogeologica = 0,60				
				Vincolo idrogeologico forestale= 0,60				
				Corridoio Ecologico PTCP = 0,6				

Sistema di calcolo per i Manufatti Incongrui di Categoria 2

Anche per le opere incongrue e gli elementi di degrado non misurabili in termini di volume o di superficie (aree movimentazione merci, parcheggi, elementi strutturali, impianti tecnologici, etc…), l'ammontare del CER (espresso in mc o mq), da riconoscere al soggetto attuatore da iscrivere nel RECRED, è dato dal 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

DCC (Dato Dimensionale Convenzionale) = **[(A+B)/C]* D**

-Il coefficiente "**A"** esprime il costo di demolizione e rinaturalizzazione. Nella quantificazione del coefficiente A possono essere comprese le seguenti spese:

- Oneri e spese di trasformazione: demolizioni
- Oneri e spese di rinaturalizzazione (piantumazioni, mitigazioni)
- Spese tecniche (sondaggi, rilievi, progettazione, direzione lavori, sicurezza, catasto)
- Oneri finanziari (interessi, spese di gestione)
- Costi per lo spostamento delle attività in essere

- Il coefficiente "**B"** esprime l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area. Nella quantificazione del coefficiente "**B"** possono essere comprese le seguenti spese:

- Oneri e spese di trasformazione: bonifica ambientale
- Spese tecniche (sondaggi, rilievi, progettazione, direzione lavori, sicurezza)
- Oneri finanziari (interessi, spese di gestione)

- Il coefficiente "**C"** esprime il valore medio in € di un mc o mq della capacità edificatoria con destinazione residenziale. Questa, essendo mutevole nel tempo, proprio per le fluttuazioni del mercato immobiliare, viene stabilita a partire dai valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare secondo la media dei valori per le abitazioni civili che sono aggiornati ogni semestre, si rende necessario quindi consultarli al momento della redazione della perizia di stima redatta da tecnico abilitato necessaria per determinare i coefficienti **A**, **B** e **C.**
- Il fattore di riconversione funzionale "**D"** di valore minore o uguale a 1, al fine di controllare i processi di riconversione per quei manufatti che darebbero luogo al riconoscimento di una quantità di CER eccessiva o incoerente con la ratio della L.R. 14/2019.

K (coefficiente di riduzione) = **E+F+G≤ 0,9**

Il calcolo del coefficiente "**K"** segue il medesimo criterio adottato per gli edifici di categoria 1. I valori dei parametri sopra definiti sono indicati nella tabella seguente. 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 mai essere superiore al valore 0,90, pertanto, qualora la somma dei coefficienti risultasse maggiore di 0,90, il coefficiente K sarà comunque pari a 0,90.

CATEGORIA 2 Edifici, manufatti, opere per le quali NON sia possibile quantificare un volume/superficie (aree movimentazione merci, parcheggi, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici)									
CER *Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione*									
DATO DIMENSIONALE CONVENIONALE (DCC)					**COEFFICIENTE K≤ 0,9**				**CER**
A	B	C	D		E	F	G		
COSTO DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (€)	COSTO DI BONIFICA AMBIENTALE (€)	VALORE MEDIO DI UN mc O mq DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE SECONDO OMI	FATTORE DI RICONVERSIONE FUNZIONALE D≤1	DCC=[(A+B)/C]*D (mc o mq)	LOCALIZZAZIONE -In caso di sovrapposizione di zone si assume il coefficiente più alto -in caso il sedime dell'immobile ricada su più zone si applica il coefficiente medio	COSTI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE	COSTI BONIFICA AMBIENTALE	K=E+F+G	CER=DCCxK
					ZTO A = 0,6	ALTO=0,40	ALTO=0,30		
					ZTO B = 0,55	MEDIO=0,35	MEDIO=0,25		
					ZTO C = 0,55	BASSO=0,30	BASSO=0,20		
					ZTO D = 0,4		NULLO=0,00		
					ZTO E = 0,55				
					ZTO F = 0,55				
					Aree a verde privato = 0,60				
					Fasce di rispetto stradale, idraulica, cimiteriale (200m) = 0,60				
					Zona di pericolosità idrogeologica = 0,60				
					Vincolo idrogeologico forestale= 0,60				
					Corridoio Ecologico PTCP = 0,6				

Art. 2- REGISTRAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti dei CE e CER dal momento della loro iscrizione fino al momento dell'utilizzo e, quindi, della loro cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile. L'eventuale sussistenza di CE afferente ad un immobile va rilevata anche in sede di rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/2001.

