

COMUNE DI POVEGLIANO

Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

20

1

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI VARIANTE N. 8

RECREC CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE



Il Sindaco
Rino Manzan

Il Vicesindaco
Manuele Manzan

Il Segretario Comunale:
dott. Massimo Candia

Il Progettista
arch. Roberto Sartor

Il Responsabile Ufficio Tecnico
arch. Stefano Anzanello

DATA dicembre 2021

INDICE

1. PREMESSA	pag. 1
2. CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE	pag. 4
3. REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI	pag. 5
4. ISCRIZIONE NEL RECREC	pag. 6
4.1 Manufatti incongrui	pag. 6
4.2 Iter amministrativo	pag. 7
5. REALIZZO ED EFFICACIA DEL CREDITO EDILIZIO	pag. 8
6. CALCOLO DEL CER	pag. 9
6.1 Categoria 1	pag. 9
6.2 Categoria 2	pag. 9
6.3 Coefficiente di “atterraggio”	pag. 10
6.4 CER per immobili pubblici comunali	pag. 10
7. AMBITI DI UTILIZZO DEL CER	pag. 11
7.1 Accesso al RECREC	pag. 11
ALLEGATO 1: Iscrizione RECREC	pag. 12
ALLEGATO 2: Tabelle calcolo credito edilizio da rinaturalizzazione	pag. 13
ALLEGATO 3: Coefficienti di atterraggio e calcolo finale del credito	pag. 16
ALLEGATO 4: Modello iscrizione CER	pag. 17

1. PREMESSA

1. PREMESSA

La Regione Veneto con DGR n. 263 del 2 marzo 2020 ha emanato “Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi” e Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione” in attuazione di quanto previsto dall’articolo 4, comma 2, lett. d) della L.R. n. 14/2017 e dall’articolo 4, comma 1, lett. b) della L.R. n. 14/2019, tenendo conto di quanto previsto dall’art. 46, comma 1, lett. c) della L.R. n. 11/2004.

La suddetta DGR contiene i criteri per l’omogenea applicazione dei Crediti Edilizi (CE) nella regione Veneto, dettando regole e misure per la loro determinazione, registrazione e circolazione; detta altresì una specifica disciplina per Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER).

In particolare prevede:

- a) criteri attuativi e 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) 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 L.R. n. 11/2004, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;
- c) modalità per accertare il completamento dell’intervento demolitorio e la rinaturalizzazione delle aree;
- d) criteri operativi da osservare da parte dei Comuni per la cessione sul mercato dei crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici, secondo quanto previsto dall’articolo 5 della L.R. n. 14/2019.

Il Comune di Povegliano è già dotato di Registro dei Crediti Edilizi.

Il Comune, attraverso il presente elaborato 20.1 Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), ha provveduto al recepimento, con la Variante n. 8 al Piano degli Interventi, di quanto contenuto nei suddetti atti normativi con le modalità di seguito descritte.

2. CREDITI EDILIZI DA RINATURA- LIZZAZIONE

2. CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

La Regione Veneto nella L.R. n. 11/2004 all'articolo 36 – Riqualficazione ambientale e credito edilizio – ha introdotto nella legislazione regionale lo strumento del “credito edilizio”.

Il credito edilizio è finalizzato all'attuazione di obiettivi di ripristino e di riqualficazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio.

In tale contesto gli strumenti urbanistici comunali identificano le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola.

La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica ed ambientale e gli interventi di riordino delle zone agricole determinano un credito edilizio, ovvero, una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dallo stesso PI.

La L.R. 14/2017 all'articolo 5 ha confermato la possibile attribuzione di crediti edilizi nel caso di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado precisando che:

- a) la demolizione deve essere integrale;
- b) debba portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale;
- c) il ripristino sia assoggettato a un vincolo di non edificazione almeno decennale da trascrivere nella conservatoria dei registri immobiliari;
- d) la demolizione deve precedere l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie.

Con l'articolo 4 della L.R. 14/2019 è stata istituita una specifica categoria di crediti edilizi definita Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER), anche al fine di chiarire alcune sovrapposizioni che possono emergere tra l'articolo 36 della L.R. 11/2004 e l'articolo 5 della L.R. 14/2017.

Si definiscono “crediti edilizi da rinaturalizzazione” quelli derivanti dalla demolizione di manufatti incongrui, ovvero dalla demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado secondo la terminologia derivante dall'art. 36 della L.R. 11/2004 e dall'art. 5 della L.R. 14/2017.

La legge regionale prevede che i CER vadano iscritti in una specifica sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd); i crediti edilizi da rinaturalizzazione sono pertanto da considerarsi quale sottocategoria dei crediti edilizi.

Di rilievo è quanto definito dalla L.R. 14/2019 laddove prevede che i crediti edilizi da rinaturalizzazione possono essere utilizzati nelle operazioni di cui agli articoli 6 e 7 della suddetta legge che disciplinano l'ampliamento e la riqualficazione del patrimonio edilizio esistente.

3. REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

3. REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

E' istituito presso l'ufficio urbanistica comunale il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) riguardante gli ambiti individuati dal PI per i quali si configura un credito edilizio.

Esso si compone di due diversi elenchi:

- a) Credito Edilizio (CE) di cui all'articolo 36 della L.R. 11/2004;
- b) Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) di cui all'articolo 4 della L.R. 14/2019.

Al fine del riconoscimento dei CER nell'elaborato 20.1 Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), è predisposta una Scheda contenente i seguenti dati:

- dati anagrafici del titolare del credito edilizio;
- titolo abilitativo;
- tipologia del credito;
- consistenza dell'immobile;
- utilizzo del credito;
- efficacia temporale del credito;
- ambito di atterraggio del credito edilizio;
- dati anagrafici del titolare del credito edilizio ed eventuali successivi trasferimenti della titolarità;
- destinazione e consistenza del credito;
- atto notarile di trasferimento;
- permesso di costruire;
- estratto catastale e documentazione fotografica.

4. ISCRIZIONE NEL RECRED

4. ISCRIZIONE NEL RECRED

Per l'iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi il soggetto interessato deve presentare apposita richiesta di riconoscimento di manufatto incongruo contenente la seguente documentazione:

- dati anagrafici del richiedente il credito edilizio e i riferimenti catastali;
- localizzazione dell'intervento nell'ambito del PRC, specificando la presenza di vincoli e servitù;
- atto di proprietà o dichiarazione sostitutiva;
- rilievo fotografico;
- parametri urbanistici ed edilizi, tipologia, destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione dell'edificio da demolire;
- conformità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
- stima dei costi per la demolizione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'area;
- programma di manutenzione dell'area rinaturalizzata;
- eventuale studio di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo del credito edilizio di rinaturalizzazione;
- obiettivi che si intendono perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella progettazione di dettaglio e l'interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile.

La proposta da parte dei privati non impegna in alcun modo l'Amministrazione Comunale al riconoscimento della condizione di manufatto incongruo e conseguente riconoscimento di credito edilizio da rinaturalizzazione.

4.1 Manufatti incongrui

4.1 Manufatti incongrui

Sono iscrivibili nel RECRED quali crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) gli interventi finalizzati alla riqualificazione edilizia ed ambientale previsti all'art. 5, comma 1, lett. a) della L.R. 14/2017, e possono riguardare la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado, nonché di manufatti ricadenti in aree di pericolosità idraulica, geologica, sismica o nelle fasce di rispetto stradale.

I manufatti incongrui sono quelli che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza (art. 2, comma 1, lett. f) della L.R. 14/2017). Tali manufatti possono essere identificati quali oggetti che, avendo completato il ciclo di vita utile sotto il profilo tecnico, funzionale ed economico, costituiscono elementi detrattori per il contesto paesaggistico, ambientale ed urbanistico e la cui demolizione può rivestire aspetti di interesse pubblico e costituire una priorità per la collettività.

Rientrano tra i manufatti incongrui anche quelli ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale (art. 5, comma 1, lett. a) della L.R. 14/2017.

I manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d'uso ed essere collocati in tutto il territorio comunale.

4.2 Iter
amministrativo

L'individuazione dei manufatti incongrui generanti crediti edilizi da rinaturalizzazione, sono individuati mediante specifica variante al PI, salva comunque la facoltà da parte dell'Amministrazione in sede di variante, di individuare direttamente manufatti incongrui di proprietà pubblica o privata.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione delle norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non danno luogo al riconoscimento del credito edilizio.

4.2 Iter amministrativo

Il Comune attraverso il proprio Ufficio Tecnico verifica la correttezza della richiesta e determina l'ammontare dei crediti riconosciuti al soggetto attuatore dell'intervento di demolizione e rinaturalizzazione.

Una volta avuto il parere favorevole l'interessato può richiedere l'attivazione dell'intervento demolitorio del fabbricato incongruo e di registrazione nel RECREd.

A seguito della demolizione e della contestuale rinaturalizzazione del suolo avviene l'iscrizione nel RECREd dei CER e rilasciato il Certificato di Credito Edilizio con indicata la quantità in relazione alla destinazione urbanistica e localizzazione territoriale.

Il trasferimento dei crediti edilizi tra le parti interessate è soggetto a stipula di atto notarile.

Il trasferimento dell'avvenuta cessione del credito edilizio va tempestivamente comunicato al Comune, pena la cancellazione dello stesso.

Il medesimo obbligo vale nel caso di trasferimento per decesso del titolare del credito edilizio, ai soggetti tenuti a presentare la dichiarazione di successione.

5. REALIZZO ED EFFICACIA DEL CREDITO EDILIZIO

5. REALIZZO ED EFFICACIA DEL CREDITO EDILIZIO

Per la realizzazione del credito edilizio, il titolare dello stesso deve inoltrare domanda di permesso di costruire allegando il certificato di iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREDE).

Una volta rilasciato, il permesso di costruire viene annotato nel RECREDE. Terminata la costruzione dell'edificio oggetto del credito edilizio lo stesso viene estinto.

Il credito acquista efficacia dal momento della demolizione del fabbricato interessato con sistemazione e rinaturalizzazione dell'area di pertinenza.

La demolizione e la ricostruzione del nuovo volume può avvenire all'interno del medesimo procedimento autorizzativo. In caso di ricostruzione differita nel tempo l'iscrizione nel RECREDE, è subordinata alla demolizione dell'edificio o del manufatto ed alla rinaturalizzazione dell'area.

Gli interventi di credito edilizio devono comportare il recupero e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale delle aree coinvolte.

I crediti edilizi possono essere soggetti a convenzione che ne definisce e regola i contenuti nel caso di interesse pubblico o per casi particolarmente complessi.

Qualora il credito edilizio non viene completamente utilizzato in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal PI per tale scopo, con trascrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREDE).

5.1 Vincolo di non edificazione

5.1 Vincolo di non edificazione

Il suolo liberato da edificazione a seguito della procedura relativa a Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) potrà essere ceduto al demanio comunale oppure oggetto di specifica disciplina urbanistica nel PI o negli atti di negoziazione pubblico-privati.

A seguito della demolizione dei manufatti nell'ambito della procedura relativa a Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, è assoggettato a un vincolo di non edificazione, trascritta 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.

6. CALCOLO DEL CER

6. CALCOLO DEL CER

La quantificazione del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) è determinabile utilizzando le tabelle dell'Allegato 2 del presente elaborato 20.1 Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREED).

Per Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) la DGR n. 263/2020 definisce due distinte categorie che vengono recepite nel PI:

- 1) CATEGORIA 1: Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, ecc.);
- 2) CATEGORIA 2: Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. aree movimentazioni merce, tralicci, impianti tecnologici, ecc.).

6.1 Categoria 1

6.1 Categoria 1

Nella Categoria 1 l'ammontare dei CER (mc o mq), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECREED, sono dati dal prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) del manufatto demolito, per il coefficiente K assegnato dal Comune: **CER = DDC x K**.

Per il DCC ovvero la consistenza del manufatto incongruo si assume convenzionalmente il parametro della destinazione residenziale.

La consistenza del manufatto incongruo è il volume o la superficie esistente del medesimo.

Per destinazioni originarie diverse o non assimilabili alla residenza, si attua una parametrizzazione rispetto alla destinazione residenziale, convertendo le superfici in volume, utilizzando l'altezza del manufatto incongruo; qualora quest'ultima sia superiore a ml 2,70, il DCC sarà in ogni caso dato dal rapporto della superficie e l'altezza media di un piano residenziale ovvero ml 2,70.

Il coefficiente K rappresenta il valore che il Comune attribuisce sulla base dei parametri indicati dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, ovvero: localizzazione, costi di demolizione e rinaturalizzazione, costi per l'eventuale bonifica ambientale.

La DGR n. 263/2020 precisa che, al fine di evitare incrementi alla consistenza originaria del manufatto incongruo, il valore K non possa essere superiore al valore 0,90.

6.2 Categoria 2

6.2 Categoria 2

La Categoria 2 riguarda opere ed elementi di degrado non misurabili in termini di volume o superficie (aree pavimentate, parcheggi, tralicci, impianti tecnologici, ecc.).

In questo caso il DDC è dato dal costo di demolizione e rinaturalizzazione, con l'eventuale costo di bonifica; la somma sarà divisa con il valore medio di un mc o mq edificabile a destinazione residenziale, stimato nel territorio comunale ai fini IMU.

Nel calcolo del valore di trasformazione in mc o mc il Comune si avvale di un coefficiente di riconversione funzionale minore o uguale a 1, al fine di evitare un riconoscimento eccessivo di possibilità edificatorie, nel caso di interventi particolarmente onerosi sotto il profilo della demolizione bonifica.

Nella Categoria 2 l'ammontare dei CER (mc o mq), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRED, sono dati dal prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) del manufatto demolito, per il coefficiente K assegnato dal Comune: **CER = DDC x K**.

Il DCC è il valore convenzionale del manufatto demolito parametrizzato con la destinazione residenziale; moltiplicato per il coefficiente K assegnato dal Comune sulla base dei parametri indicati dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019 (localizzazione, costi di demolizione e rinaturalizzazione, costi per l'eventuale bonifica ambientale), determina l'ammontare del CER.

La DGR n. 263/2020 precisa che, al fine di evitare incrementi non in linea con le finalità della legge, il valore K non possa essere superiore al valore 0,90.

Per entrambe le categorie i coefficienti premiali per la quantificazione dei crediti edilizi derivanti dai costi di demolizione degli edifici, rinaturalizzazione e bonifica ambientale potranno essere applicati sulla base di una perizia giurata tecnico-economica di stima dimostrante i costi da sostenere.

6.3 Coefficiente di "atterraggio"

6.3 Coefficiente di "atterraggio"

Una volta quantificata la quantità volumetrica o di superficie lorda di pavimento di Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER), utilizzando la tabella dell'Allegato 3 del presente elaborato 20.1 Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), è possibile determinare la quantità finale di CER realizzabile in rapporto alle diverse zone territoriali omogenee e località del territorio comunale.

Tale quantità è determinata dal prodotto del CER per il coefficiente di atterraggio Ca determinato per zona e località: **CER x Ca = CER finale**

Il valore massimo consentito per il coefficiente di atterraggio Ca dovrà essere minore o uguale a 1.

6.4 CER per immobili pubblici comunali

6.4 CER per immobili pubblici comunali

I CER generati da immobili di proprietà comunale trovano speciale disciplina al pari di crediti edilizi generati da immobili appartenenti ad altri enti pubblici (art. 5 L.R. 14/2019).

Per tali immobili individuati come incongrui e da demolire sono ammesse deroghe ai suesposti criteri attuativi ed alle modalità operative. Può essere definita una regolamentazione speciale per quanto riguarda la loro iscrizione e cancellazione nel RECRED.

7. AMBITI DI UTILIZZO DEL CER

7. AMBITI DI UTILIZZO DEL CER

I crediti edilizi iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili e hanno durata illimitata.

Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/2019, l'utilizzo dei CER in zona agricola è vietato. Essi potranno essere utilizzati esclusivamente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, individuati dal Comune in attuazione dell'art. 2, comma 1, lett. e), della L.R. 14/2017.

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% per gli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio di cui all'art. 7 della medesima L.R. 14/2019.

7.1 Accesso al RECRED

7.1 Accesso al RECRED

I titolari dei crediti edilizi e gli interessati possono accedere al RECRED attraverso il sito istituzionale del Comune.

Tale registro è pubblico e consultabile analogamente agli altri elaborati di PI; qualora richiesto il Comune è tenuto a fornire opportuna certificazione di sussistenza del credito edilizio.

ALLEGATO 2 TABELLE CALCOLO CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (CER)

CATEGORIA 1

SUPERFICIE								
(Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare una superficie oggetto da credito)								
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione								
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DDC				COEFFICIENTI $K \leq 0,90$				CER
A	B	C	DDC ($A \times B \times C$)	D	E	F	K ($D+E+F$)	CER ($DDC \times K$)
Consistenza manufatto incongruo (mc mq)	Parametro conversione destinazione residenziale 1 non residenziale 2,70	Coefficiente riduzione da applicare ai manufatti produttivi/commerciali (α 0,50)			Valutazione ubicazione max. 0,50	Valutazione costi di demolizione e rinaturaliz. max. 0,25		
				A 0,50	0,25	no bonifica 0,00		
				B 0,45	0,20	bonifica 0,08		
				C1 0,40	0,20	bonifica edificio produttivo 0,15		
				C2 0,40	0,15			
				D1 0,40	0,15			
				D2 0,40	0,15			
				D3 0,40	0,15			
				E1 0,30	0,15			
				E2 0,30	0,15			
				E3 0,30	0,15			
				E4 0,40	0,20			
				Fa 0,40	0,20			
				Fb 0,40	0,20			
				Fc 0,40	0,15			
				Fd 0,40	0,10			
				Fe 0,40	0,10			

Esemplificazione calcolo

Edificio residenziale in zto A mc 600								CER
A	B	C	DCC $600 \times 1 \times 1 = 600$	D	E	F	K $0,50 + 0,25 + 0,08 = 0,83$	600x0,83 = 498
mc 600	1	1		0,50	0,25	0,08		
Edificio residenziale in zto C1 mc 600								CER
A	B	C	DCC $600 \times 1 \times 1 = 600$	D	E	F	K $0,40 + 0,20 + 0,00 = 0,60$	600x0,60 = 360
mc 600	1	1		0,40	0,20	0		
Edificio produttivo in zto B mq 160								CER
A	B	C	DCC $160 \times 2,7 \times 0,5 = 216$	D	E	F	K $0,45 + 0,20 + 0,15 = 0,80$	216x0,80 = 173
mq 160	2,7	0,5		0,45	0,20	0,15		
Edificio produttivo in zto D2 mq 1000								CER
A	B	C	DCC $1000 \times 2,7 \times 0,50 = 1.350$	D	E	F	K $0,40 + 0,15 + 0,15 = 0,70$	1.350x0,70 = 945
mq 1000	2,7	0,50		0,40	0,15	0,15		
Edificio produttivo in zto E2 mq 1000								CER
A	B	C	DCC $1000 \times 2,7 \times 0,50 = 1.350$	D	E	F	K $0,30 + 0,15 + 0,08 = 0,53$	1.350x0,53 = 716
mq 1000	2,7	0,50		0,30	0,15	0,08		

CATEGORIA 2

SUPERFICIE (Manufatti per i quali non sia possibile individuare una superficie oggetto da credito)									
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione									
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DDC					COEFFICIENTI $K \leq 0,90$				CER
A	B	C	D	DDC $\frac{(A+B) \times D}{C}$	E	F	G	K (E+F+G)	CER (DDC x K)
Costo di demolizione e rinaturaliz. (€)	Eventuale costo di bonifica (€)	Valore medio per mq della capacità edificatoria residenziale (€/mc)	Fattore di conversione ($\beta \leq 1$)		Valutazione ubicazione max. 0,50	Valutazione costi di demolizione e rinaturaliz. max. 0,25	Valutazione costi di bonifica ambientale max. 0,15		
					A 0,50	0,25	no bonifica 0,00		
					B 0,45	0,25	bonifica 0,15		
					C1 0,45	0,20			
					C2 0,40	0,20			
					D1 0,35	0,20			
					D2 0,35	0,20			
					D3 0,35	0,20			
					E1 0,35	0,10			
					E2 0,30	0,10			
					E3 0,25	0,10			
					E4 0,40	0,15			
					Fa 0,40	0,20			
					Fb 0,40	0,20			
					Fc 0,40	0,15			
					Fd 0,40	0,10			
					Fe 0,45	0,10			

Esemplificazione calcolo

Area pavimentata dismessa e degradata in zto A									CER
A	B	C	D	DDC	E	F	G	K	CER
€ 100.000	€ 30.000	€ 280/mc	0,80	$\frac{130.000 \times 0,8}{280} = 371$	0,50	0,25	0,05	$0,50+0,25+0,05 = 0,80$	
Impianto tecnologico dimesso in zto D									CER
A	B	C	D	DCC	E	F	G	K	CER
€ 200.000	€ 80.000	€ 280/mc	0,35	$\frac{280.000 \times 0,35}{280} = 350$	0,35	0,20	0,15	$0,35+0,20+0,15 = 0,70$	

ALLEGATO 3: COEFFICIENTI AMBITI DI ATTERRAGGIO E CALCOLO FINALE DEL CREDITO

COEFFICIENTI AMBITI DI ATTERRAGGIO CER				
CENTRO	ZONA TERRITORIALE OMOGENEA			
	A	B	C1	C2
POVEGLIANO	0	0,85	0,90	0,90
CAMALO'	0	0,80	0,80	0,80
SANTANDRA'	0	0,90	1,00	1,00
E4	0,50			

L'atterraggio nelle zto C1 non può interessare quelle oggetto di PUA vigente

ESEMPLIFICAZIONE DETERMINAZIONE CER			
CER (calcolati come da allegato 2)	Coefficiente ambiti di atterraggio	Calcolo	Credito finale
mc 150	0,85 (Povegliano zto B)	150 x 0,85	mc 127,5
mc 150	0,80 (Camalò zto C1)	150 x 0,80	mc 120
mc 260	0,90 (Povegliano zto C2)	260 x 0,90	mc 234
mc 260	1,00 (Santandrà zto C1)	260 x 1,00	mc 260

ALLEGATO 4: MODELLO ISCRIZIONE CER

SCHEMA N.

A) DATI RELATIVI AL CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (CER)

1) NUMERO PROGRESSIVO SCHEMA

il numero deve essere di tipo progressivo secondo il formato nn/CER (es. 01/CER)

2) TITOLARE DEL CREDITO EDILIZIO (CER)

INTESTATARIO DEL CREDITO
(nome e cognome / ragione sociale)

LUOGO E DATA DI NASCITA

RESIDENZA/SEDE LEGALE

C.F. / P. IVA

da ripetere in caso di comproprietà

3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

CATASTO TERRENI

NCEU

SEZIONE

FOGLIO

MAPPALE/I

SUB

4) DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE

5) TIPOLOGIA DEL CREDITO (CER)

Interventi di demolizione di elementi di degrado

Interventi di demolizione di elementi incongrui

Altro

6) ATTO AMMINISTRATIVO CHE ATTRIBUISCE IL CER

riferimento alla variante al PI, accordo di programma ex art. 6, convenzione, ecc.

7) ACCERTAMENTO DELLA DEMOLIZIONE E INTERVENUTA ISCRIZIONE DEL VINCOLO DI NON EDIFICABILITA'

riportare il documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e l'atto relativo al vincolo di non edificabilità

8) DATA DI ISCRIZIONE

data di iscrizione del CER nel RECREDE

9) CONSISTENZA E DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE

SUPERFICIE FONDIARIA	
SUPERFICIE ESISTENTE	
DESTINAZIONE D'USO	
ZONA URBANISTICA	

10) ALTRO / EVENTUALI NOTE

B) DATI RELATIVI ALL'UTILIZZO DEL CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (CER)

1) TITOLARE/ACQUIRENTE

INTESTATARIO (nome e cognome / ragione sociale)	
LUOGO E DATA DI NASCITA	
RESIDENZA/SEDE LEGALE	
C.F. / P. IVA	

da ripetere in caso di comproprietà

2) RIFERIMENTO ATTO DI ACQUISTO DEL CER

REPERTORIO N.	DEL
NOTAIO	DI
REGISTRATO N.	IN DATA
OGGETTO	
ZONA URBANISTICA	
ALTRO	

in caso di acquisto vanno riportati gli estremi dell'atto amministrativo e/o del titolo edilizio di trasferimento del CE, in particolare i dati del rogito

3) UTILIZZATORE DEL CER

INTESTATARIO (nome e cognome / ragione sociale)	
LUOGO E DATA DI NASCITA	
RESIDENZA/SEDE LEGALE	
C.F. / P. IVA	

4) CONSISTENZA DEL CREDITO UTILIZZATO (TOTALE/PARZIALE)

CONSISTENZA DEL CREDITO	
DESTINAZIONE D'USO	
ZONA URBANISTICA	

5) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'AMBITO DI IMPIEGO

<input type="checkbox"/> CATASTO TERRENI	<input type="checkbox"/> NCEU
SEZIONE	FOGLIO
MAPPAL/I	SUB

6) ESTREMI DEL TITOLO EDILIZIO

7) ALTRO / NOTE

C) DATI RELATIVI AL SALDO DEL CREDITO (CER)

1) QUANTITA' DEL CREDITO (CER)

QUANTITA' DEL CREDITO (in superficie)	
---------------------------------------	--

da ripetere in caso di comproprietà

2) UTILIZZO TOTALE / PARZIALE DEL CREDITO (CER)

QUANTITA' DEL CREDITO UTILIZZATA (in superficie)	
--	--

3) QUANTITA' A SALDO DEL CREDITO (CER)

QUANTITA' DEL CREDITO RESIDUA (in superficie)	
---	--

ESTRATTO CATASTALE IMMOBILE OGGETTO DI CREDITO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE