

# COMUNE DI SUSEGANA

Provincia di Treviso  
Regione del Veneto



## PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

## PI - Piano degli Interventi – Variante ex LR 14/2019

Articoli 17 e 18 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

# 1 – RECREd – Registro Elettronico dei Crediti Edilizi

PROGETTAZIONE  
Matteo Gobbo, pianificatore  
con  
Alessia Rosin

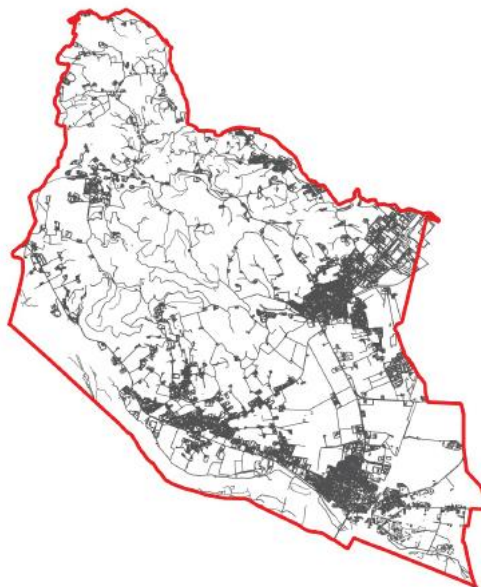
SINDACO  
Gianni Montesel

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Vincenza Scarpa

SERVIZIO URBANISTICA  
Eddy Dall'Anese  
Paola Ceschin

SEGRETARIO  
Mauro Giavi

febbraio 2023





**COMUNE DI SUSEGANA**

**Provincia di Treviso - Regione del Veneto**

**PRC - PIANO REGOLATORE COMUNALE**

**PI - Piano degli Interventi  
Variante ex LR 14/2019 art. 4**

**RECRED  
Registro Elettronico dei Crediti Edilizi**

**INDICE**

**RECRED**

**Sezione 1 – Credito Edilizio (C.E.)**

**Sezione 2 - Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (C.E.R.)**

**APPENDICE 1**

1 – RIFERIMENTI NORMATIVI .....	6
2 – DEFINIZIONI .....	6
3 – RECRED – REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI.....	7
4 – METODOLOGIA OPERATIVA DI INDIVIDUAZIONE DEI CREDITI EDILIZI .....	8
4.1 – Individuazione del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione .....	8
5 – GESTIONE E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DEI CREDITI EDILIZI .....	9
6 – PROCEDURE DI UTILIZZO DEI C.E. / C.E.R. E AREE DI “ATTERRAGGIO” .....	9
6.1 – Credito Edilizio (C.E.) e relative aree di atterraggio” .....	9
6.2 – Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (C.E.R.) e relative aree di atterraggio” .....	16
7 - PREMIALITA' .....	18

**APPENDICE 2**

- Schema di RECRED
- Allegato A1 - Calcolo del valore del CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (C.E.R.) - ELIMINAZIONE MANUFATTI INCONGRUI
- Allegato A2 - Calcolo del valore del CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (C.E.R.) - ELIMINAZIONE MANUFATTI INCONGRUI NON COMPUTABILI IN TERMINI DI SUPERFICIE / VOLUME
- Tabella CATEGORIA 1 per la quantificazione dei C.E.R.
- Tabella CATEGORIA 2 per la quantificazione dei C.E.R.



## RECRED del Comune di Susegana

### SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi)

(art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004 –art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004)