Demolizione dei Manufatti Incongrui

Dopo l'approvazione della variante, i proprietari o altri aventi titolo del manufatto riconosciuto "incongruo" dalla variante, presentano idonea istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.) per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECRED. L'istanza dovrà essere corredata della documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia edilizia.
Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario o avente titolo comunicherà la fine lavori e chiederà l'attivazione dell'accertamento, da parte del Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area. L'accertamento avverrà necessariamente tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell'intervento previsto dalla variante di cui all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019. A seguito della verifica effettuata dal Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area, i C.E.R. previsti per tale intervento sono iscritti nell'apposita sezione del RECRED.

Vincolo di non edificazione

A seguito dell'avvenuta iscrizione dei CER nel RECRED il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni.
Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.

Art.3 - CIRCOLAZIONE E UTILIZZO DEI C.E.R.

La determinazione della capacità edificatoria corrispondente al credito edilizio è relazionata all'area geografica di mercato (profilo socio-economico, previsioni sulla domanda etc...) e alle caratteristiche dell'area specifica di impiego elencate nel seguente prospetto:

- proprietà: area pubblica o privata

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

La trasformazione del valore monetario del CE in volumetrie, superfici, destinazioni, appare quindi possibile nel momento in cui sia stata individuata – sulla base delle indicazioni dello strumento urbanistico – l'area d'impiego, e sia stata precisata l'efficacia temporale del diritto edificatorio, tenuto conto degli effetti della decadenza del PI per le nuove previsioni (soggette a PUA) non attuate, stabilita dall'art. 18, comma 7 della L.R.V. 11/2004.

Un CE espresso in capacità edificatoria "assoluta" – non riferita cioè alle effettive aree di impiego ed a scadenze definite – può comportare, sia in sede di trasferimento (a fronte di prezzi di mercato sensibilmente diversi rispetto alle stime operate dal Comune), sia in sede di concreto utilizzo, il verificarsi di errori di sovra o sottovalutazione, fermo restando che la commerciabilità del credito edilizio presuppone comunque una certa variabilità fisiologica del relativo valore economico in funzione delle dinamiche del mercato immobiliare.

La piena certezza di utilizzabilità della capacità edificatoria espressa dal CE può essere garantita attraverso accordi consensuali con i proprietari di aree ad edificabilità parzialmente o totalmente vincolata all'utilizzo del credito edilizio, o mediante la costituzione di un patrimonio comunale di aree destinate all'atterraggio del credito. Quest'ultima ipotesi può avere significative implicazioni, sotto il profilo amministrativo e contabile, con il Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare di cui all'art. 58 della L. 133/2008.

È possibile fare ricorso a diversi metodi di definizione delle capacità edificatorie e di localizzazione delle aree di impiego dei crediti edilizi, che possono riferirsi ad aree puntualmente individuate oppure a classi di aree caratterizzate da destinazioni e da valori di mercato omogenei.

Nel caso in cui le destinazioni e le aree di effettivo impiego dei crediti possano essere variate all'interno di una gamma di opzioni ammesse dal PI, può risultare utile la costruzione di matrici di coefficienti parametrici che consentano la rapida "conversione" delle capacità edificatorie espresse dal credito edilizio nelle eventuali operazioni di trasferimento tra ambiti di impiego e/o di modifica delle destinazioni urbanistico - edilizie.

