



COMUNE di  
**VALDASTICO**  
Provincia di Vicenza

**P.I.**

**P.R.C.  
P.I.**

**Piano degli Interventi**  
(art. 17, L.r. 11/2004)

**Elab.**

**8**

**RECREd**

**REGISTRO ELETTRONICO DEI  
CREDITI EDILIZI E REGOLAMENTO**

Piano degli Interventi - D.C.C. n. 15 del 23.07.2025  
Variante OOPP "Ciclopista Astico" - D.C.C. n. 17 del 6.08.2025



**Il Sindaco**  
Claudio Sartori

**Ufficio Edilizia privata,  
Urbanistica e Servizi  
Manutentivi**  
Deborah Fontana

**Il Progettista**  
Fernando Lucato

AGOSTO 2025

Cod comm	Emissione	Rev	Estensori	EM-LDC
VLS 02 PI	Approvazione	00	Ver	FL
Progetto			App	FL
Piano degli Interventi Comune di Valdastico			Data	08.2024

**Art. 1 Istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

1. E' istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) ai sensi della LR 11/2004, art. 17, comma 5, lett. e) e dell'art. 4 della LR 14/2017 (crediti edilizi da rinaturalizzazione).
2. Il RECRED annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio del Comune di Valdastico in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della L.r. 11/2004 e dell'art. 4 della LR 14/2017 (crediti edilizi da rinaturalizzazione).
3. Il RECRED è conservato ed aggiornato a cura del Comune e disponibile in formato elettronico sul sito internet del comune in modo da assicurarne la consultazione.
4. Il RECRED contiene le informazioni e di dati di tutti i Crediti edilizi (CE) e Crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo.
5. Il RECRED non è probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti e il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impegno.

**Art. 2 Definizione e formazione dei Crediti Edilizi**

1. Ai sensi della LR 11/2004, della LR 14/2017 e della DGRV 263/2020 il credito edilizio (CE) può essere riconosciuto per interventi finalizzati a:
  - eliminazione di opere incongrue;
  - esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione e recupero ambientale;
  - perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004;
  - riqualificazione ambientale ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004;
  - compensazione ai sensi dell'art. 37 della LR 11/2004.
2. Ai sensi della LR 14/2019 e della DGRV 263/2020 il credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) può essere riconosciuto per l'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo.
3. La quantificazione dei crediti edilizi e dei crediti edilizi da naturalizzazione è effettuata nel rispetto del Regolamento di cui alla LR 14/2019 e DGRV 263/2020.

**Art. 3 Caratteristiche del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

1. Il RECRED si compone di 2 sezioni:
  - la prima sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi (CE);
  - la seconda sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER).
2. Nel RECRED sono annotati gli elementi definiti nelle tabelle 3 tabelle di ogni sezione:
  - **Tabella 1** – dati relativi alla generazione del credito edilizio (titolare, descrizione immobile, descrizione del credito).
  - **Tabella 2** – dati relativi all'utilizzo del credito edilizio (titolare/acquirente, riferimento atto d'acquisto, utilizzatore del credito, descrizione del credito utilizzato).
  - **Tabella 3** – dati relativi al saldo del credito edilizio (quantità, utilizzo totale-parziale, quantità a saldo del credito).

**Art. 4 Gestione e modalità di trasferimento dei crediti**

1. I crediti edilizi iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili nel rispetto di quanto dispone il Codice Civile nell'art. 2643 comma 2bis.
2. Il trasferimento dei crediti edilizi deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis.
3. All'atto notarile riguardante il trasferimento dei crediti edilizi 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.
4. Il Comune può annotare nel RECRED, anticipatamente rispetto all'approvazione del Piano degli Interventi, i crediti edilizi pertinenti alle aree di proprietà pubblica o di società controllate da enti pubblici.

**Art. 5 Utilizzo e cancellazione dei crediti edilizi**

1. I crediti edilizi sono liberamente commerciabili con richiamo all'art. 36, comma 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004. I crediti edilizi, in conformità alle previsioni del Piano, sono trasferibili da terreni identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri terreni anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile. Il Comune rilascia il Certificato dei Crediti edilizi che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione e dalla destinazione urbanistica.
2. La trasferibilità dei Crediti Edilizi, nonché il loro utilizzo nell'ambito dei piani attuativi o dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, sono assoggettati alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano. Il Comune riconosce i Crediti Edilizi trasferiti tra proprietà che non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) o con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata.
3. 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.
4. L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune può avvenire sia parzialmente che integralmente:
  - nel primo caso, 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.