TABELLA 1 CE Dati relativi al credito	<b>1. Scheda (n. progr.)</b>	<b>01/CE</b>				
	<b>2. Titolare del CE</b>	cognome e nome	<b>BORTOLETTO Ersida e BORTOLETTO Graziella</b>			
		luogo di nascita				
		data di nascita				
		residenza	via Meucci, 5 - Mansuè (TV) – via Belvedere, 12 - Farra di Soligo (TV)			
		codice fiscale				
		ragione sociale				
		sede				
		Partiva IVA				
	<b>3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE</b>	3.1 Identificazione catastale del bene immobile (area di "decollo")	foglio	<b>6</b>		
			mappale	<b>56-57</b>		
		3.2 Descrizione sintetica	tipologia	Vedi punto 5		
			Tessuto Insediativo			
			ZTO	<b>Fc/85</b>		
			Vincoli			
			Inviarianti/Fragilità			
			altro			
		3.3 Tipo di intervento	<input type="checkbox"/> demolizione <input type="checkbox"/> riqualificazione ambientale <input checked="" type="checkbox"/> compensazione urbanistica <input type="checkbox"/> altro (specificare)			
			3.4 Atto amministrativo di riferimento	P.U.A.		
				Accordo ex art.6 L.R. 11/2004		
				Convenzione		
	Titolo Abilitativo					
	<b>4. Descrizione del CE</b>	4.1 Data di iscrizione	D.C.C. n.06 del 21.03.2017			
		4.2 Quantità (mc o mq)	SNP	<b>mq 100</b>		
			Volume <sup>1</sup>	mc		
4.3 Destinazione d'uso		<b>agricola</b>				
4.4 Vincoli di trasferimento		<input type="checkbox"/> utilizzo del CE nello stesso sito <input checked="" type="checkbox"/> CE trasferito in altra area <input type="checkbox"/> AUC <input type="checkbox"/> ED <input type="checkbox"/> Aree trasformabili P.A.T.				
<b>5. altro</b>	Eventuali note	manufatti in legno, legnaie, elementi precari in materiale e forme varie. Si rinvia alla Relazione del PI approvato con DCC n. 06 del 21.03.2017.				

<sup>1</sup> Volume totale calcolato ex "definizione uniforme n° 19 DGR 1896/2017

<b>TABELLA 2 CE</b> Dati relativi all' utilizzo del credito	<b>1. Titolare / Acquirente</b>	cognome e nome		
		luogo di nascita		
		data di nascita		
		residenza		
		codice fiscale		
		ragione sociale		
		Partiva IVA		
	<b>2. Riferimento atto di acquisto del CE</b>	estremi atto amministrativo		
		nominativo Notaio rogante		
		numero repertorio atto		
		data di registrazione atto		
		numero di registrazione atto		
		estremi del titolo edilizio di trasferimento del CE		
	<b>3. Utilizzatore del CE</b>	cognome e nome		
		luogo di nascita		
		data di nascita		
		residenza		
		codice fiscale		
		ragione sociale		
		Partiva IVA		
	<b>4. Descrizione dei CE utilizzati</b>	4.1 Quantità dei crediti utilizzati (mc o mq)	<input type="checkbox"/> totale:	
			<input type="checkbox"/> parziale:	
			% sul totale	
4.2 Identificazione catastale dell'area di atterraggio		foglio		
		mappale		
4.3 Estremi del titolo edilizio		P. di Costruire		
		altro		
<b>5. altro</b>	Eventuali note			

<b>TABELLA 3 CE</b> Dati relativi al saldo del credito	<b>1. Quantità del CE</b>	Superficie totale (A)	<b>100 mq SNP</b>
		Volume totale (B)	-
	<b>2. Utilizzo totale / parziale del CE</b>	Superficie totale (C)	<b>0 mq SNP</b>
		Volume totale (D)	-
		Percentuale utilizzo (E)	<b>0%</b>
		% sup. totale (C/D)	-
	<b>3. Quantità a saldo del CE</b>	Superficie totale residua: (F) = (A-C) mq	<b>100 mq</b>
		Volume totale residuo: (G) = (B-D) mc	-

*APPENDICE 1*

## 1 – RIFERIMENTI NORMATIVI

Si richiamano i seguenti riferimenti legislativi, nonché le norme sovraordinate del vigente P.A.T.:

- art. 2643/2 bis Codice Civile
- L.R. 11/2004 - art. 36 - 37 - 46
- L.R. 14/2017 – art. 5
- L.R. 14/2019 – art. 4
- D.G.R. 263 del 02/03/2020
- P.A.T. - art. 19 N.T.
- P.I. - art. 69 N.T.O.