Art.4 - LE AREE DI "ATTERRAGGIO"

I CER potranno essere utilizzati esclusivamente all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC), individuati dal comune in attuazione dell'art. 2, comma 1, lett. e), della L.R. 14/2017. Ai sensi dell'art. 8, della L.R. 14/2019, l'utilizzo dei CER in zona agricola è vietato. Il Comune, in sede di variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 4, comma 2 della L.R. 14/2019, procederà all'individuazione delle aree di atterraggio dei CER sulla base degli obiettivi e delle scelte strategiche assunte dalla pianificazione territoriale ed urbanistica comunale, orientate allo sviluppo ordinato del territorio, anche mediante un processo di partecipazione e coinvolgimento della popolazione, delle associazioni economiche e sociali. L'utilizzo dei CER, nelle aree individuate dal Comune, consentirà di ottenere sino ad un massimo del 60% per gli interventi di ampliamento di cui all'art. 6, comma 6 della L.R. 14/2019 e sino ad un massimo del 100% negli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio di cui all'art. 7, comma 5 della medesima L.R. 14/2019.
Il comune, una volta raccolte eventuali richieste di CER individua tra i propri AUC (Ambiti di Urbanizzazione Consolidata come definiti dalla LRV 14/2017) le aree di atterraggio, nelle quali, deve essere graduato l'utilizzo dei CER, applicando appositi coefficienti, denominati "Coefficienti di atterraggio".

Metodi di calcolo del Coefficiente di atterraggio (Ci)

La D.G.R.V. 263/2020 suggerisce 3 possibili criteri per la determinazione dei "Coefficienti di atterraggio":
-criterio 1: calcolo sulla base dei valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Con tale metodologia il coefficiente **Ci** per ogni singola zona è dato dal valore OMI della zona con il valore minimo medio (Valmin) diviso il valore OMI medio della zona in questione (Vali).
Ci= Valmin/ Vali
- criterio 2: calcolo sulla base dei valori IMU (Imposta Municipale sugli Immobili). Con tale metodologia il coefficiente **Ci** per ogni singola zona è dato dal valore IMU della zona con il valore minimo medio (Valmin) diviso il valore IMU medio della zona in questione (Vali).
Ci= Valmin/ Vali
- criterio 3: calcolo sulla base di analisi di carattere urbanistico. Con tale metodologia il coefficiente **Ci** avrà valore 1 nella zona nella quale le scelte pianificatorie intendono favorire l'utilizzo del credito (in genere le zone più periferiche), e riducendosi nelle altre zone, in rapporto al progressivo incremento del pregio storico, ambientale, etc…
In ogni caso il CER attribuito potrà essere integralmente utilizzato solo nell'area dove il Coefficiente di atterraggio è pari a 1. Non sarà mai possibile attribuire alle aree di atterraggio coefficienti superiori a 1 che porterebbero ad edificare volumetrie e/o superfici superiori al CER attribuito dalla variante di cui all'art.4 della L.R.V. 14/2019 per la rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'ambito.

Ci≤1

Il Coefficiente di atterraggio (Ci)

Si premette che il criterio 1, da solo, è risultato di difficile applicazione in quanto l'Osservatorio del Mercato Immobiliare ha diviso il territorio del comune in sole due Zone, una comprendente il Capoluogo e le zone limitrofe edificate (Zona OMI B1), e la seconda (Zona OMI R1) che include tutta la restante parte del territorio comunale.

Il criterio 2 invece è risultato di difficile applicazione in quanto i valori IMU adottati dal Comune di San Giovanni Ilarione non sono risultati significativi.

Pertanto si è scelto quindi di utilizzare una metodologia che, facendo proprie sia valutazioni basate sul criterio 1 (valori OMI) che valutazioni basate sul criterio 3 (pianificazione urbanistica), elabora un ulteriore criterio per il calcolo del Coefficiente di atterraggio (**Ci**).

Come spiegato, i valori OMI si differenziano sulla base della divisione del territorio in sole 2 "macroaree". Si è quindi scelto di assumere la suddivisione in ATO del PATI.