## C.E. SEZIONE n. 1 - CREDITI EDILIZI

<p><b>Tabella 1 CE</b> Dati relativi al credito</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Numero progressivo scheda:</b> il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CE (es. 01/CE)</li> <li>2. <b>Titolare del CE:</b> deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CE</li> <li>3. <b>Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1. <b>Identificazione catastale del bene immobile:</b> devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CE</li> <li>3.2. <b>Descrizione sintetica</b></li> <li>3.3. <b>Tipo di intervento:</b> demolizione, riqualificazione ambientale, compensazione, ecc...</li> <li>3.4. <b>Atto amministrativo di riferimento:</b> Convenzione, Accordo di programma, PRG, ecc...</li> </ol> </li> <li>4. <b>Descrizione del CE:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>4.1. <b>Data di iscrizione:</b> data di iscrizione del CE nel RECRED</li> <li>4.2. <b>Quantità:</b> quantità del CE espressa in volume o superficie</li> <li>4.3. <b>Destinazione d'uso:</b> indicare la destinazione d'uso</li> <li>4.4. <b>Vincoli di trasferimento:</b> specificare se l'utilizzo del CE è nello stesso sito ovvero trasferito in altra area</li> </ol> </li> <li>5. <b>Altro / eventuali note</b></li> </ol>
<p><b>Tabella 2 CE</b> Dati relativi all' utilizzo del credito</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Titolare / Acquirente:</b> deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare / acquirente del CE</li> <li>2. <b>Riferimento atto d'acquisto del CE:</b> qualora sia intervenuto un acquirente devono essere riportati gli estremi dell'atto amministrativo e/o del titolo edilizio di trasferimento del CE, in particolare il nominativo del notaio rogante, numero di repertorio dell'atto, data e numero di registrazione dell'atto</li> <li>3. <b>Utilizzatore del CE:</b> deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale dell'utilizzatore del CE</li> <li>4. <b>Descrizione del CE utilizzati:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>4.1 <b>Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale):</b> deve essere indicata la quantità utilizzata del CE, espressa in volume o superficie, utilizzata</li> <li>4.2 <b>Identificazione catastale dell'ambito di impiego:</b> devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CE</li> <li>4.3 <b>Estremi del titolo edilizio</b></li> </ol> </li> <li>5. <b>Altro / eventuali note</b></li> </ol>
<p><b>Tabella 3 CE</b> Dati relativi al saldo del credito</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Quantità del CE:</b> quantità del CE espressa in volume o superficie</li> <li>2. <b>Utilizzo totale / parziale del CE:</b> quantità del CE utilizzata espressa in volume o superficie</li> <li>3. <b>Quantità a saldo del CE:</b> quantità del CE residua espressa in volume o superficie</li> </ol>

<b>Tabella 1 CE</b> Dati relativi al credito	<b>1. Numero progressivo scheda</b>	N°
	<b>2. Titolare del CE:</b>	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	<b>3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE:</b>	
	3.1. Identificazione catastale del bene immobile:	Foglio
		Mappale
	3.2. Descrizione sintetica	
	3.3. Tipo di intervento:	
	3.4. Atto amministrativo di riferimento:	
	<b>4. Descrizione del CE:</b>	
	4.1. Data di iscrizione:	Data:
	4.2. Quantità:	Volume (mc) o Superficie (mq)
	4.3. Destinazione d'uso:	
	4.4. Vincoli di trasferimento:	
	<b>5. Altro / eventuali note</b>	

<b>Tabella 2 CE</b> Dati relativi all' utilizzo del credito	<b>1. Titolare / Acquirente:</b>	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	<b>2. Riferimento atto d'acquisto del CE:</b>	atto amministrativo titolo edilizio notaio n. rep. Data n. registrazione
	<b>3. Utilizzatore del CE:</b>	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	<b>4. Descrizione del CE utilizzati:</b>	
	<b>4.1. Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale):</b>	Volume (mc) o Superficie (mq)
	<b>4.2. Identificazione catastale dell'ambito di impiego:</b>	Foglio
		Mappale
	<b>4.3. Estremi del titolo edilizio</b>	
<b>5. Altro / eventuali note</b>		

<b>Tabella 3 CE</b> Dati relativi al saldo del credito	<b>1. Quantità del CE:</b>	Volume (mc) o Superficie (mq)
	<b>2. Utilizzo totale / parziale del CE</b>	Volume (mc) o Superficie (mq)
	<b>3. Quantità a saldo del CE:</b>	Volume (mc) o Superficie (mq)

## C.E.R. SEZIONE n. 2 - CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (art. 4, LR 14/2019)

<p style="text-align: center;"><b>Tabella 1 CER</b> Dati relativi al credito</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Numero progressivo scheda:</b> il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CER (es. 01/CER)</li> <li>2. <b>Titolare del CER:</b> deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CER</li> <li>3. <b>Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>3.1. <b>Identificazione catastale del bene immobile:</b> devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER</li> <li>3.2. <b>Descrizione sintetica</b></li> <li>3.3. <b>Riferimento all'atto amministrativo che attribuisce il CER:</b> riferimento alla Variante del Piano degli Interventi (PI), Accordo di Programma ex art. 6, Convenzione, ecc...</li> <li>3.1. <b>Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità:</b> riportare il documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e l'atto relativo al vincolo di non edificabilità</li> </ol> </li> <li>4. <b>Descrizione del CER:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>4.1. <b>Data di iscrizione: data di iscrizione del CER nel RECRED</b></li> <li>4.2. <b>Quantità: quantità del CER espressa in volume o superficie</b> e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione</li> </ol> </li> <li>5. <b>Altro / eventuali note</b></li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>Tabella 2 CER</b> Dati relativi all' utilizzo del credito</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Titolare / Acquirente:</b> deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare / acquirente del CER</li> <li>2. <b>Riferimento atto d'acquisto del CER:</b> qualora sia intervenuto un acquirente devono essere riportati gli estremi dell'atto amministrativo e/o del titolo edilizio di trasferimento del CER, in particolare il nominativo del notaio rogante, numero di repertorio dell'atto, data e numero di registrazione dell'atto</li> <li>3. <b>Utilizzatore del CER:</b> deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale dell'utilizzatore del CER</li> <li>4. <b>Descrizione del CRE utilizzati:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>4.1 <b>Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale):</b> deve essere indicata la quantità utilizzata del CER, espressa in volume o superficie, utilizzata e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione</li> <li>4.2 <b>Identificazione catastale dell'ambito di impiego:</b> devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego dei CER, nonché il tipo di intervento edilizio se in ampliamento art. 6 L.R. 14/2019 ovvero intervento di riqualificazione art. 7 L.R. 14/2019 o altro</li> <li>4.3 <b>Estremi del titolo edilizio</b></li> </ol> </li> <li>5. <b>Altro / eventuali note</b></li> </ol>
<p style="text-align: center;"><b>Tabella 3 CER</b> Dati relativi al saldo del credito</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Quantità del CER:</b> quantità del CER espressa in volume o superficie</li> <li>2. <b>Utilizzo totale / parziale del CER:</b> quantità del CER utilizzata espressa in volume o superficie</li> <li>3. <b>Quantità a saldo del CER:</b> quantità del CER residua espressa in volume o superficie</li> </ol>

<b>Tabella 1 CER</b> Dati relativi al credito edilizio da rinaturalizzazione	<b>1. Numero progressivo scheda</b>	N°
	<b>2. Titolare del CER:</b>	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	<b>3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER:</b>	
	3.1. Identificazione catastale del bene immobile:	Foglio
		Mappale
	3.2. Descrizione sintetica	
	3.3. Tipo di intervento:	
	3.4. Atto amministrativo di riferimento:	
	<b>4. Descrizione del CER:</b>	
	4.1. Data di iscrizione:	Data:
	4.2. Quantità:	Volume (mc) o Superficie (mq)
		Parametri
	<b>5. Altro / eventuali note</b>	

<b>Tabella 2 CER</b> Dati relativi all' utilizzo del credito edilizio da rinaturalizzazione	<b>1. Titolare / Acquirente:</b>	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	<b>2. Riferimento atto d'acquisto del CER:</b>	atto amministrativo titolo edilizio notaio n. rep. Data n. registrazione
	<b>3. Utilizzatore del CER:</b>	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	<b>4. Descrizione del CER utilizzati:</b>	
	4.1. Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale):	Volume (mc) o Superficie (mq)
	4.2. Identificazione catastale dell'ambito di impiego:	Foglio
		Mappale
	4.3. Estremi del titolo edilizio	
	<b>5. Altro / eventuali note</b>	
(Area vuota per note)		

<b>Tabella 3 CER</b> Dati relativi al saldo del credito edilizio da rinaturalizzazione	<b>1. Quantità del CER:</b>	Volume (mc) o Superficie (mq)
	<b>2. Utilizzo totale / parziale del CER</b>	Volume (mc) o Superficie (mq)
	<b>3. Quantità a saldo del CER:</b>	Volume (mc) o Superficie (mq)

**Art. 6 Regolamento per l'omogenea applicazione dei crediti edilizi (CE) e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER).**

Il presente Regolamento costituisce Atto di Indirizzo per l'omogenea applicazione dei crediti edilizi nel territorio di Valdastico, compresi quelli da rinaturalizzazione, e detta le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione in ottemperanza alla DGRV 263 del 2 marzo 2020, alla quale si rimanda per quanto qui non previsto. Il Regolamento è così articolato:

Parte prima: regole e misure applicative e organizzative per la determinazione dei crediti edilizi

1. Determinazione dei valori immobiliari e dei valori delle potenzialità edificatorie di riferimento
2. Stima del Credito Edilizio (CE)

Parte seconda: criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione

## PARTE PRIMA

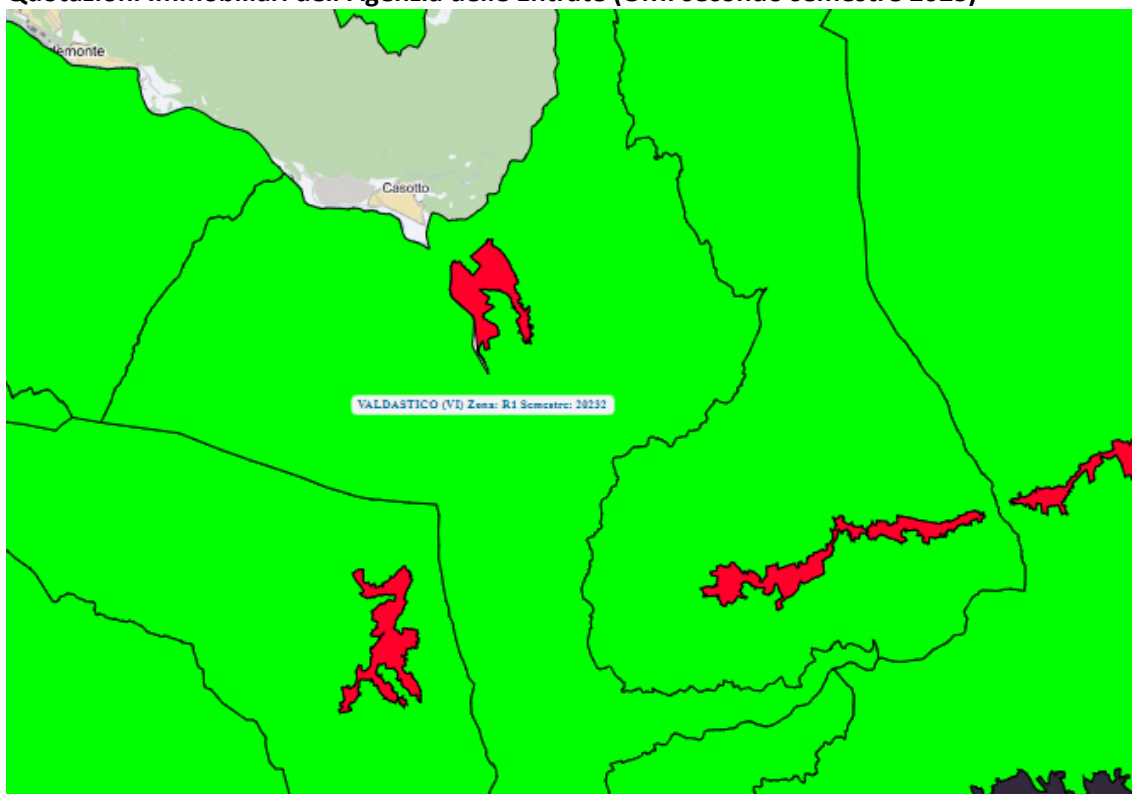
### 1. DETERMINAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI E DEI VALORI DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE DI RIFERIMENTO

L'entità del Credito Edilizio (non da rinaturalizzazione) deriva dalla conversione dei costi sostenuti dall'operatore, in potenzialità edificatorie riconosciute dallo strumento urbanistico, attraverso l'attribuzione di un valore economico alle potenzialità edificatorie stesse.

$$CE = \text{COSTI} / \text{VALORE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE}$$

Per la determinazione dei valori immobiliari e dei valori delle aree edificabili e delle potenzialità edificatorie per definire un quadro omogeneo nella valutazione della perequazione urbanistica e del contributo straordinario nonché nell'ambito della stima dei crediti edilizi, si sono considerati i dati della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari prodotta dall'Agenzia delle Entrate (OMI primo semestre 2023) confrontandoli con i valori venali medi IMU di cui alla DGC n. 29/00 rivalutati monetariamente dal 01/00 al 01/'24 (+1,588)

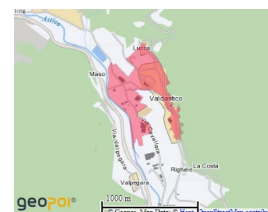
#### 1.1 Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI secondo semestre 2023)



Mappa delle zone OMI

■ : B1 Centrale/Nucleo cittadino storico

■ : R1 Extraurbana/Territorio agricolo o pedemontano e montano



Tab. 1 Valori OMI secondo semestre 2023 – destinazione residenziale (superficie lorda)					
Zona	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		Valore medio
			Min.	Max.	€/mq
B1	abitazioni civili	normale	710	870	790
	abitazioni civili	ottimo	1100	1300	1200
	ville e villini	ottimo	1100	1400	1250
R1					
	abitazioni civili	ottimo	1000	1200	1100
	ville e villini	ottimo	1100	1300	1250

Tab. 2 Valori OMI secondo semestre 2023 – destinazione commerciale – uffici - produttiva (superficie lorda)					
Zona	Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato €/mq		Valore medio
			Min.	Max.	€/mq
B1	negozi	normale	660	770	715
	uffici	ottimo	1100	1300	1250
R1					
	Capannoni indust.	normale	335	460	397

Si può osservare come le dimensioni “modeste” del mercato immobiliare locale non consentono di riconoscere significative variazioni di valore unitario tra le diverse zone, a parità di tipologia e stato di conservazione degli immobili residenziali che si attesta, se in ottimo stato, mediamente in € 1200/mq **corrispondente a circa € 1.500/mq per il nuovo (+25%**; il costo di costruzione di una villetta media secondo il modello Cresme è do € 1.450/mq).

Per quanto riguarda gli uffici, il valore è comparabile a quello delle abitazioni civili mentre quello dei negozi è inferiore di circa il 10%; basso il valore dei capannoni industriali mediamente inferiore a €400/mq.

## 1.2 Valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili

Per rendere confrontabili i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, con la superficie lorda degli immobili residenziali, si è proceduto in due fasi:

- la stima del valore dell'area edificabile sulla base della tabella IMU 2023 (aggiornata al gennaio 2024: \*1,197) al netto del valore dell'area agricola corrispondente, pari a € 5,15/mq ricavato dal valore VAM 2023 della coltura a prato (prato: € 5,15/mq) nella Regione agraria n. 3 – ALTO ASTICO ORIENTALE e BRENTA, alla quale appartiene il territorio comunale di Valdastico; tale valore risulta intermedio tra quello del bosco ceduo (€1,38/mq) e del vigneto ( € 10,40/mq)“e rappresenta la condizione più diffusa; si consideri, inoltre, che nel caso del credito edilizio, appare corretto detrarre dal valore dell'area edificabile IMU, il valore della corrispondente area non edificabile (agricola ancorchè potenzialmente trasformabile secondo le previsioni urbanistiche) poiché, coerentemente con l'art. 36 della LR 11/2004, si tratta di una sorta di “plafond di edificabilità” riconosciuto dallo strumento urbanistico a prescindere dalla specifica zonizzazione;
- la stima dell'incidenza del valore dell'area sulla volumetria realizzabile in base all'indice edificatorio (o comunque della potenzialità edificatoria) assegnato dal Piano che consente la stima del corrispondente valore della superficie lorda ( $V_{mc} / 3 = V_{sl}$ ).

In sintesi:

- Valore della potenzialità edificatoria = valore IMU – valore dell'area agricola (prato);
- Incidenza% della potenzialità edificatoria = valore potenzialità edificatoria/valore slp nuova costruzione.

In considerazione delle modeste differenze del mercato immobiliare locale verificate dall'OMI, in un'ottica di semplificazione, si è ritenuto opportuno considerare i valori medi IMU (convertiti in mc per la destinazione residenziale) e compatibili con la diversa classificazione della zona urbanistica del PRG e del PI: nella tabella, inoltre, in considerazione delle finalità dello studio tese a rendere omogenei i valori per la determinazione del credito edilizio e quelli per la determinazione della perequazione sulla scorta dell'atto di indirizzo comunale, si sono considerate, per analogia, le tipologie di intervento previste dal PI:

- alla zona A si è attribuito un l.f. di 2,0mc/mq;
- per le zone B si è attribuito il valore medio delle zone B1,B2 e B3;
- per le zone C1 e PEC si è attribuito il valore medio delle zone B in quanto sostanzialmente coincidente;
- per le zone D si è considerato il valore medio, in riferimento al RCF = 50%

<b>Tab. 2 . Valore della capacità edificatoria dell'area in €/mq di slp ( base IMU di riferimento dei volumi per la quantificazione del credito edilizio) al netto del valore del terreno agricolo.</b>					
<b>Piano degli Interventi ZTO</b>	<b>Valore unitario IMU €/mq</b>	<b>Valore unitario IMU €/mq – rivalutato (1,197)</b>	<b>Plusvalenza</b>	<b>Plusvalenza/m q di slp</b>	<b>% plusvalenza/mq di nuova costruzione</b>
A	16,5	19,75	<b>14,60</b>	21,90	1,4
B1, B2, B3, C1 e PEC	24,83	29,73	<b>24,58</b>	42,87	2,6
C2 da lottizzare	15	17,96	<b>12,81</b>	32,01	2,13
D produttiva (rcf 50%)	15,5	18,55	<b>13,4</b>	26,8	4,12
F attrezzature pubbliche e zona agricola	6,5	7,78	<b>2,63</b>	-	-

Dai valori sopra esposti si può riconoscere un mercato limitato teso a soddisfare specifiche esigenze abitative, osservando che:

- il valore del nuovo o della riqualificazione di un volume esistente, è sostanzialmente "inelastico", e dipende essenzialmente dal costo di costruzione/trasformazione piuttosto che da dinamiche di mercato;
- il valore della potenzialità edificatoria della componente "terreno" è residuale e dipende dal costo di urbanizzazione/trasformazione;
- l'incidenza della componente terreno sul costo finale al mq di superficie lorda di pavimento della residenza, varia dal 1,4% al 2,13%;
- per le destinazioni produttive, stimando un valore unitario di € **650/mq** (valore medio in condizione "normale" + 30% per condizione "ottimo" + 25% per nuovo; si osservi che il costo di costruzione desunto dal modello Cresme è di € 615/mq) l'incidenza del valore del terreno supera di poco il 4%.

Alla luce della modesta incidenza del valore del terreno edificabile (al netto del valore del terreno agricolo di riferimento) sul valore dell'immobile, il riconoscimento di un credito edilizio a fronte di costi di ripristino ambientale, perde gran parte dell'efficacia.

## 2. STIMA DEL CREDITO EDILIZIO (CE)

L'individuazione della tipologia di intervento che consente il riconoscimento di un credito edilizio, è attribuita al Piano degli Interventi in funzione delle seguenti tre tipologie:

- a. eliminazione di opere incongrue individuate dal Piano;
- b. esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale;
- c. compensazione sostitutiva dell'indennità di esproprio.

