



COMUNE VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO

Provincia di Padova

AREA URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

Protocollo n° 9381 del 07/10/2022

PIANO DEGLI INTERVENTI LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI 2022

PER LA FORMULAZIONE E LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTI INCONGRUI AI SENSI DEL C.3 ART. 4 DELLA LR N° 14/2019 E ATTRIBUZIONE DI CREDITI EDILIZI

1. PREMESSE

L'Amministrazione comunale definisce le presenti linee guida e criteri generali per la formulazione e la valutazione delle richieste di classificazione di manufatti incongrui ai sensi del c.3 art. 4 della LR 04/04/2019 n° 14.

Le proposte, qualora accolte, troveranno la loro formalizzazione mediante variante al Piano degli Interventi con individuazione e classificazione degli immobili oggetto della richiesta come manufatti incongrui, la cui demolizione e rinaturalizzazione genera Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER).

Le presenti linee guida integrano, 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."

Per quanto non specificato nelle presenti Linee guida si rimanda ai contenuti della LR 04/04/2019 n° 14 "Veneto 2050" ed alla DGR n° 263/2020.

2. GLI OBIETTIVI DI INTERESSE PUBBLICO

L'attribuzione di Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione implica il conseguimento per l'Amministrazione Comunale di obiettivi di interesse pubblico.

Al fine di identificare gli interventi di demolizione e rinaturalizzazione idonei a conseguire gli obiettivi di interesse pubblico è prevista la pubblicazione di un avviso per la raccolta delle proposte da parte dei proprietari interessati ad ottenere Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione.

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, in particolare dall'art. 9 delle Norme Tecniche del PAT e dell'art. 7 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) del Camposampierese.

Tra gli interventi di demolizione di manufatti incongrui che l'Amministrazione Comunale ritiene possano presentare interesse pubblico, si possono individuare in via esemplificativa:

- Manufatti ricadenti in aree di pericolosità idraulica o idrogeologica incompatibili in relazione al grado di

- pericolosità indicato dal Piano di Assetto Idrogeologico;
- Manufatti ricadenti nella fascia di rispetto stradale o a distanza inferiore dalla strada, rispetto a quella stabilita dalle specifiche disposizioni normative in materia;
- 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;
- Attività produttive in zona impropria;
- Risanamenti e bonifiche ambientali;
- Allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente rilevante;
- 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.

I manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d'uso e potranno essere individuati su tutto il territorio comunale.

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 CER 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.

3. CRITERI ATTUATIVI E MODALITÀ OPERATIVE

Per l'applicazione del Credito Edilizio nel Piano degli Interventi si 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.

3.1 Indicazioni generali

- la demolizione dei manufatti incongrui deve essere integrale e non deve creare pregiudizio agli immobili di terzi;
- l'intervento deve portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale;
- i terreni saranno assoggettati ad un vincolo di non edificazione, da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari, di durata almeno decennale;
- la demolizione dovrà in ogni caso precedere la delocalizzazione delle capacità edificatorie;
- gli interventi di demolizione dovranno essere compatibili con le previsioni del PAT comunale e del PATI del Camposampierese, con le relative Valutazioni Ambientali Strategiche, 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;
- 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.

3.2 La quantificazione dei CER

La determinazione del CER verrà eseguita applicando le indicazioni di cui al capitolo 4 dell'allegato A alla DGR n° 263/2020

L'ammontare del CER sarà espresso in mc e deriverà dal prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) del manufatto demolito, per il coefficiente (K) assegnato dal Comune.

3.2.1 Manufatti incongrui di Categoria 1: Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un

volume/superficie (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, ecc..).

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.

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.

Il Comune, al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non aventi destinazione residenziale di consistente dimensione, applicherà il coefficiente di riduzione (α), 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	$\alpha = 0,5$

In sede di prima applicazione dei CER, per favorire ed incentivare l'avvio della pratica applicazione del credito edilizio all'interno della variante generale al Piano degli Interventi, il Comune assumerà, 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

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

3.2.2 Manufatti incongrui di Categoria 2: Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. aree movimentazione merce, tralicci, impianti tecnologici, ecc..).

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 al punto 3.5.

Il Comune, al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non misurabili in termini di volume, applicherà il fattore di riconversione funzionale (β), 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	$\beta = 0,50$

In sede di prima applicazione dei CER, per favorire ed incentivare l'avvio della pratica applicazione del credito edilizio all'interno della variante generale al PI, il Comune assumerà, 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

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:

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

3.4 Utilizzo dei CER ed aree di atterraggio

I CER potranno essere impiegati all'interno degli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" individuati dal Comune con la specifica variante al PAT:

- nelle aree private o pubbliche nelle quali il PI prevederà appositi indici di edificabilità differenziati;
- negli interventi di ampliamento e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 6 e 7 della LR n° 14/2019.

I CER non possono essere impiegati nelle zone agricole.

Per la determinazione della quantità di 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 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 CER come indicato al cap. 3.5. 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 CER possa dare luogo a incrementi non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della LR 14/2019, si dovrà sempre assumere che il Coefficiente di atterraggio "C" sia minore o eguale ad 1.

$C \leq 1,0$

3.5 Valori medi delle aree ai fini della determinazione e dell'utilizzazione dei CER

L'allegato A alla DGR n° 263/2020 dispone che al fine di regolare la conversione delle quantità dei CER nelle diverse aree di impiego oppure per la determinazione dei CER 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.

I valori medi delle aree edificabili da utilizzare in questa prima fase di applicazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione sono quelli approvati annualmente dal Comune per l'applicazione dell'imposta IMU.

3.6 Conversione d'uso dei CER

Qualora vi sia necessità di conversione d'uso dei CER dalla destinazione convenzionale residenziale ad una destinazione diversa sono stabiliti i seguenti coefficienti conversione:

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
Conversione ad uso produttivo o commerciale da realizzare in edifici di tipo produttivo (1 mq di Superficie totale = 1 mc CE residenziale / 2,70)	CU = 0,37

4. ITER PROCEDIMENTALE

4.1 Presentazione della richiesta

I soggetti che intendano presentare al Comune la richiesta di classificazione di manufatti incongrui utilizzano l'apposito modulo predisposto dal Comune.

La richiesta può essere presentata esclusivamente dagli aventi titolo o da soggetti muniti di procura da parte dei proprietari. Nel caso di contitolarità, la richiesta deve essere sottoscritta da tutti i proprietari o dai soggetti muniti di procura.

Alla richiesta va allegata la seguente documentazione obbligatoria:

- Dettagliata relazione descrittiva;
- Estratto PAT ed estratto PI con localizzazione cartografica e descrizione della classificazione urbanistica specificando l'eventuale presenza di vincoli e servitù;
- Estratto della Mappa catastale con indicati i riferimenti catastali;
- Documentazione sullo stato di proprietà o dichiarazione sostitutiva;
- Rilievo fotografico (almeno quattro con visuali rappresentativi degli immobili e dell'intorno ambientale);
- consistenza del manufatto e dell'area oggetto di rinaturalizzazione in termini dimensionali e di dati stereometrici – rilievo quotato scala 1:100/200, planimetria generale e planivolumetrico;
- Documentazione riportante la legittimità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
- Computo metrico con stima dei costi completi per la demolizione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'area;
- Programma di manutenzione dell'area rinaturalizzata;
- Fotocopia Carta identità dei richiedenti.

La richiesta può contenere anche l'eventuale studio di fattibilità per l'intervento edificatorio finalizzato all'utilizzo del CER.

4.2 Valutazione delle richieste e inserimento nella variante

La definizione delle richieste e l'eventuale inserimento nella variante al PI avverranno attraverso le seguenti fasi:

1. Valutazione delle proposte in relazione ai contenuti di interesse pubblico connessi all'intervento;
2. Per le richieste valutate positivamente, individuazione dei manufatti degradati nella variante al PI, con predisposizione di una scheda normativa specifica o con indicazione sul Repertorio Normativo della disciplina prevista per l'ambito di pertinenza soggetto a rinaturalizzazione e la quantità del CER attribuito.

La non rispondenza dei contenuti delle richieste alle indicazioni dell'allegato A alla DGR n° 263/2020 ed ai requisiti definiti dalle presenti Linee guida porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa.

In ogni caso la presentazione della richiesta non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale al fine del riconoscimento del manufatto come incongruo e al conseguente riconoscimento del credito edilizio da rinaturalizzazione.

4.3 Registrazione nel RECRED dei crediti edilizi da rinaturalizzazione

Dopo l'approvazione della variante al PI con l'individuazione dei manufatti incongrui, i proprietari o altri aventi titolo su tali immobili, potranno attivare la procedura per la demolizione degli stessi e la successiva iscrizione dei CER riconosciuti dalla variante, nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

A tal fine è previsto il seguente iter procedimentale:

1. Presentazione di idonea istanza allo Sportello Unico (SUE o SUAP) per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECRED, utilizzando 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;

2. Esecuzione dell'intervento e comunicazione al Comune dell'ultimazione dei lavori con richiesta di attivazione dell'accertamento, da parte del Comune, dell'avvenuta demolizione e rinaturalizzazione dell'area;
3. Accertamento mediante sopralluogo da parte del Comune dell'avvenuta esecuzione di lavori con predisposizione di uno specifico verbale di conformità dell'intervento alle indicazioni del Piano degli Interventi;
4. 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;
5. Iscrizione del CER previsto per l'intervento nell'apposita sezione del RECRED.

La domanda dovrà essere formulata utilizzando il modulo di richiesta allegato 2.1.1.