CER – AREE DI ATTERRAGGIO – COEFFICIENTE DI ATTERRAGGIO					
MACRO ZONE OMOGENEE	ZTO A	ZTO B	ZTO C1	ZTO C2	ZTO D
ATO 1C, con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico	0,2	0	0	0	0
ATO 2C, con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico	0,2	0	0	0	0
ATO 3C, con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico	0,2	0	0	0	0
ATO 4C, con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico	0,2	0	0	0	0
ATO 5C San Giovanni Ilarione, con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo residenziale	0,3	0,4	0,5	0,6	0
ATO 6C, Castello, con sistema insediativo di interesse culturale	0,3	0,4	0,5	0,6	0
ATO 7C Produttivo Capoluogo, con sistema insediativo a dominante produttiva	0	0	0	0	0,6

Il criterio "urbanistico", così come descritto dalla D.G.R.V. 263/2020, ha come punto di partenza la decisione del Comune della zona nella quale incentivare l'"atterraggio" dei crediti. Si è scelto quindi di prevederne l'utilizzo laddove ci siano in previsione interventi edilizi e quindi nelle zone maggiormente appetibili commercialmente, e in minor parte nelle zone già edificate dove potrebbero essere funzionali ad interventi ristrutturazione.

Pertanto il **Ci** va inteso come un metodo per "convogliare" i crediti nelle zone più idonee, prevalentemente già dotate di servizi ed urbanizzazione, senza che lo spostamento di un volume da una zona ad un'altra produca un ritorno economico sproporzionato rispetto al beneficio pubblico dato dalla demolizione del manufatto incongruo e dalla rinaturalizzazione del suolo, nella stessa ottica già adottata per la quantificazione del coefficiente **K**.

L'art.13 della LRV 11/2004 prevede che il PAT suddivida il territorio comunale in "Ambiti Territoriali Omogenei" (ATO), *sulla base di valutazioni di carattere geografico, storico, paesaggistico e insediativo*.
Tali suddivisioni possono costituire una base di partenza per l'individuazione delle Macroaree per la determinazione del coefficiente **Ci**.
Si riporta di seguito la planimetria con l'individuazione degli ATO operata dal P.A.T.I. dell'Alpone per il Comune di San Giovanni Ilarione. In questo caso si ritiene che le perimetrazioni, basate su considerazioni geografiche, storiche, paesaggistiche e insediative, possano costituire una buona base di suddivisione del territorio utile a definire il **Ci**.
Si è giunti quindi alla suddivisione del territorio comunale in 7 macrozone omogenee, le quali ricalcano i perimetri delle suddivisioni delle ATO.
- ATO 1C, 2C, 3C, 4C. Si tratta delle aree con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico, dove al **Ci** è stato assegnato il valore 0, al fine di tutelare appunto il valore paesaggistico-ambientale. L'unica eccezione risulta essere la ZTO A per favorire gli interventi di ristrutturazione e simili.
- ATO 5C, 6C. Si tratta di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo residenziale. Il valore di **Ci** è stato modulato in base alle ZTO in un range tra 0,3 e 0,6, escludendo unicamente la possibilità di atterrare i CER in ZTO D.
- ATO 7C. Si tratta di un ATO con prevalenza del carattere produttivo. Il valore di **Ci** è diverso da 0 unicamente per le ZTO D.

Modalità di trasferimento dei Crediti Edilizi

I crediti iscritti nel RECRED hanno durata illimitata e sono liberamente commerciabili nel rispetto di quanto dispone il Codice Civile nell'art. 2643 comma 2bis. Il trasferimento dei crediti deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis. All'atto notarile riguardante il trasferimento dei crediti dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo) pena l'inutilizzabilità degli stessi.

Utilizzo e cancellazione dei crediti

Quando il titolare intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda, per il rilascio del titolo abilitativo (oppure all'istruttoria per l'approvazione dello strumento attuativo), il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal RECRED. L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune, può avvenire sia parzialmente che integralmente. Nel primo caso, ad esempio, il titolare dei crediti può utilizzarne, sia a proprio beneficio, sia perché oggetto di compravendita, una quota parte; in questo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 3,

nell'apposita Sezione, sia la quantità utilizzata sia la quota residua ancora nella disponibilità del titolare. Nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'utilizzo di tutti i crediti, l'Ufficio competente annota gli estremi nel RECRED, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, che ne attesta l'estinzione.