### a. eliminazione di opere incongrue individuate dal Piano

Il valore del credito edilizio che si matura nel caso di eliminazione di opere incongrue ed elementi di degrado è rapportato al valore economico (costi) dell'intervento a carico del soggetto attuatore (la stima dei costi deve essere desunta da una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato) e comprende il valore di mercato delle opere incongrue e degli elementi di degrado, tendenzialmente molto contenuto ove non addirittura trascurabile, (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.), e il costo delle operazioni di rimozione e ripristino dei luoghi, tenuto conto di una serie di elementi sinteticamente rappresentati come segue:

#### a.1 oneri e spese di esecuzione degli interventi:

- costi di demolizione ed eventuali costi di bonifica qualora computabili ai fini del riconoscimento dei crediti;
- costo delle operazioni di ripristino in relazione al tipo di intervento (costo di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale, piantumazioni, opere di ingegneria ambientale, mitigazione, arredi pubblici, ecc...);
- spese tecniche: spese per indagini conoscitive, progettazione, direzione lavori, oneri per la sicurezza, ecc.;
- oneri finanziari e imprevisti;

#### a.2 eventuali costi finalizzati allo spostamento delle attività che utilizzano i manufatti oggetto di demolizione:

- valore dell'area dopo l'esecuzione degli interventi, qualora essa venga ceduta al Comune;
- eventuale quota aggiuntiva incentivante per l'avvio del meccanismo: tale quota dovrà essere commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e potrà essere stabilita con successivo provvedimento del competente organo comunale sulla base di criteri predefiniti nel PATI/PI e/o dall'atto di indirizzo comunale per la perequazione, e deve essere commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per l'attuatore.

### b. Esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale

La formazione di credito edilizio è subordinata dall'esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale, vale a dire di interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica nelle forme e modalità indicate dalla VAS, dal PATI e dal PI ai sensi degli artt. 5 e 17 della L.R. 11/2004; gli interventi che possono rientrare in questa fattispecie comprendono:

- il rinverdimento e piantagione;
- la *restauration ecology* per il miglioramento delle caratteristiche fisico chimiche dei terreni e dei corsi d'acqua, il recupero di aree degradate all'uso agricolo o naturalistico;
- la realizzazione o il ripristino di macro e micro ambienti naturali;

- gli interventi finalizzati all'aumento della biodiversità locale e territoriale, alla riduzione o alla prevenzione dei rischi (consolidamenti, riduzione dell'erosione spondale, sistemazioni idrogeologiche, interventi di messa in sicurezza, recupero e riqualificazione di cave dismesse, bonifica di discariche, ecc...);
- ripristino degli antichi terrazzamenti.

Il valore del credito è rapportato al valore (costo) degli interventi di mitigazione - compensazione - recupero, a carico del soggetto attuatore, calcolato in analogia al precedente punto a.

### c. **Compensazione sostitutiva dell'indennità di esproprio**

Nel caso della compensazione sostitutiva dell'indennità di esproprio ex art. 37 Lr. 11/2004, il principio economico alla base del riconoscimento dei crediti edilizi è l'equivalenza tra il valore dell'indennizzo che la proprietà otterrebbe secondo i criteri vigenti alla data dell'esproprio e il credito edificatorio attribuito, in conformità alle linee guida di cui alla DGR n.263/2020 - Allegato A (pag. 14). Operativamente, la stima dei CE avverrà nel modo seguente:

- stima del valore di mercato degli immobili oggetto di acquisizione;
- determinazione dell'ammontare economico complessivo dell'indennizzo compensativo;
- individuazione del valore unitario del credito edilizio riferito all'ipotesi attuativa diretta PdC;
- trasformazione del valore economico in ammontare di crediti edilizi.

Il Comune ha la facoltà di individuare un eventuale meccanismo incentivante che potrà essere stabilito con specifico provvedimento del Consiglio Comunale sulla base di criteri predefiniti nel PATI/PI e/o dall'atto di indirizzo comunale per la perequazione, e deve essere commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per l'attuatore.

### 2.1 **La conversione del valore economico dell'intervento in ammontare di crediti edilizi**

La conversione del valore economico dell'intervento stimato coma da precedenti punto a, b, c, in ammontare di crediti edilizi, avviene nel modo seguente:

1. stima dei costi in capo al soggetto attuatore dell'intervento e beneficiario dei CE sulla base dei precedenti punti a o b, compresa la determinazione degli eventuali elementi incentivanti;
2. quantificazione del Valore Economico Equivalente (VEE) dell'intervento inteso come somma dei valori riferiti ai precedenti punti a1 e a2;
3. individuazione del valore unitario (€/mq o €/mq di slp) del credito edilizio riferito all'ipotesi attuativa diretta PdC nelle zone di PI secondo i valori della precedente tabella n. 2;
4. Trasformazione del VEE in ammontare di crediti edilizi.

Esempio:

Azione	Quantificazione
Valore di mercato delle opere incongrue e degli elementi di degrado	€ 0,0
Stima dei costi in capo al soggetto attuatore dell'intervento di eliminazione degli elementi di degrado e beneficiario dei crediti edilizi (a1 + a2)	€ 35.000
Individuazione del valore unitario del credito edilizio (plusvalenza) con funzione residenziale e attuazione diretta (Tab2: ZTO B)	€42,87/mq (slp)
Trasformazione del valore economico dell'intervento in crediti edilizi (mc)	$35.000/42,87^* = 816 \text{ mq di slp } (2.450\text{mc})\text{mc}^*$

**\* In considerazione del basso valore della potenzialità edificatoria nel mercato immobiliare locale e al fine di non stravolgere le finalità di cui alla DGRV 263/'20, si stabilisce che l'entità del credito edilizio da rinaturalizzazione non potrà in ogni caso superare 1.500 mc/intervento**

Per i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) si rimanda al successivo punto 4.

## PARTE SECONDA

### 3. CRITERI OPERATIVI PER L'UTILIZZO DEL CREDITO EDILIZIO (CE)

3.1 La quantificazione dei Crediti Edilizi generati a seguito delle operazioni precedentemente descritte è convenzionalmente riferita al valore di una volumetria residenziale nella medesima zona ove si è generato il credito (di "partenza"): tuttavia, l'ammontare dei CE può essere riparametrato in funzione dell'"atterraggio" su una diversa area, con una diversa destinazione d'uso o modalità attuativa, secondo il principio dell'equivalenza economica, come evidenziato nella Tabella 3.1.

Tab. 3 .1 Matrice per variazione di zona urbanizzata (volumi residenziali) – zone non urbanizzate o da zone non urbanizzate a zone urbanizzate (o viceversa) si procede allo stesso modo.						
		ZONA DI ATTERRAGGIO				
Piano degli Interventi zonizzazione		A	B1, B2, B3, C1 e PEC	C2 da lott.	D prod.	F attrezzature pubbliche e zona agricola
ZONA DI PARTENZA	A	1	0,5	0,68	0,82	-
	B1, B2, B3, C1 e PEC	2,04	1	1,34	1,6	
	C2 da lottizzare	1,46	0,75	1	1,19	
	D produttiva	1,23	0,63	0,84	1	
	F attrezzature pubbliche e zona agricola	Per le zone F il valore sarà stimato di volta in volta in funzione dell'utilizzo previsto				1

#### 4. CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (CER)

I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione, di seguito CER, definiti all'art. 2, comma 1, lett. d), della L.R. 14/2019, rappresentano una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale connessa all'attuazione di un intervento di demolizione integrale di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo. Tali interventi rientrano tra le azioni di riqualificazione edilizia ed ambientale previsti all'art. 5 c. 1 lett. a), della L.R. 14/2017 e possono riguardare la demolizione integrale sia di opere incongrue, sia di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti:

- in aree a pericolosità idraulica, geologica, sismica;
- nelle fasce di rispetto stradale.

Qualora la rinaturalizzazione dei suoli rientri in 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 (DGR n. 263/2020 Allegato A punto 3.1.2).

Si ricorda, infine, che i manufatti incongrui la cui demolizione comporta il riconoscimento di un Credito Edilizio, sono soltanto quelli puntualmente individuati dal Piano degli Interventi (art. 4 c. 2 della L.R. 14/2019) che esplicita l'interesse pubblico della demolizione ai sensi della LR n. 14/2019, art. 4 comma 2, lett. a), in considerazione del valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore e comprendono 2 categorie:

- categoria 1: edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare la consistenza in termini volumetrici o superficiali, indipendentemente dalla destinazione d'uso residenziale, commerciale, produttiva, agricola, ecc...);
- categoria 2: i manufatti e le opere per le quali non sia possibile quantificare la consistenza in termini volumetrici trattandosi di oggetti edilizi diversi da fabbricati o edifici, quali: pavimentazioni, aree movimentazione merci, depositi all'aperto, tralici, impianti tecnologici, ecc...

CER = DDC (dato dimensionale convenzionale) x K (coefficiente di interesse pubblico)

#### 4.1 Quantificazione del Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) della Categoria 1 (fabbricati)

4.1.1 Il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) rappresenta la consistenza del fabbricato/edificio incongruo (in termini volumetrici o di superficie esistenti, purché legittimi) che, ai fini della determinazione dei CER, viene convenzionalmente espressa riferendosi alla destinazione d'uso residenziale e coincide con il volume (legittimamente) esistente.

Nel caso in cui il fabbricato incongruo presenti destinazioni d'uso diverse dalla residenza (commerciale, produttivo, artigianale, ecc..), o nel caso in cui anche per la residenza, il PI adotti il parametro della superficie (utile o lorda), la superficie del fabbricato deve essere convertita in volume: se l'altezza del manufatto è superiore a 2,70m, il DDC risulta dal prodotto tra superficie del fabbricato e altezza convenzionale di 2,70 m al quale si applica il coefficiente di riduzione "α" come dalla seguente tabella:

Tab. 4 .1.1 Coefficiente di riduzione α	
tipologia e volume convenzionale di opera incongrua	coefficiente di riduzione α)
1 a. annesso di tipo rurale (di tipo tradizionale) fino 800mc	0,9
1 b.annesso di tipo rurale (di tipo tradizionale) per la parte eccedente 800mc	0,45
2 a.tipologia a capannone industriale, artigianale, agricolo fino 800mc	0,7
2 b.tipologia a capannone industriale, artigianale,	0,35

agricolo per la parte eccedente 800mc	
3 a. baracche e simili fino 800mc	0,35
3 b. baracche e simili per la parte eccedente 800mc	0,15

Esempio: DDC di un capannone artigianale con Sc di 1000mq

Esempio: DDC di un capannone artigianale con Sc di 1000mq	
tipologia e volume convenzionale di opera incongrua: capannone artigianale	coefficiente di riduzione $\alpha$ )
Sc = 1000mq Volume corrispondente : 1000X2,7 = 2.700mc	800mc X 0,7 = 560mc (2700 – 800= 1900mc) X 0,35 = 665mc
DDC	560 + 665 = 1.225mc

#### 4.1.2 Il Coefficiente di interesse pubblico K (categoria 1)

Il coefficiente K è il coefficiente che esprime l'interesse pubblico dell'intervento in relazione a 3 criteri:

- la localizzazione dell'intervento di rinaturalizzazione;
- i costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- i costi dell'eventuale bonifica ambientale.

Tab. 4.1.2 Coefficiente di interesse pubblico (K = D + E + F) – la stima dei costi deve essere desunta da una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.					
D: parametro localizzativo		E: parametro dei costi di demolizione e rinaturalizzazione		F: costi di bonifica ambientale	
È rappresentativo dell'importanza della rinaturalizzazione in relazione al contesto nel quale avviene		riflette l'importanza degli investimenti privati in termini di costo di demolizione e rinaturalizzazione, è altrettanto rilevante poiché esso riflette l'onerosità degli interventi e la qualità della rinaturalizzazione		Criterio F: il parametro della bonifica ambientale viene considerato meno rilevante non tanto per l'importanza ma per il principio della responsabilità dell'inquinatore	
localizzazione	Punteggio base	Costo (€/mq di superficie rinaturalizzata)	punteggio	Costo di bonifica (€/mq di superficie bonificata)	punteggio
A	0,3	Fino a 20	0,10	Senza costo	0,0
B1, B2, B3, C1 e PEC	0,2	21<costo<50	0,25	Fino a 50	0,05
C2 da lottizzare	0,3	51<costo<80	0,35	Oltre 50	0,10
		Oltre 80	0,40		
D	0,1				
Zone F e agricole	0,4				

Esempio: DDC di 1.225mc in zona agricola				
	Localizzazione: zona agricola	Costo di rinaturalizzazione	Bonifica ambientale	
	D = 0,4	E = € 35/mq	F = €40/mq	K
	0,4	0,25	0,05	0,70
<b>CER = DDC x K</b>	<b>1.225 x 0,7 = 857,5mc*</b>			

***\* In considerazione del basso valore della potenzialità edificatoria nel mercato immobiliare locale e al fine di non stravolgere le finalità di cui alla DGRV 263/'20, si stabilisce che l'entità del credito edilizio da rinaturalizzazione non potrà in ogni caso superare 1.500 mc/intervento.***

#### **4.2 Quantificazione del Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) della Categoria 2 (non quantificabili in volume)**

La quantificazione del DDC avviene a partire dalla stima dei costi di demolizione, rinaturalizzazione e dell'eventuale bonifica dell'ambito, e sviluppato nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) la quantificazione dei costi di demolizione, rinaturalizzazione ed eventuale bonifica ambientale, deve essere desunta da una perizia giurata redatta da un tecnico abilitato coerentemente alle indicazioni riportate nella DGR n. 263/2020;
- b) calcolo del rapporto tra costo totale dell'intervento e quantificazione dei diritti edificatori in rapporto al valore della capacità edificatoria a destinazione residenziale e all'ubicazione dell'intervento (vedi Tav. 2);
- c) Calcolo del fattore K;
- d) Determinazione del DDC.

**In considerazione del basso valore della potenzialità edificatoria nel mercato immobiliare locale e al fine di non stravolgere le finalità di cui alla DGRV 263/'20, si stabilisce che l'entità del credito edilizio da rinaturalizzazione non potrà in ogni caso superare 1.500 mc/intervento.**

#### **5. REGISTRAZIONE E CIRCOLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE.**

La registrazione e la circolazione dei crediti edilizi (CE) e crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) avviene nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) istituito dal Comune e secondo le modalità lì previste; per quanto qui non previsto si rimanda alla DGRV 263 del 2 marzo 2020.

**INDICE**

Art. 1	Istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).....	1
Art. 2	Definizione e formazione dei Crediti Edilizi .....	1
Art. 3	Caratteristiche del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).....	1
Art. 4	Gestione e modalità di trasferimento dei crediti.....	2
Art. 5	Utilizzo e cancellazione dei crediti edilizi.....	2
C.E.	SEZIONE n. 1 - CREDITI EDILIZI .....	3
C.E.R.	SEZIONE n. 2 - CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (art. 4, LR 14/2019).....	6
Art. 6	Regolamento per l'omogenea applicazione dei crediti edilizi (CE) e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) .....	9
<b>PARTE PRIMA</b>	.....	<b>10</b>
1.	DETERMINAZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI E DEI VALORI DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE DI RIFERIMENTO.....	10
2.	STIMA DEL CREDITO EDILIZIO (CE) .....	14
<b>PARTE SECONDA</b>	.....	<b>17</b>
3.	CRITERI OPERATIVI PER L'UTILIZZO DEL CREDITO EDILIZIO (CE).....	17
4.	CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (CER) .....	18
5.	REGISTRAZIONE E CIRCOLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE.....	20