

COMUNE DI SAN GIOVANNI ILARIONE

Provincia di Verona

P.I.

Elaborato

RELAZIONE METODOLOGICA

PIANO DEGLI INTERVENTI N. 5

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



Progettista

arch. Andrea Mantovani

Responsabile UTC

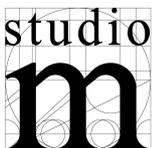
Geom. Azzurra Burato

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

RELAZIONE METODOLOGICA

PREMESSA

Inquadramento giuridico

Il legislatore nazionale nel 2011 ha introdotto con il punto 2-bis) dell'art. 2643 del Codice Civile, la nuova ipotesi di trascrizione obbligatoria per quei "contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale", espressamente finalizzata a "garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori". Tale disposizione induce a ritenere che il Credito Edilizio possa circolare fra i privati al pari di ogni altro bene giuridico ed altresì essere oggetto di negozi diversi dalla compravendita (es. permuta, transazione, vicende ereditarie, etc...).

Al Credito Edilizio deve corrispondere un valore monetario ad esso proporzionale; all'Amministrazione spetta unicamente determinare un presumibile valore iniziale del credito, al fine di attribuire la corretta quantità di crediti edilizi in relazione all'operazione urbanistica da compiersi, ma il suo valore effettivo può essere determinato esclusivamente dall'operare delle libere forze del mercato.

La determinazione del valore di mercato deve assicurare al contempo:

- la proporzionalità tra il valore del credito accordato e il beneficio pubblico derivante dall'attuazione degli interventi che danno diritto al riconoscimento;
- la piena certezza di utilizzabilità dei diritti edificatori espressi dal valore attribuito;
- la libera commerciabilità del credito edilizio;
- la corretta applicazione e il coordinamento delle norme urbanistiche e delle norme contabili dell'ente.

Le operazioni più delicate e complesse sono quindi:

- la determinazione del controvalore del beneficio per cui si accorda il Credito Edilizio (valore monetario);
- l'individuazione delle cosiddette aree "di atterraggio" o "di impiego", dei luoghi cioè ove il Credito Edilizio si potrà concretizzare in interventi di edificazione;
- la "traduzione" del valore così determinato in diritti edificatori (volume o superficie, in base al parametro utilizzato dallo strumento urbanistico comunale) in rapporto alle diverse destinazioni d'uso ed alle caratteristiche dell'area di impiego;
- l'indicazione del periodo di efficacia del diritto edificatorio riconosciuto.

Il provvedimento che accorda il Credito Edilizio deve essere sostenuto da una congrua motivazione, che avvalori il perseguimento del pubblico interesse rappresentato dalla concreta attuazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico che possono dare luogo al suo riconoscimento e dalla proporzionalità tra beneficio pubblico e credito accordato, in applicazione della disciplina dettata dal Piano Regolatore Comunale.

IL CREDITO EDILIZIO E IL CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE

Il Credito Edilizio (CE)

L'art.17 della L.R. n.11/2004 al comma 5 comprende alla lettera e) il "Registro dei Crediti Edilizi" tra gli elaborati del Piano degli Interventi. Credito Edilizio da utilizzarsi, anche, nel disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e per gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento.

L'art.36 della L.R. n.11/2004, così come modificato dalla L.R. n.14/2017, che ha ad oggetto *Riquilificazione ambientale e credito edilizio*, definisce il concetto di "Credito Edilizio", precisa obiettivi e contenuti di P.A.T. e P.I. in materia di crediti edilizi, assegnando al P.A.T. l'individuazione degli obiettivi da perseguire ed al P.I. l'indicazione degli interventi con i quali perseguire tali obiettivi. La modifica apportata dalla L.R. n.14/2017 introduce inoltre la nuova denominazione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

La normativa prevede che possano essere riconosciuti Crediti Edilizi a seguito di quattro specifiche tipologie di operazioni:

- 1) demolizione delle opere incongrue;
- 2) eliminazione degli elementi di degrado;
- 3) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana;
- 4) interventi di riordino delle zone agricole.

Inoltre l'art. 37 prevede che possano essere riconosciuti Crediti Edilizi compensativi a seguito della cessione di aree ed edifici oggetto di vincoli preordinati all'esproprio.

La tipologia dei Crediti dei punti 1) demolizione delle opere incongrue e 2) eliminazione degli elementi di degrado è stata meglio approfondita dalla L.R. 14/2017, avente come obiettivo il contenimento del consumo di suolo, la quale ha precisato che in tali fattispecie:

- la demolizione deve essere integrale;
- deve portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale;
- tale ripristino è assoggettato ad un vincolo di non edificazione da trasciversi presso la conservatoria dei registri immobiliari e di durata almeno decennale;
- la demolizione precede l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie.

La norma prevede poi due casi specifici ove la classificazione di "manufatti incongrui" è attribuita ex lege:

- i manufatti ricadenti in aree di pericolosità idraulica o idrogeologica;
- manufatti ricadenti nelle fasce di rispetto stradale.

Il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)

La L.R. n.14/2019 "*Veneto 2050: politiche per la riquilificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio*" nell'ambito della più ampia politica di contenimento del

consumo di suolo, ha stabilito misure volte alla riqualificazione urbana e alla rinaturalizzazione del territorio, con particolare attenzione a quello rurale.

Il perimetro di azione di tale normativa è quello già preso in esame dall'art.5 della L.R. n.14/2017, ovvero le tipologie 1) demolizione delle opere incongrue e 2) eliminazione degli elementi di degrado di cui all'art.36 della L.R. 11/2004, nonché i manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica, geologica, sismica o nelle fasce di rispetto stradale; tutti tali manufatti sono definiti, per brevità, *manufatti incongrui*; l'art.4 della L.R. n.14/2019 definisce Crediti Edilizi da rinaturalizzazione quelli derivanti dalla demolizione dei manufatti incongrui. I manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d'uso, ed essere collocati in tutto il territorio comunale.

Il riconoscimento dei CER ha come finalità il ripristino delle condizioni di naturalità del suolo di un ambito in cui sia presente un manufatto incongruo. La rinaturalizzazione del suolo prevede che gli interventi di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali sia attuata 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. La rinaturalizzazione pertanto 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. Qualora la rinaturalizzazione dei suoli sia oggetto di iniziative e/o progetti disciplinati da specifiche normative o provvedimenti di settore (ad esempio la rinaturalizzazione di un'area a seguito della ricomposizione di una cava estinta), non si potrà ricorrere all'istituto dei CER.

La Giunta Regionale con Delibera n.263 del 10/03/2020 ai sensi dell'art.5 della L.R. n.14/2019 ha stabilito la disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione, prevedendo:

- a) i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, Crediti Edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;
- b) le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei Crediti Edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lettera e), del comma 5, dell'articolo 17 della L.R. n.11/2004 nonché le modalità e i termini per la cancellazione;

Viene inoltre stabilito che i Comuni, entro dodici mesi dall'adozione di tale DGR, approvino una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata:

- a) all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo Crediti Edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
- costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
- differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;

b) alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;

c) all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.

la novità sostanziale apportata all'istituto dalla L.R. n. 14/2019 è la possibilità per i Crediti Edilizi da rinaturalizzazione di essere utilizzati nelle operazioni di cui agli artt. 6 e 7 di ampliamento e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

E' anche per questo motivo che risulta importante che il Comune di San Giovanni Ilarione si doti di tutti gli strumenti necessari per poter utilizzare compiutamente l'istituto dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione, assai efficace per la soluzione di situazioni puntuali di degrado.

Il CE nella strumentazione urbanistica comunale

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n°54 del 23.10.2012 è stato approvato il Piano degli Interventi n.1 tra i cui elaborati figura il "Registro Crediti", ove è definito il concetto di "crediti edilizi", le diverse tipologie, nonché la procedura per l'attribuzione e l'utilizzo degli stessi. In tale registro non risulta registrato alcun credito edilizio.

II REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI - RECRED

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'articolo 17 comma 5 lett.e) della L.R. n.11/2004 rappresenta il documento nel quale il comune iscrive i Crediti Edilizi di cui all'art. 36, della stessa legge, e i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) di cui all'art. 4 della L.R. n.14/2019.

Il RECRED è tenuto in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea.

Il RECRED è tenuto dall'Ufficio competente, il cui Responsabile provvede, con apposita determinazione, ad istituirlo ed aggiornarlo in conformità con le norme seguenti, renderlo pubblico e consultabile.

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. In termini generali, il RECRED contiene le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché;

ancorché il RECREd non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impiego. Si specifica che l'istituzione del RECREd ha valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.

Il RECREd deve contenere i seguenti elementi minimi:

- dati identificativi del bene immobile cui afferisce il credito edilizio;
- indicazione dell'intervento / azione che ne motiva l'emissione;
- dati anagrafici e fiscali del soggetto beneficiario;
- valore, entità e destinazione d'uso della capacità edificatoria espressa dal credito;
- area e modalità di impiego del credito (con riferimento al PI);
- efficacia temporale del credito (con riferimento al PI);
- estremi dei provvedimenti comunali relativi al riconoscimento del credito edilizio;
- annotazione dei trasferimenti a terzi avvenuti successivamente all'emissione e dati anagrafico – fiscali degli acquirenti;
- estremi degli atti notarili attinenti agli eventuali trasferimenti.

Struttura del RECREd

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi, ai sensi della D.G.R.V. n. 263 del 2 marzo 2020, si compone di 2 Sezioni:

- Sezione 1: si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi, di seguito "CE";
- Sezione 2: si riferisce all'iscrizione dei "CER".

Entrambe le sezioni sono suddivise nelle seguenti tre tabelle:

- Tabella 1: Dati relativi al credito;
- Tabella 2: Dati relativi all'utilizzo del credito;
- Tabella 3: Dati relativi al saldo del credito.

Il Comune di San Giovanni Ilarione è già dotato del Registro dei CE, che viene aggiornato ed integrato con il Registro dei Crediti da Rinaturalizzazione in forma elettronica con la presente Variante, andando a costituire rispettivamente la Sezione 1 (con tre Schede di CE) e la Sezione 2, ancora vuota in attesa della Variante Urbanistica volta all'individuazione dei manufatti incongrui.

NATURA E FINALITÀ DELLA PRESENTE VARIANTE AL PI

La presente variante, redatta ai sensi dell'art.18 della L.R.n. 11/2004, si pone quindi come obiettivo quello di individuare preliminarmente, secondo i criteri fissati dalla DGRV 263/2020, la specifica disciplina dei Crediti Edilizi da rinaturalizzazione, in particolare per quanto riguarda i seguenti aspetti:

- a) i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, i crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;
- b) le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) di cui alla lett. e) del comma 5, dell'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;
- c) le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;
- d) i criteri operativi da osservare da parte dei Comuni per la cessione sul mercato di crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali, secondo quanto previsto dall'articolo 5 della L.R. 14/2019.

Individuazione dei manufatti incongrui

Il Comune di San Giovanni Ilarione, per verificare l'interesse da parte dei proprietari di manufatti incongrui all'inserimento degli stessi nella specifica variante, si è avvalso dell'avviso pubblico di cui all'art. 4, comma 3, della L.R. 14/2019.

L'avviso rappresenta uno strumento delle opportunità attivabili dai proprietari privati; tuttavia saranno gli obiettivi che intende perseguire il Comune attraverso le azioni di demolizione e rinaturalizzazione a fornire i criteri prioritari per la selezione dei manufatti incongrui da inserire nella variante.

L'avviso conteneva la documentazione da presentare e tutte le informazioni necessarie per individuare i "manufatti incongrui" e poter predisporre la variante allo strumento urbanistico.

Le richieste di riconoscimento degli immobili e delle opere come "manufatto incongruo" dovranno essere accompagnate da una relazione, secondo le indicazioni dell'art. 4, comma 3 della L.R. 14/2019, con i seguenti contenuti e documentazione:

- a) localizzazione e classificazione dello strumento urbanistico (PRC o PRG) specificando la presenza di vincoli e servitù;
- b) riferimenti catastali;
- c) stato di proprietà;
- d) rilievo fotografico;
- e) consistenza del manufatto e dell'area oggetto di rinaturalizzazione in termini dimensionali e di dati stereometrici (rilievo e planivolumetrico);

- f) conformità edilizia/stato legittimo (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
- g) stima dei costi per la demolizione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'area;
- h) eventuale stima dei costi per la bonifica del sito.

Potranno essere allegati eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo dei CER (comma 3, dell'art. 4 della L.R. 14/2019). Le proposte derivanti dagli studi di fattibilità potranno anche essere valutate dall'Amministrazione in sede di predisposizione della variante alla strumentazione urbanistica di cui all'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, con particolare riferimento alla lett. c).

L'invio della proposta di individuazione non impegnerà in alcun modo l'Amministrazione al riconoscimento della condizione di "manufatto incongruo" e al conseguente riconoscimento del CER in sede di predisposizione della variante alla strumentazione urbanistica di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 14/2019.

ELABORATI DELLA PRESENTE VARIANTE AL PI

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Metodologica
- Normativa Criteri RECREDE
- Registro elettronico dei Crediti Edilizi e dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione