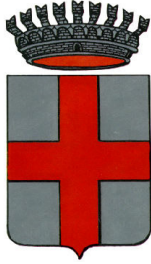


# PI

# PIANO DEGLI INTERVENTI



## Elaborato

# E

## VARIANTE N° 24 AL PI

Adeguamento alla LR n° 14/2019 "Veneto 2050", ripianificazione aree di espansione e trasformazione decadute, variazioni puntuali

## REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI

**Il Sindaco:**  
Katia Maccarrone

**Il Responsabile Settore Urbanistica:**  
Arch. Mirko Zampieri

**Progettista e coordinatore:**  
Arch. Roberto Cavallin

**Rischio idraulico e difesa del suolo:**  
Tosato ingegneria srl

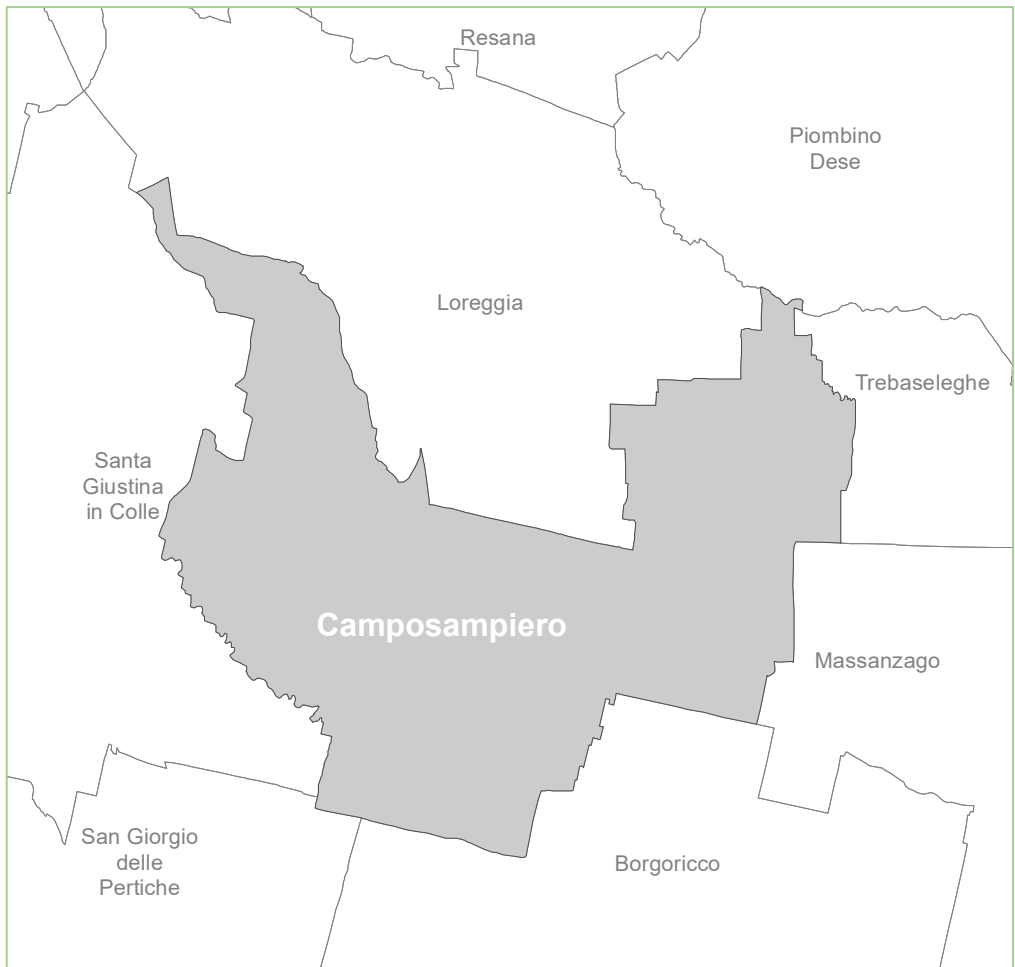
**Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione Incidenza Ambientale:**  
Dott. Agr. Maurizio Leoni

Amministrazione

Gruppo di lavoro

Redazione  
elaborato

 CAVALLIN ASSOCIATI Studio  
Camposampiero (PD)



<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	1
CAPO I – REGOLE GENERALI PER L’APPLICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI.....	1
Art. 1 – Finalità.....	1
Art. 2 – Gli obiettivi di interesse pubblico ai fini del riconoscimento di crediti edilizi .....	1
CAPO II – REGISTRAZIONE E CIRCOLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI .....	2
Art. 3 – Il RECREd .....	2
Art. 4 – L’iscrizione dei crediti nel RECREd .....	3
Art. 5 – Modalità di trasferimento dei crediti.....	3
CAPO III – UTILIZZAZIONE DEI CREDITI EDILIZI.....	4
Art. 6 – Aree di atterraggio dei crediti .....	4
Art. 7 – Valori medi delle aree ai fini della determinazione e dell’utilizzazione dei crediti	4
Art. 8 – Conversione d’uso dei crediti.....	5
Art. 9 – Utilizzo e cancellazione dei crediti .....	5
<b>TITOLO II – CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE</b> .....	5
CAPO I - CRITERI ATTUATIVI E MODALITÀ OPERATIVE PER ATTRIBUIRE CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE.....	5
Art. 10 – Indicazioni generali per i CER.....	5
CAPO II – LA QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE DA ISCRIVERSI NEL RECREd .....	6
Art. 11 – Quantificazione dei CER .....	6
Art. 12 – Quantificazione dei CER: manufatti incongrui di Categoria 1.....	6
Art. 13 – Quantificazione dei CER: manufatti incongrui di Categoria 2.....	7
CAPO IV – CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE PER GLI IMMOBILI PUBBLICI .....	8
Art. 14 – Disposizioni per gli immobili pubblici.....	8
<b>TITOLO III – CREDITI EDILIZI PER INTERVENTI SUI BENI CULTURALI</b> .....	9
CAPO I – CREDITI EDILIZI PER L’ELIMINAZIONE DI ELEMENTI DI DEGRADO DEI BENI CULTURALI .....	9
Art. 15 – Indicazioni generali per i CE .....	9
Art. 16 – Quantificazione dei CE .....	9
Art. 17 – Atterraggio dei CE .....	10
<b>TITOLO IV – CREDITI EDILIZI COMPENSATIVI</b> .....	11

<b>CAPO I – CREDITI EDILIZI PER ACQUISIZIONE AREE A SERVIZI O IMMOBILI GRAVATI DA VINCOLO PREORDINATO ALL’ESPROPRIO .....</b>		<b>11</b>
Art. 18	– Quantificazione dei CE compensativi.....	11
Art. 19	– Atterraggio dei CE compensativi.....	11

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I – REGOLE GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

#### **Art. 1 – Finalità**

1. Il Regolamento per la gestione dei crediti edilizi (Regolamento CE) del Comune di Camposampiero costituisce parte integrante del Piano degli Interventi, in particolare costituisce integrazione delle Norme Tecniche Operative (NTO).
2. Il Regolamento CE disciplina la gestione dei crediti edilizi (CE) di tipo ordinario e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) in attuazione di quanto indicato all'art. 36 della LR 24/04/2004 n° 11 e del c.2 art. 4 della LR 04/04/2019 n° 14.
3. Il presente regolamento integra, per quanto di competenza comunale, le indicazioni di cui alla DGR 02/03/2020 n° 263 *“Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione”*.

#### **Art. 2 – Gli obiettivi di interesse pubblico ai fini del riconoscimento di crediti edilizi**

1. L'attribuzione di Crediti Edilizi implica il conseguimento per l'Amministrazione Comunale di obiettivi di interesse pubblico.
2. Presenta interesse pubblico, in via generale:
  - a) la demolizione di manufatti incongrui ricadenti in qualsiasi parte del territorio comunale al fine di restituire un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali di cui alla lett. a) del comma 1 dell'art. 2 della LR n° 14/2017. Si tratta di operazioni di “pulizia” del territorio da quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano;
  - b) la demolizione di manufatti ricadenti nelle unità edilizie di valore culturale, specificatamente individuate dal PI, che risultano incoerenti e in contrasto con i valori da tutelare, al fine di consentire il recupero e il ripristino dell'originario aspetto degli immobili di valore culturale, sia per quanto riguarda gli edifici che le aree di pertinenza;
  - c) la cessione di immobili gravati da vincolo preordinato all'esproprio o che il Comune intende comunque acquisire al fine di destinarli a funzioni pubbliche.
3. Al fine di identificare gli interventi idonei a conseguire gli obiettivi di interesse pubblico ed ottenere Crediti Edilizi è prevista la pubblicazione, da ripetersi annualmente, di un avviso per la raccolta delle proposte da parte dei proprietari interessati.

4. Il contenuto di interesse pubblico viene valutato dal Comune, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, sulla base dei criteri stabiliti dal Piano di Assetto del Territorio, dal Piano degli Interventi e dalle linee guida approvate con deliberazione comunale.
5. Tra gli interventi di demolizione di manufatti incongrui che l'Amministrazione Comunale ritiene possano presentare interesse pubblico, si possono individuare in via esemplificativa:
  - a) Manufatti ricadenti in aree di pericolosità idraulica o idrogeologica incompatibili in relazione al grado di pericolosità indicato dal PGRA;
  - b) Manufatti ricadenti nella fascia di rispetto stradale o a distanza inferiore dalla strada, rispetto a quella stabilita dalle specifiche disposizioni normative in materia;
  - c) Allevamenti zootecnici intensivi che non rispettano le distanze minime previste dal provvedimento di cui all'art. 50 comma 1 lett. d) punto 5 LR n° 11/2004;
  - d) Attività produttive in zona impropria;
  - e) Risanamenti e bonifiche ambientali;
  - f) Allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente rilevante;
  - g) Altri manufatti incongrui o elementi di degrado che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche generano significativi impatti negativi e costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza.
6. I manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d'uso e possono essere individuati su tutto il territorio comunale.
7. 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 possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
8. Nel caso di interventi che presentano un rilevante interesse pubblico (per la loro collocazione, dimensione o per il significativo impatto ambientale), l'Amministrazione comunale potrà condizionare l'accoglimento della richiesta di classificazione dei manufatti incongrui e di attribuzione di Crediti Edilizi alla sottoscrizione di un accordo pubblico privato secondo le procedure di cui all'art. 6 LR n° 11/2004. L'accordo potrà anche determinare, con la partecipazione degli aventi titolo, le aree di utilizzazione dei crediti edilizi.

## **CAPO II – REGISTRAZIONE E CIRCOLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI**

### **Art. 3 – II RECREd**

1. Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) è un documento del PI ed è approvato e modificato con le stesse procedure di approvazione e modifica del PI.
2. Il RECREd è il documento nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi (CE) e i crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER).

3. La compilazione del RECREd avviene a cura del competente ufficio tecnico del Comune il quale provvede ad aggiornarlo e renderlo pubblico.
4. Il RECREd ha valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.

#### **Art. 4 – L'iscrizione dei crediti nel RECREd**

1. Tutti i Crediti Edilizi iscritti nel RECREd sono riferiti alla destinazione convenzionale residenziale.
2. L'iscrizione dei crediti nel RECREd può avvenire solo dopo la cessione di immobili o l'esecuzione degli interventi che danno diritto all'ottenimento dei crediti: cessione di immobili gravati da vincolo espropriativo; demolizione di manufatti incongrui con rinaturalizzazione del suolo; demolizione di manufatti ricadenti nelle unità edilizie di valore culturale che risultano incoerenti o in contrasto.
3. Nel caso di demolizione di manufatti incongrui o incoerenti, dopo l'approvazione della variante al PI con l'individuazione di tali manufatti, i proprietari o altri aventi titolo sugli immobili potranno attivare la procedura per la demolizione degli stessi e la successiva iscrizione dei CE/CER riconosciuti dalla variante, nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd). A tal fine è previsto il seguente iter procedimentale:
  - a) Presentazione di idonea istanza allo Sportello Unico (SUE/SUAP) per l'attivazione dell'intervento demolitorio ed eventuale rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CE o del CER nella specifica sezione del RECREd. Per i CER va utilizzato il modulo fac-simile "Allegato C" contenuto nell'Allegato A alla DGR n° 263/2020. L'istanza dovrà essere corredata della documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia edilizia;
  - b) Esecuzione dell'intervento e comunicazione al Comune dell'ultimazione dei lavori con richiesta di attivazione dell'accertamento, da parte del Comune, dell'avvenuta demolizione ed eventuale rinaturalizzazione dell'area;
  - c) Accertamento mediante sopralluogo da parte del Comune dell'avvenuta esecuzione dei lavori con predisposizione di uno specifico verbale di conformità dell'intervento alle indicazioni del Piano degli Interventi e al titolo abilitativo;
  - d) Per i CER, istituzione del vincolo di non edificazione da trascriversi a cura e spese del beneficiario del CER. Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante al PI che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo;
  - e) Iscrizione del CE previsto per l'intervento nell'apposita sezione del RECREd.

#### **Art. 5 – Modalità di trasferimento dei crediti**

1. Il trasferimento dei crediti edilizi iscritti nel RECREd deve avvenire con le modalità previste dall'art. 2643 comma 2bis del Codice Civile.
2. L'atto notarile di trasferimento dei crediti edilizi dovrà essere tempestivamente comunicato al Comune ai fini dell'aggiornamento del RECREd.

3. Il trasferimento della titolarità dei crediti va comunicato agli Enti e uffici competenti ai fini dell'applicazione delle imposte ove applicabili.

## **CAPO III – UTILIZZAZIONE DEI CREDITI EDILIZI**

### **Art. 6 – Aree di atterraggio dei crediti**

1. I CE potranno essere utilizzati nelle aree private o pubbliche nelle quali il PI ha previsto appositi indici di edificabilità differenziati.
2. I CER potranno essere impiegati all'interno degli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" individuati dal Comune con la variante al PAT di adeguamento alla LR n° 14/2017 (variante n° 2 approvata con DCC 23/12/2019 n° 61):
  - a) nelle aree private o pubbliche nelle quali il PI ha previsto appositi indici di edificabilità differenziati;
  - b) negli interventi di ampliamento e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di cui agli articoli. 6 e 7 della LR n° 14/2019.
3. I CE/CER non possono essere impiegati nelle zone agricole.
4. Nella zona C1.1 "Residenziale esterna ai centri urbani", quando puntualmente previsto dal PI, è ammessa l'edificazione di CE/CER generati esclusivamente da interventi di rinaturalizzazione in zona agricola o di riqualificazione o in zona C1.1, come indicato al comma 11 dell'art. 42 delle NTO.
5. Per la determinazione della quantità di CE/CER che potranno atterrare nelle varie ZTO individuate dal PI, è necessario determinare il Coefficiente di atterraggio "C", che si ottiene dividendo il valore medio stimato a mc dell'area che ha generato il CE/CER per il valore medio stimato a mc dell'area di atterraggio. I valori medi da utilizzare sono quelli determinati dal Comune per l'applicazione dei CE/CER come indicato all'art. 7. Tali valori potranno, in prospettiva, essere utilizzati anche per l'applicazione del contributo Straordinario di costruzione e dell'imposta IMU sulle aree edificabili. Al fine di evitare che l'utilizzo dei CE/CER possa dare luogo a incrementi non in linea con le finalità del PI, si dovrà sempre assumere che il Coefficiente di atterraggio "C" sia minore o eguale ad 1.

### **Art. 7 – Valori medi delle aree ai fini della determinazione e dell'utilizzazione dei crediti**

1. L'allegato A alla DGR n° 263/2020 dispone che al fine di regolare la conversione delle quantità dei CE nelle diverse aree di impiego oppure per la determinazione dei CE per i manufatti per i quali non è possibile quantificare una volumetria, si possa fare riferimento a valori medi delle aree

edificabili stabiliti dal Comune ai fini dell'imposta IMU, previa esecuzione di un'attenta ricognizione dei valori nel mercato locale.

2. I valori medi delle aree edificabili da utilizzare per l'applicazione dei crediti edilizi sono approvati con apposita deliberazione.

#### **Art. 8 – Conversione d'uso dei crediti**

1. Qualora vi sia necessità di conversione d'uso dei CE dalla destinazione convenzionale residenziale ad una destinazione diversa sono stabiliti i seguenti coefficienti conversione "CU":
  - a) Conversione ad uso commerciale/direzionale/artigianato di servizio da realizzare in edifici di tipo civile in ZTO a prevalente destinazione residenziale (1 mc = 1 mc): CU = 1,00;
  - b) Conversione ad uso produttivo o commerciale da realizzare in edifici di tipo produttivo in ZTO in cui il parametro per l'edificabilità sia rappresentato dall'Indice di copertura o dalla Superficie totale (1 mq di Superficie totale = 1 mc CE residenziale / 2,70): CU = 0,37.

#### **Art. 9 – Utilizzo e cancellazione dei crediti**

1. L'utilizzazione dei CE/CER avviene a seguito di specifica richiesta da allegare all'istanza per il rilascio di titolo abilitativo edilizio oppure per la formazione di un piano urbanistico attuativo come indicato al capitolo 7.4 della DGR n° 263/2020.
2. L'utilizzazione parziale o totale dei CE/CER viene annotata dall'ufficio comunale competente nella tabella 3 della scheda crediti del RECRED con gli estremi del titolo abilitativo corrispondente.
3. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che prevede l'utilizzo di tutti i CE/CER disponibili nella scheda crediti, l'ufficio comunale competente attesta l'estinzione del credito.

## **TITOLO II – CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE**

### **CAPO I - CRITERI ATTUATIVI E MODALITÀ OPERATIVE PER ATTRIBUIRE CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE**

#### **Art. 10 – Indicazioni generali per i CER**

1. Per l'applicazione dei Crediti Edilizi da rinaturalizzazione il Piano degli Interventi fa riferimento alle disposizioni dell'allegato A alla DGR 02/03/2020 n° 263, della quale si riportano alcuni elementi significativi, integrati per quanto di competenza comunale:
  - a) la demolizione dei manufatti incongrui deve essere integrale e non deve creare pregiudizio agli immobili di terzi;
  - b) l'intervento deve portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale;



- c) i terreni saranno assoggettati ad un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari, di durata almeno decennale;
  - d) la demolizione dovrà in ogni caso precedere la delocalizzazione delle capacità edificatorie;
  - e) gli interventi di demolizione dovranno essere compatibili con le previsioni del PAT comunale, con la Valutazione Ambientale Strategica, nonché con la pianificazione sovraordinata e non potranno, in ogni caso, proporre interventi che incidono negativamente su ambiti o elementi soggetti a tutela per i loro valori naturali, paesaggistici e storico culturali;
  - f) 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.
2. I CER potranno essere utilizzati negli interventi ammessi dagli art. 6 e 7 della LR n° 14/2019 ed anche negli interventi edificatori previsti dal PI, all'interno degli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" individuati dal PAT.

## **CAPO II – LA QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE DA ISCRIVERSI NEL RECREO**

### **Art. 11 – Quantificazione dei CER**

1. La determinazione del CER viene eseguita applicando le indicazioni di cui al capitolo 4 dell'allegato A alla DGR n° 263/2020.
2. L'ammontare del CER è espresso in mc a destinazione residenziale e deriverà dal prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) del manufatto demolito, per il coefficiente (  $K$  ) assegnato dal Comune. Al risultato così ottenuto vanno inoltre applicati i coefficienti (  $\alpha$  ) o (  $\beta$  ) come indicato negli articoli 12 e 13.

### **Art. 12 – Quantificazione dei CER: manufatti incongrui di Categoria 1**

1. I manufatti incongrui di categoria 1 comprendono edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, ecc..).
2. Nei manufatti di Categoria 1, per Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) si intende la consistenza del manufatto incongruo parametrata ad un'unica destinazione d'uso che convenzionalmente si assume essere quella residenziale.
3. Qualora la destinazione originaria non sia residenziale o assimilabile alla residenza, la consistenza originaria del manufatto dovrà essere parametrata alla destinazione residenziale, convertendo le superfici in volume, utilizzando l'altezza del manufatto. Qualora l'altezza del manufatto sia superiore a quella media di un piano residenziale (2,70 m), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.

4. Il Comune, al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non aventi destinazione residenziale di consistente dimensione, applicherà il coefficiente di riduzione ( $\alpha$ ), di valore minore o uguale a 1, determinato come indicato nella sottostante tabella.

Per Superficie totale fino a 1.000 mq	$\alpha = 1,0$
oltre 1.000 mq e fino a 2.000 mq	$\alpha = 0,75$
oltre 2.000 mq	$\alpha = 0,5$

5. In sede di prima applicazione dei CER, per favorire ed incentivare l'avvio della pratica applicazione del credito edilizio all'interno della Piano degli Interventi, il Comune assume, per tutti i manufatti incongrui di Categoria 1, indipendentemente dai parametri di localizzazione e dei costi di demolizione, rinaturalizzazione e bonifica ambientale, che il coefficiente "K" abbia il valore sotto indicato.

K = 0,9

6. Per gli interventi su manufatti incongrui di categoria 1, la cui variante di individuazione sia stata adottata mediante la procedura dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 6 LR n° 11/2004, con la quale i proponenti forniscono garanzie sull'esecuzione degli interventi di demolizione e rinaturalizzazione entro tempi concordati, il Comune può attribuire ai sopra elencati coefficienti i seguenti valori massimi:

$\alpha = 1,0$
K = 0,9

### **Art. 13 – Quantificazione dei CER: manufatti incongrui di Categoria 2**

1. I manufatti incongrui di categoria 2 comprendono i manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. aree movimentazione merce, tralicci, impianti tecnologici, ecc..).
2. Nei manufatti di Categoria 2, il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) è dato dal costo di demolizione e rinaturalizzazione, a cui sarà aggiunto l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area, costi entrambi desumibili da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato. La somma così ottenuta sarà divisa per il valore medio di un mc edificabile con destinazione residenziale, stabilito dal Comune per la zona di appartenenza come indicato all'art. 7.
3. Il Comune, al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non misurabili in termini di volume, applicherà il fattore di riconversione funzionale ( $\beta$ ), di valore minore o uguale a 1, determinato come indicato nella sottostante tabella.

Per interventi con costi complessivi fino a € 100.000,00	$\beta = 1,00$
oltre € 100.000,00 e fino a € 200.000,00	$\beta = 0,75$
oltre € 200.000,00	$\beta = 0,50$

4. In sede di prima applicazione dei CER, per favorire ed incentivare l'avvio della pratica applicazione del credito edilizio all'interno del Piano degli Interventi, il Comune assume, per tutti i manufatti di Categoria 2, indipendentemente dai parametri di localizzazione e dei costi di demolizione, rinaturalizzazione e bonifica ambientale, che il coefficiente "K" abbia il valore sotto indicato.

$K = 0,9$
-----------

5. Per gli interventi su manufatti incongrui di categoria 2, la cui variante di individuazione sia stata adottata mediante la procedura dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 6 LR n° 11/2004, con la quale i proponenti forniscono garanzie sull'esecuzione degli interventi di demolizione e rinaturalizzazione entro tempi concordati, il Comune può attribuire ai sopra elencati coefficienti i seguenti valori massimi:

$\beta = 1,0$
---------------

$K = 0,9$
-----------

## **CAPO IV – CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE PER GLI IMMOBILI PUBBLICI**

### **Art. 14 – Disposizioni per gli immobili pubblici**

1. L'individuazione dei manufatti incongrui di proprietà pubblica la cui demolizione e rinaturalizzazione genera CER, la quantificazione dei CER e la loro utilizzazione, avviene con le stesse modalità stabilite per i CER di proprietà privata.
2. I CER generati da demolizione di immobili di proprietà del comune o di altri enti pubblici sono destinati prioritariamente alla realizzazione di interventi di ampliamento di cui all'art. 6 LR n° 14/2019. Utilizzazioni diverse dagli interventi di ampliamento sono ammesse nella misura massima del 40%.

## **TITOLO III – CREDITI EDILIZI PER INTERVENTI SUI BENI CULTURALI**

### **CAPO I – CREDITI EDILIZI PER L'ELIMINAZIONE DI ELEMENTI DI DEGRADO DEI BENI CULTURALI**

#### **Art. 15 – Indicazioni generali per i CE**

1. Per l'applicazione dei Crediti Edilizi derivanti da demolizione di manufatti ricadenti nelle unità edilizie di valore culturale, specificatamente individuate dal PI, che risultano incoerenti e in contrasto con i valori da tutelare, il Piano degli Interventi fa riferimento alle disposizioni dell'allegato A alla DGR 02/03/2020 n° 263, integrate per quanto di competenza comunale dalle disposizioni generali del presente Regolamento.
2. Per i crediti di cui al presente articolo vanno osservate, in particolare, le seguenti indicazioni:
  - a) la demolizione dei manufatti incoerenti e in contrasto con i valori da tutelare deve essere integrale e non deve creare pregiudizio agli immobili di terzi;
  - b) l'intervento deve essere finalizzato al recupero e al ripristino dell'originario aspetto degli immobili di valore culturale;
  - c) i terreni dovranno rimanere pertinenza degli edifici di valore culturale o comunque essere utilizzati in modo da contribuire alla valorizzazione del contesto paesaggistico;
  - d) la demolizione dovrà in ogni caso precedere la delocalizzazione delle capacità edificatorie;
  - e) gli interventi di demolizione dovranno essere compatibili con le previsioni del PI e non potranno, in ogni caso, incidere negativamente su ambiti o elementi soggetti a tutela per i loro valori naturali, paesaggistici e storico culturali.
3. Gli interventi di demolizione dovranno essere eseguiti in conformità alle schede normative con previsioni puntuali contenute nell'elaborato "Schede normative degli interventi che generano crediti edilizi", da predisporre come allegato del PI in occasione della redazione della prima scheda normativa.

#### **Art. 16 – Quantificazione dei CE**

1. La quantificazione dei CE derivanti da demolizione di manufatti ricadenti nelle unità edilizie di valore culturale, specificatamente individuate dal PI, che risultano incoerenti e in contrasto con i valori da tutelare, viene effettuata con le stesse modalità dei CER come indicato ai precedenti articoli 11, 12 e 13.
2. La quantità di crediti, calcolata come indicato al comma 1, può essere aumentata di una quota proporzionale, come previsto dall'art. 56ter delle NTO, in relazione alla categoria di valore degli immobili tutelati, alla consistenza delle opere da demolire e al beneficio che le demolizioni comportano in termini di ripristino dell'aspetto originario degli immobili di valore culturale, delle

sistemazioni delle aree scoperte di pertinenza, dei manufatti e recinzioni storiche e della percezione dai diversi punti visuali.

3. La quota percentuale di incremento è determinata dal PI e non può comunque superiore il 100% dei crediti.
4. L'ammontare dei CE, compresa l'eventuale quota aggiuntiva, è riportato nelle schede dell'elaborato "Schede normative degli interventi che generano crediti edilizi".

### **Art. 17 – Atterraggio dei CE**

1. I Crediti Edilizi derivanti da demolizione di manufatti ricadenti nelle unità edilizie di valore culturale possono essere utilizzati in tutte le zone in cui il PI prevede lo specifico indice di atterraggio o altra indicazione puntuale riportata nel Repertorio Normativo, nel rispetto di quanto indicato negli articoli 6, 7, 8 e 9 del presente Regolamento.

## **TITOLO IV – CREDITI EDILIZI COMPENSATIVI**

### **CAPO I – CREDITI EDILIZI PER ACQUISIZIONE AREE A SERVIZI O IMMOBILI GRAVATI DA VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO**

#### **Art. 18 – Quantificazione dei CE compensativi**

1. La quantificazione dei Crediti Edilizi compensativi per l'acquisizione di aree a servizi o immobili gravati da vincolo preordinato all'esproprio, avviene mediante l'applicazione dell'Indice di edificabilità compensativo riportato nel Repertorio Normativo del PI.
2. In alternativa alla quantificazione di cui al comma 1, il Comune può quantificare i CE sulla base dell'indennità di espropriazione del bene da acquisire, calcolata sulla base delle vigenti disposizioni di legge.
3. La quantificazione dei CE sulla base dell'indennità di espropriazione avviene dividendo il valore complessivo dell'indennità per il valore unitario a mc o mq della zona in cui ricade il bene oggetto di acquisizione. A tal fine potranno essere utilizzati i valori medi delle aree determinati come indicato all'art. 7.
4. La quantità di crediti, calcolata come indicato al presente articolo, può essere aumentata di una quota proporzionale ai benefici derivanti alla PA dalla scelta di questa modalità di acquisizione dei beni al patrimonio pubblico come previsto dall'art. 42bis delle NTO.
5. La quota percentuale di incremento non può comunque superare il 100% dei crediti e viene determinata con deliberazione del Consiglio Comunale.

#### **Art. 19 – Atterraggio dei CE compensativi**

1. I Crediti Edilizi compensativi possono essere utilizzati in tutte le zone in cui il PI prevede lo specifico indice di atterraggio o altra indicazione puntuale riportata nel Repertorio Normativo, nel rispetto di quanto indicato negli articoli 6, 7, 8 e 9 del presente Regolamento.