Art.5 - I CER PER GLI IMMOBILI PUBBLICI COMUNALI

I CER generati da immobili pubblici comunali trovano speciale disciplina, al pari dei Crediti Edilizi generati dagli immobili appartenenti ad altri enti pubblici, nell'articolo 5 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14:
- l'attribuzione dei Crediti ad immobili individuati come "incongrui" e da demolirsi può intervenire anche in deroga ai criteri attuativi e alle modalità operative sopra indicate;
- può essere definita, per tali crediti, una regolamentazione speciale anche per quanto riguarda l'iscrizione nel RECRED, così come per quanto riguarda la loro cancellazione dal Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi;
- non trovano obbligatoria applicazione, per i Crediti Edilizi su indicati, le disposizioni dettate dalla Giunta Regionale in ordine alle modalità da osservare per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione.

Il presente atto detta criteri operativi che devono essere osservati per la cessione sul mercato dei CER generali dai loro immobili: detti criteri costituiscono riferimento da osservare anche per le procedure di alienazione dei CER di proprietà della Regione, delle unità locali socio-sanitarie, delle aziende ospedaliere, dei soggetti gestori delle residenze sanitarie assistenziali per anziani e disabili (RSA), degli enti dipendenti della Regione, dei consorzi di bonifica e delle aziende territoriali per l'edilizia residenziale.

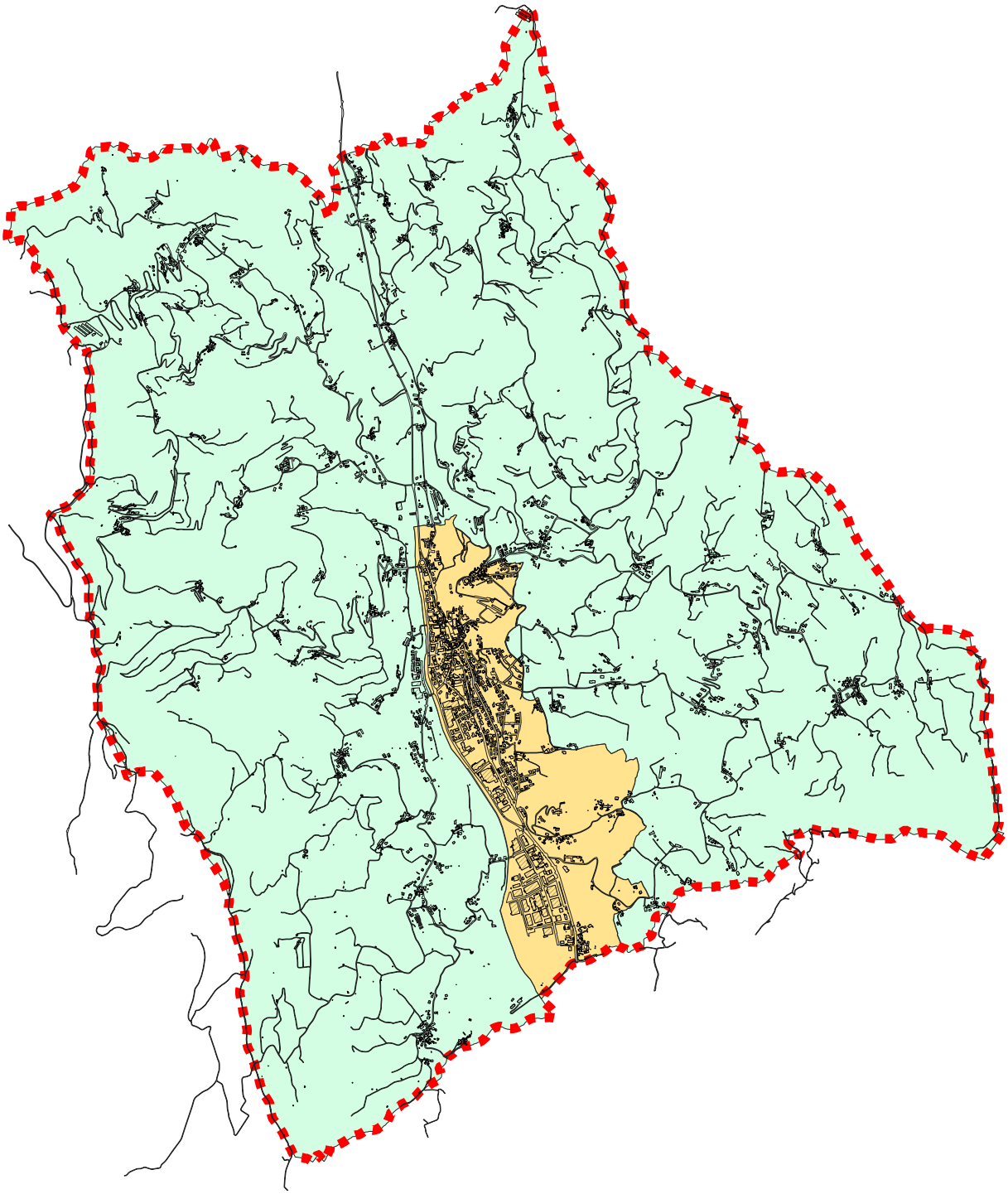
L'asta pubblica rappresenta la procedura ordinaria da indirsi per la cessione sul mercato, da parte degli Enti comunali, dei CER generati da propri immobili: procedura derogabile solamente nelle ipotesi eccezionali nelle quali l'Ente comunale individui e congruamente motivi la sussistenza di speciali ragioni che concretamente impediscano un utile esperimento di un confronto concorrenziale per la vendita dei crediti o che giustifichino una cessione diretta (si pensi a crediti edilizi ceduti all'operatore chiamato a sviluppare assieme al Comune un'importante operazione di riordino urbano coinvolgente anche immobili comunali) ovvero ancora nell'ipotesi in cui un precedente infruttuoso esperimento di un'asta pubblica dichiarata deserta (ad esempio, per un vizio inficiante l'unica offerta presentata) giustifichi la cessione in via diretta dei crediti edilizi in precedenza posti a base della procedura ad un operatore determinato (nell'esempio: concorrente che, solo, aveva partecipato alla precedente gara, senza addivenire all'aggiudicazione per un errore nella formalizzazione dell'offerta).

Alla procedura di cessione deve essere data adeguata pubblicità, fermo restando che comunque devono essere garantite forme di pubblicità non dissimili da quelle da seguirsi per l'eventuale alienazione di immobili dell'Ente pubblico proprietario dei crediti. Il valore minimo

del Credito Edilizio da porre a base di gara e da considerare nella stesura degli atti di gara, determinato sulla base di un atto di indirizzo della Giunta comunale, non può essere inferiore al valore individuato sulla base di una perizia di stima.
L'indizione dell'asta pubblica e, prima, la predisposizione della documentazione di gara possono essere precedute dalla pubblicazione di un avviso per acquisire manifestazioni di interesse in ordine all'acquisizione dei crediti edilizi e in particolare per acquisire manifestazioni di interesse per l'acquisizione di crediti da utilizzare per interventi di ampliamento ai sensi dell'articolo 5, comma 1, della L.R. 14/2017.
L'analisi di siffatte manifestazioni di interesse può permettere invero all'amministrazione comunale di individuare quelli che possono essere i quantitativi minimi di crediti edilizi da porre, anche in lotti distinti, a base dell'asta.

Allegati

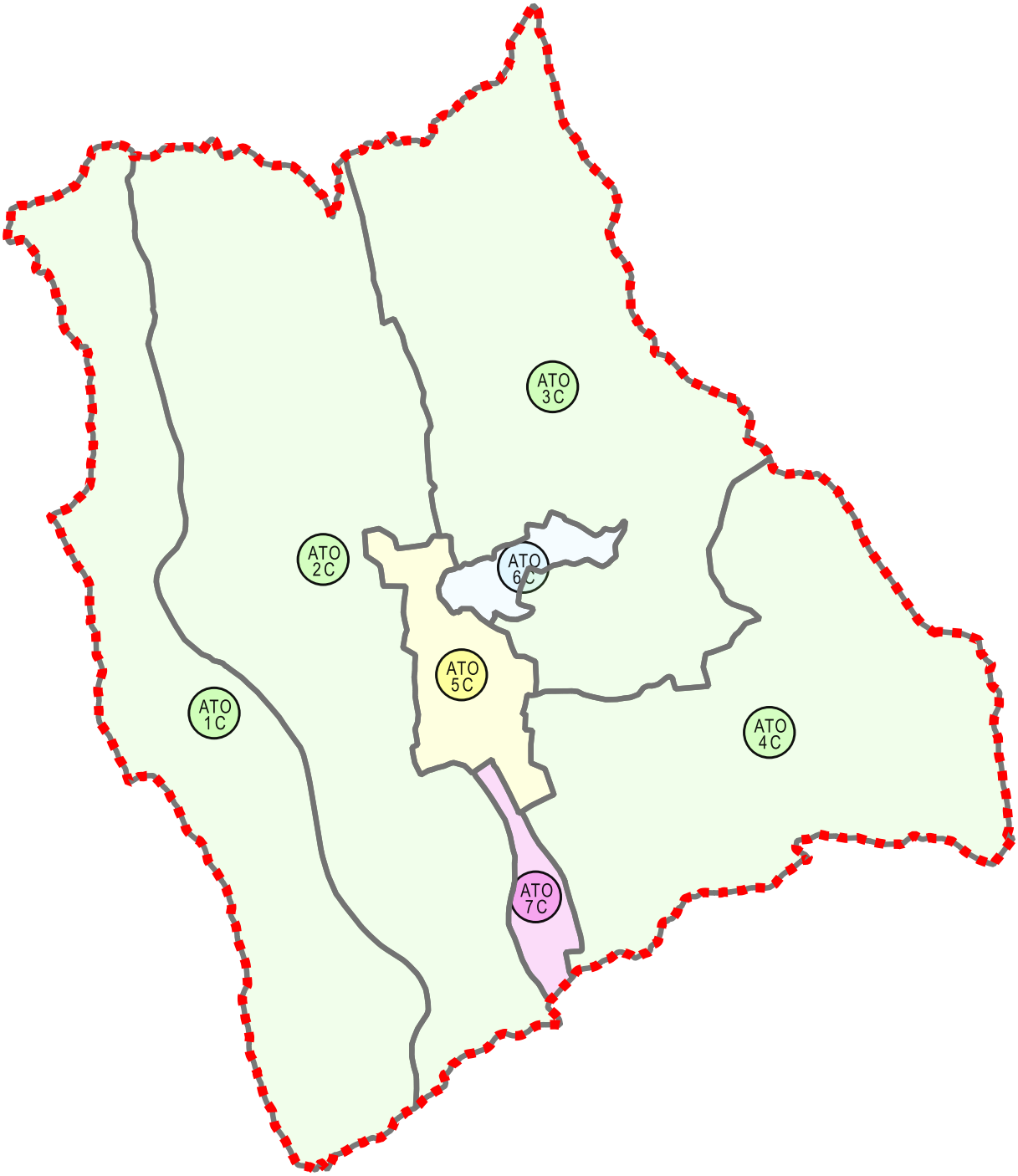
- Ambiti di Urbanizzazione Consolidata LR 14/2017
- Suddivisione in Zone OMI
- Suddivisione ATO



SUDDIVISIONE IN ZONE DEL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI ILARIONE

SAN GIOVANNI ILARIONE - Zona OMI B1

SAN GIOVANNI ILARIONE - Zona OMI R1



SUDDIVISIONE IN ATO DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI ILARIONE

Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema ambientale e paesaggistico

- ATO 1C — Pedecollinare Ovest
- ATO 2C — Pedecollinare Centro
- ATO 3C — Pedecollinare Est
- ATO 4C — Pedecollinare Sud

Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo: misto a dominante residenziale

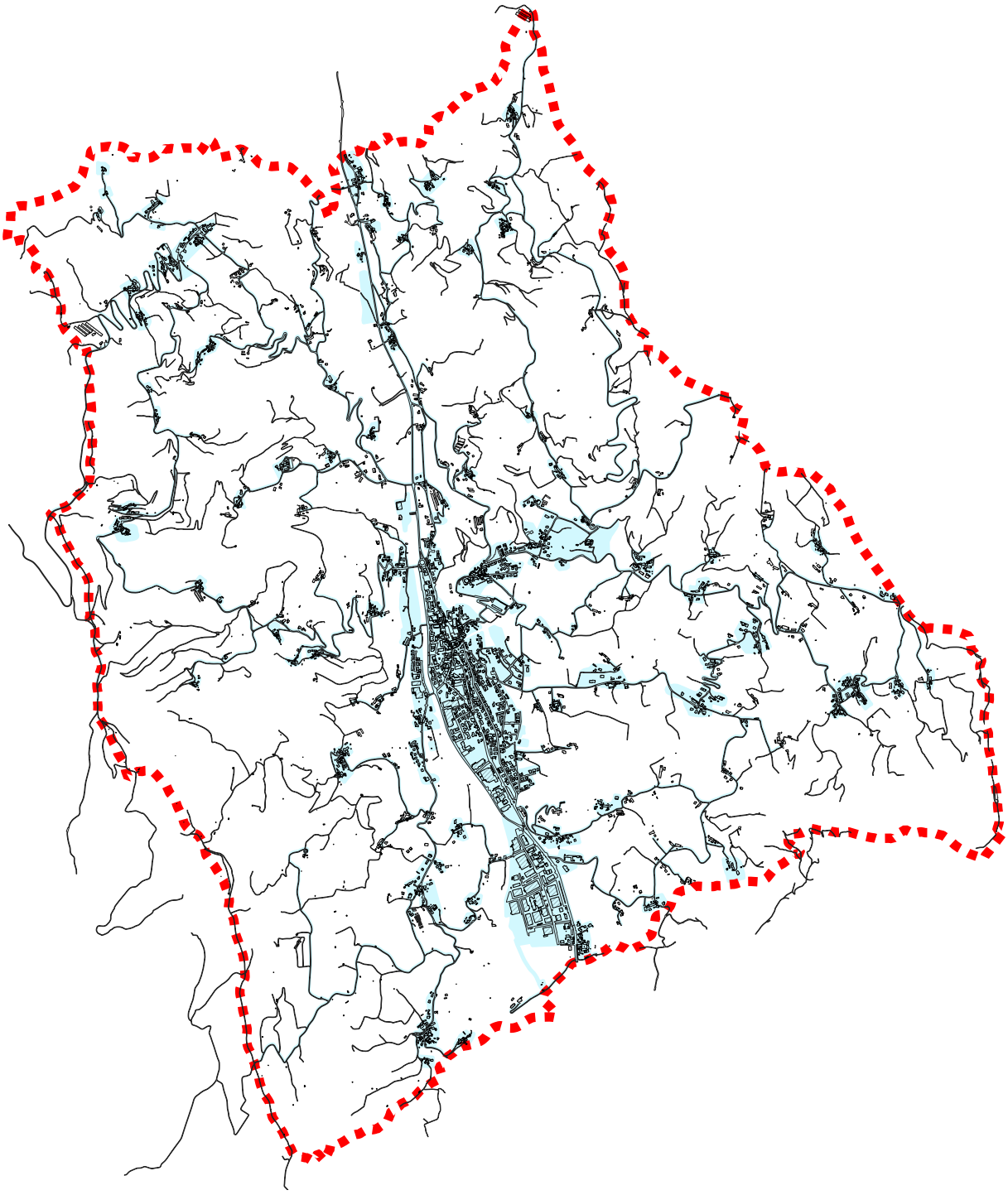
- ATO 5C — Consolidato San Giovanni Ilarione

Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo: interesse culturale

- ATO 6C — Consolidato Castello

Insieme di ATO con prevalenza dei caratteri del sistema insediativo: dominante produttiva

- ATO 7C — Produttivo Capoluogo



A.U.C. DEL COMUNE DI SAN GIOVANNI ILARIONE

Ambiti di Urbanizzazione Consolidata