Sulla scorta della legislazione regionale sopra richiamata, il P.I. distingue le seguenti fattispecie di crediti edilizi:

- Crediti edilizi ex art. 36 L.R. 11/2004 (C.E.)
  - Crediti edilizi da Rinaturalizzazione (C.E.R.) intesi quale sottocategoria dei crediti edilizi introdotti dalla L.R. 14/2019 e applicabili a seguito della integrale demolizione di opere incongrue e della contestuale rinaturalizzazione del suolo (L.R. 14/2019 art. 2 comma 1 lettera d).

## 2 – DEFINIZIONI

### 1. CREDITO EDILIZIO (C.E.)

Si intende, ai sensi dell'art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004, una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di *“demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale”* (di cui all'art. 36, c. 3), nonché degli interventi *“di riordino delle zone agricole (di cui all'art. 36 c. 5 bis) finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa ed alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi”* ovvero a seguito di *compensazioni* di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004.

### 2. CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (C.E.R.)

Ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019, costituiscono una *“capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale”* in attuazione della riqualificazione edilizia ed ambientale prevista dall'art. 5<sup>2</sup> della L.R. 14/2017 *“a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'art. 4”* della L.R. n. 14/2019.

### 3. MANUFATTI INCONGRUI

I *“manufatti incongrui”* sono definiti all'art. 2, c. 1, lett. b), della L.R. 14/2019, come *“le opere incongrue o gli elementi di degrado”* ovvero *“gli edifici e gli altri manufatti, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale (...), 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”* di cui all'art. 2, c. 1, lett. f), della L.R. n. 14/2017 individuati *“anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale (...)”*.

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

I manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d'uso ed essere collocati in tutto il territorio comunale (DGR 263/2020 all. A - cap.3.1.1).

I manufatti incongrui sono individuati dal Comune attraverso una specifica variante allo strumento urbanistico (art. 4 c. 2 della L.R. 14/2019). L'individuazione dei *manufatti incongrui*, da parte del Comune, deve avvenire mediante attivazione di una procedura di evidenza pubblica, ovvero di un avviso ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019, finalizzato a raccogliere richieste, da parte degli

---

<sup>2</sup> Tali interventi rientrano tra le azioni di *“riqualificazione edilizia ed ambientale”* previsti all'art. 5, c. 1, lett. a), della L.R. n. 14/2017 e possono riguardare *“la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale (...)”*. L'art. 4, c. 2, lett. a) della L.R. n. 14/2019 pone l'attenzione sull'*“interesse pubblico”* attribuito alla demolizione dei *“manufatti incongrui”* tenendo in considerazione *“il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore (...)”*.

aventi titolo, di classificazione di “manufatti incongrui”.

#### 4. RINATURALIZZAZIONE DEI SUOLI

Costituisce “rinaturalizzazione del suolo” ogni “*intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali (...), attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un’area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale*”, considerato che per “superficie naturale e seminaturale” si intendono “*tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all’attività agricola*” (art. 2, c. 1, lett. a), L.R. n. 14/2017), a condizione che “*la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera*” (art. 2, c. 1, lett. c), della L.R. n. 14/2019).

La rinaturalizzazione, pertanto, potrà avvenire attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno che lo hanno reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale. Si evidenzia che, 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 C.E.R. (DGR 263/2020 all. A - cap.3.1.1).

#### 5. REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)

(art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. 11/2004) Rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i “crediti edilizi” (CE), di cui all’art. 36 della L.R. 11/2004, ed i “crediti da rinaturalizzazione” (CER), di cui all’art. 4 della L.R. 14/2019, compreso quelli che possono essere generati da immobili appartenenti ai Comuni o ad altri Enti pubblici secondo le disposizioni dettate dall’art. 5 della L.R. n. 14/2019. L’istituzione del RECRED ha valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto. Il RECRED è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune (che può gestirlo anche in forma cartacea). Il RECRED è tenuto dal competente Ufficio Tecnico Comunale il quale provvede ad aggiornarlo.

### 3 – RECRED – REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI

Nel Registro Elettronico Crediti Edilizi (RECRED) di cui all’art. 17 comma 5 lett. e della L.R. 11/2004 sono annotati tutti i crediti edilizi.

Il RECRED costituisce un elaborato del P.I.. È predisposto secondo le indicazioni contenute nella DGR 263/2020 (All. A parte III^). La presente Appendice 1 affina e supporta i contenuti e le tabelle del RECRED.

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi si compone di 2 “Sezioni”:

- la prima Sezione si riferisce all’iscrizione dei crediti edilizi “**C.E.**”;
- la seconda Sezione si riferisce all’iscrizione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione “**C.E.R.**”.

Ciascuna sezione del RECRED è articolata in tre “Tabelle” che contengono informazioni e dati relativamente a:

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

#### 4 – METODOLOGIA OPERATIVA DI INDIVIDUAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

Il P.I. individuerà i crediti edilizi (C.E.) ex art. 36 L.R. 11/2004, nonché la sottocategoria dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (C.E.R.), sulla base “*degli obiettivi e delle scelte strategiche assunte dalla pianificazione territoriale ed urbanistica comunale*” (DGR 263/2020 All. A paragr. 5.3).

Per le disposizioni generali relative ai Crediti Edilizi (C.E.) si rinvia ai contenuti dell’art.69 delle NTO del PI.

L’individuazione dei *manufatti incongrui*, da parte del Comune, deve avvenire mediante attivazione di una procedura di evidenza pubblica, ovvero di un avviso ai sensi dell’art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019, finalizzato a raccogliere richieste, da parte degli aventi titolo, di classificazione di “manufatti incongrui” come definiti al precedente capitolo 2.

##### 4.1 – Individuazione del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione

Le procedure per la determinazione del valore del credito edilizio da rinaturalizzazione (C.E.R.) a seguito della completa demolizione di *manufatti incongrui* e della rinaturalizzazione del suolo è specificata nelle due tabelle allegate elaborate ai sensi della DGR 263/2020 – par. 1.4). Le tabelle riguardano le seguenti due categorie *manufatti incongrui*:

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

L’individuazione dei *manufatti incongrui*, la cui demolizione e rinaturalizzazione genera C.E.R., avviene mediante una specifica variante allo strumento urbanistico vigente. L’individuazione dei *manufatti incongrui*, da parte dei Comuni, deve avvenire mediante attivazione di una procedura di evidenza pubblica, ovvero di un avviso ai sensi dell’art. 4 comma 3 della L.R. 14/2019 “Veneto 2050” finalizzato a raccogliere richieste, da parte degli aventi titolo, di classificazione dei propri manufatti come “*manufatto incongruo*”.

Nell’individuazione dei *manufatti incongrui*, il Comune, non dovrà limitarsi a valutarne la congruenza ai soli parametri urbanistici (quali ad es. la compatibilità con le destinazioni d’uso ammesse dal P.I.), dovendo invece estendere, l’esame ai valori paesaggistici e/o ambientali propri della zona di riferimento, senza trascurare i profili igienico-sanitari e di sicurezza.

Resta fatta salva la facoltà da parte dell’Amministrazione, in sede di predisposizione della variante, di individuare direttamente “*manufatti incongrui*” di proprietà pubblica o privata. (DGR 263/2020 all. A - cap.3.2.1).

La richiesta, conseguente all’avviso pubblico del comune, dovrà essere conforme agli schemi contenuti nell’allegato A della DGR 263/2020 e riportati in calce al presente RECRED.

In allegato alla richiesta debbono essere prodotti obbligatoriamente i seguenti elaborati:

- dettagliata relazione descrittiva;
- estratto P.R.C.: localizzazione e classificazione rispetto allo strumento urbanistico (P.A.T. / P.I.) specificando la presenza di vincoli e servitù;
- localizzazione con riferimenti catastali: estratto di mappa N.C.T.R., N.C.E.U., visure attualizzate al momento della presente domanda;
- documentazione sullo stato di proprietà (eventuale dichiarazione sostitutiva);
- rilievo fotografico;
- consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d’uso del manufatto esistente e dell’area oggetto di rinaturalizzazione in termini dimensionali e di dati stereometrici: rilievo quotato scala 1:100 – 1:200; planimetria generale e planivolumetrico;
- conformità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
- computo metrico estimativo con stima dei costi completi per la demolizione del manufatto incongruo, di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione dell’area;
- programma di manutenzione dell’area rinaturalizzata;
- altri contenuti ritenuti di utilità);
- “studio di fattibilità” relativo agli interventi edificatori finalizzati all’utilizzo del credito edilizio da rinaturalizzazione (documentazione facoltativa).

## 5 – GESTIONE E MODALITÀ DI TRASFERIMENTO DEI CREDITI EDILIZI

I “Crediti Edilizi” iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili ai sensi dell’art. 36 comma 4 della L.R. 11/2004, nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile all’art. 2643, c. 2bis.

La cessione del credito (trasferimento) dovrà avvenire con atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate e trascrizione nei Registri Immobiliari che dovrà contenere tutti i dati di riferimento annotati nel RECRED riportati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato nelle forme stabilite dal R.E.C.

All’atto 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.

Il RECRED dovrà essere aggiornato con il nuovo utilizzatore del credito.

A seguito dell’avvenuta iscrizione dei C.E.R. nel RECRED, secondo le modalità riportate nella *appendice 2* del presente documento, il suolo ripristinato all’uso naturale o seminaturale, è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto 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 – PROCEDURE DI UTILIZZO DEI C.E. / C.E.R. E AREE DI “ATTERRAGGIO”

Il P.I. ha provveduto ad individuare agli articoli 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 55 delle N.T.O. le aree di atterraggio e a definire gli indici edificatori differenziati per l’utilizzo dei crediti edilizi (C.E. e C.E.R.).

Chiunque può richiedere al Comune l’attribuzione di indici di edificabilità differenziati relativamente alla propria area di proprietà purché ricadente nelle A.U.C. o nelle aree trasformabili di P.A.T. come stabilito dalle N.T.O.. Nella richiesta dovrà essere espressamente quantificata la quota di indice riservato all’atterraggio del credito edilizio nei punti successivi.

Il valore della quota parte della volumetria riservata al credito edilizio sarà determinato dal Comune sulla base dei parametri di cui ai capitoli successivi.

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% negli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio di cui all’art. 7, comma 5 della medesima L.R. 14/2019.

### 6.1 – Credito Edilizio (C.E.) e relative aree di atterraggio”

Per i *crediti edilizi (C.E.)* le aree di atterraggio coincidono di norma con le seguenti zone con destinazione residenziale prevalentemente ricadenti nelle Aree di Urbanizzazione Consolidata (AUC):

- ZTO A - A1;
- ZTO B - C1 - Er;
- ZTO C2.

Si rinvia ai singoli articoli delle NTO relativi alle ZTO per le specifiche disposizioni di atterraggio.

Si riporta di seguito una tabella esemplificativa in cui sono elencati le diverse casistiche riferite alle “aree di decollo” e “di atterraggio” dei crediti edilizi in riferimento al possibile “consumo di suolo” (L.R. 14/2017) e nonché al consumo delle quote “aggiuntive” in termini volumetrici di P.A.T..

Area di decollo		Area di atterraggio C.E.	Monitoraggio	
Z.T.O.	Destinazioni d'uso attuali		Consumo di Suolo (L.R. 14/2017)	Consumo quantità aggiuntiva (mc) di P.A.T.
ZTO Residenziali A - B - C1 - C2	residenza no residenza	ZTO A - B - C1	NO	NO
		C2	SI	NO con dest. uso decollo residenziale SI con dest. uso non residenziale e/o quota non riferibile al C.E.
Altre ZTO (D - E - F)	tutte	ZTO A - B - C1	NO	SI
		C2	SI	NO con dest. uso decollo residenziale SI con dest. uso non residenziale e/o quota non riferibile al C.E.

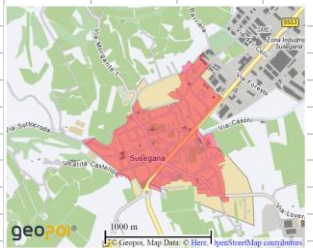

**Crediti Edilizi e Consumo di Suolo (L.R. 14/2017)**

Il Comune procede all'individuazione delle aree di atterraggio dei C.E. sulla base degli obiettivi e delle scelte strategiche assunte dalla pianificazione territoriale ed urbanistica comunale, orientate allo sviluppo ordinato del territorio. In tali aree di atterraggio, il Comune provvede a graduare e/o differenziare l'utilizzo dei C.E., applicando appositi "Coefficienti di atterraggio".

In riferimento alle metodologie di cui alla DGR 263/2020 (All. A Cap. 5 – par 5.3) si assume quale parametro di riferimento i valori medi delle quotazioni di mercato OMI (fonte: Agenzia delle Entrate 1° semestre 2022), ulteriormente specificati per ZTO e ubicazione.

Il "Coefficiente di atterraggio – Ci", nelle varie aree individuate dal PI, è determinato in base ad analisi e valutazioni di carattere urbanistico e paesaggistico, partendo dai valori medi delle quotazioni di mercato OMI.

La suddivisione del territorio comunale in aree di atterraggio di isovalore si è basata sulla ripartizione stabilita dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare di seguito riportata.

<b>Fascia/zona:</b> Centrale				
<b>Codice di zona:</b> B1				
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		
		Min	Max	
Abitazioni civili	normale	950	1300	
Ville e Villini	ottimo	1150	1350	
<b>Fascia/zona:</b> Suburbana/FRAZIONE PONTE DELLA PRIULA				
<b>Codice di zona:</b> E1				
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		
		Min	Max	
Abitazioni civili	normale	950	1300	
Ville e Villini	ottimo	1150	1350	

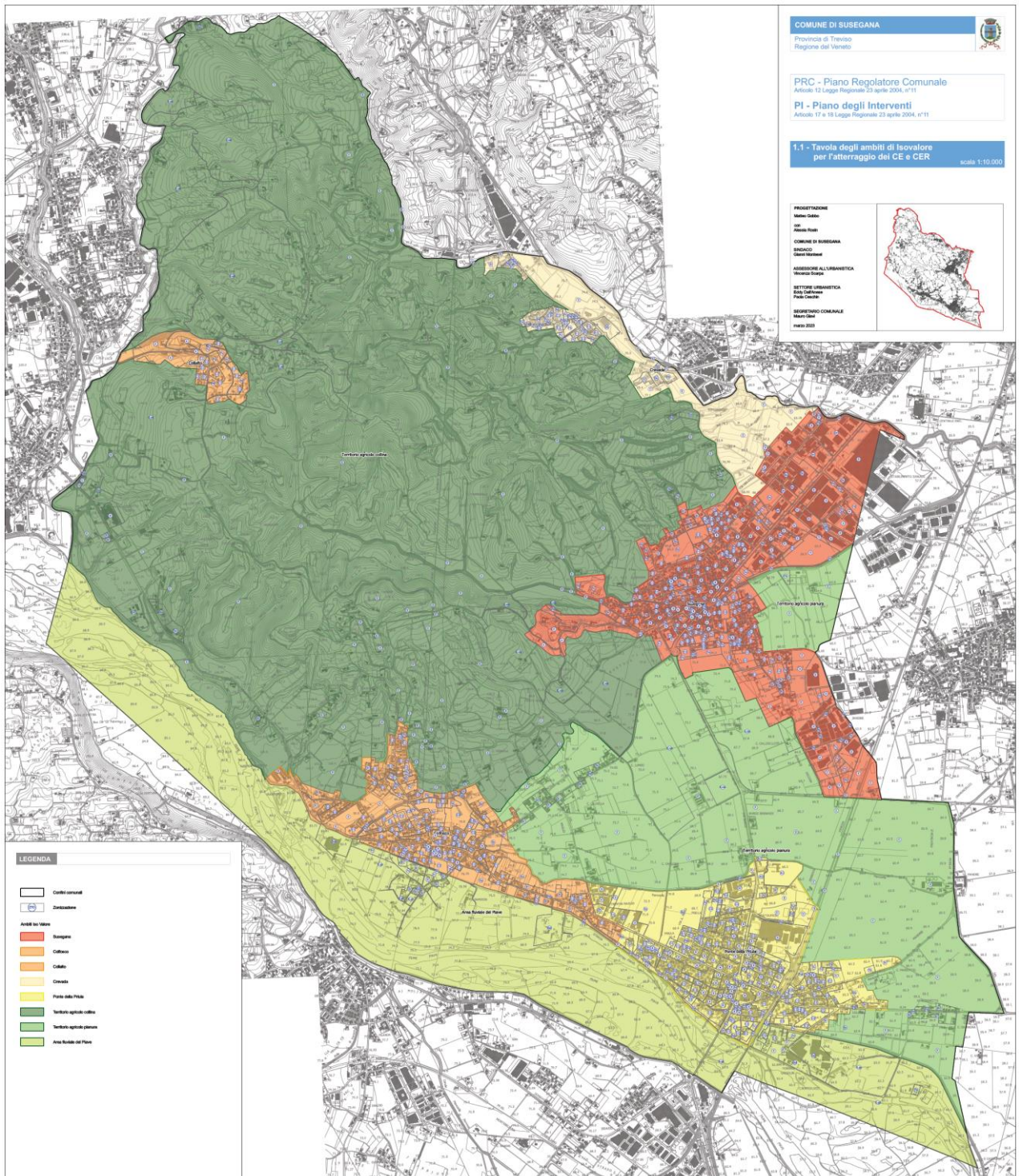
<b>Fascia/zona:</b>		<b>Suburbana/FRAZIONE COLFOSCO</b>	
<b>Codice di zona:</b>		<b>E2</b>	
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	normale	950	1250
Ville e Villini	ottimo	1050	1350
<b>Fascia/zona:</b>		<b>Suburbana/FRAZIONE DI CREVADA</b>	
<b>Codice di zona:</b>		<b>E3</b>	
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	normale	1000	1250
Ville e Villini	ottimo	1050	1350
<b>Fascia/zona:</b>		<b>Extraurbana/ZONA AGRICOLA, BORGHI RURALI E CASE SPARSE</b>	
<b>Codice di zona:</b>		<b>R1</b>	
Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	normale	950	1150
Ville e Villini	ottimo	1050	1250



**Valori OMI (1° semestre 2022) riparti per fasce/zone (fonte Agenzia delle Entrate)**

Le fasce zone individuate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono state precisate sulla base della vigente zonizzazione di piano attestando pertanto perimetri ai confini di zona al fine di una migliore e più corretta applicazione delle macroaree di isovalore.

Il territorio è stato di conseguenza suddiviso in 5 macroaree di isovalore come di seguito rappresentato. A questa suddivisione viene aggiunto il territorio agricolo ripartito in area collinare, area pianeggiante e area fluviale del Piave.



Al fine di dare coerenza e conformità all'intero impianto metodologico del RECRED si applicano nel calcolo del *Coefficiente di atterraggio Ci* le stesse modalità previste per i CER (DGR 263/2020).

Come previsto dalla DGR 263/2020 allegato A, le aree in cui è ammesso l'utilizzo dei crediti edilizi vengono graduate/differenziate sulla base di analisi e valutazioni delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate nella modalità riportata nella seguente tabella contenuta nel dispositivo regionale.

Tabella 1		CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio - Schema esemplificativo valori stimati			
COMUNE DI .....		Area 1	Area 2	...	Area n
		Contesto / Zona / Insediamento	Contesto / Zona / Insediamento	(...)	Contesto / Zona / Insediamento
A	Capoluogo/Frazione/Località	Val <sub>i</sub>	Val <sub>i</sub>	...	Val <sub>i</sub>
B	Frazione/Località	Val <sub>i</sub>	Val <sub>i</sub>	...	Val <sub>i</sub>
C	Frazione/Località	Val <sub>i</sub>	Val <sub>i</sub>	...	Val <sub>i</sub>
...	(...)	...	...	...	...
n	Frazione/Località	Val <sub>i</sub>	Val <sub>i</sub>	...	Val <sub>i</sub>

- **Val<sub>i</sub>** = valore stimato nella determinata Zona (iesima) della Frazione / Località (iesima) individuata come area di atterraggio
- **Val<sub>min</sub>** = è il "valore minimo" tra tutti i valori Val<sub>i</sub>

L'elaborazione dei valori consente la determinazione dei Coefficienti di atterraggio **C<sub>i</sub>** (iesima) per ogni singola macroarea articolata per zone territoriali omogenee.

Il calcolo dei Coefficienti di atterraggio **C<sub>i</sub>** (iesima) per le parti di territorio individuate come possibili aree di atterraggio risulta essere il seguente:

$$C_i = \frac{\text{Val}_{\min}}{\text{Val}_i}$$

$$C_i = \frac{\text{Val}_{\min} \text{ OMI intero comune}}{\text{Val OMI per ZTO}}$$

I valori determinati (fonte OMI I° semestre 2022) vengono rappresentati nell'ambito della specifica tabella di seguito riportata:

Tabella 1	C.E. – Crediti Edilizi Aree di atterraggio - Valori di Mercato OMI					
	COMUNE DI SUSEGANA	ZTO A - A1	ZTO B	ZTO C1	ZTO C2	ZTO Er - altre zone
Susegana	1.325 €/mq	1.188 €/mq	1.125 €/mq	1.125 €/mq		1.050 €/mq
Collalto	1.300 €/mq	-	1.200 €/mq	-		-
Colfosco	-	1.150 €/mq	1.100 €/mq	1.100 €/mq		1.100 €/mq
Ponte della Priula	1.250 €/mq	1.125 €/mq	1.050 €/mq	1.050 €/mq		1.000 €/mq
Crevada	-	-	1.125 €/mq	1.125 €/mq		1.025 €/mq
territorio agricolo collina	-	-	-	-		1.200 €/mq
territorio agricolo pianura	-	-	-	-		1.000 €/mq
area fluviale del Piave	-	-	-	-		950 €/mq

I valori contenuti nella tabella 1 sono stati determinati con le seguenti modalità:

COMUNE DI SUSEGANA	ZTO A - A1	ZTO B	ZTO C1	ZTO C2		ZTO Er - altre zone
<b>Susegana</b>	<i>media valori massimi abitazioni e ville</i>	<i>media dei valori abitazioni e ville</i>	<i>media dei valori abitazioni</i>	<i>media dei valori abitazioni</i>		<i>media valori minimi abitazioni e ville</i>
<b>Collalto</b>	<i>media valori massimi abitazioni e ville</i>	-	<i>media dei valori ville</i>	-		-
<b>Colfosco</b>	-	<i>media dei valori abitazioni e ville</i>	<i>media dei valori abitazioni</i>	<i>media dei valori abitazioni</i>		<i>media dei valori abitazioni</i>
<b>Ponte della Priula</b>	<i>media valori ville</i>	<i>media dei valori abitazioni</i>	<i>media valori minimi abitazioni e ville</i>	<i>media valori minimi abitazioni e ville</i>		<i>media valori minimi abitazioni e ville x 95%</i>
<b>Crevada</b>	-	-	<i>media dei valori abitazioni</i>	<i>media dei valori abitazioni</i>		<i>media valori minimi abitazioni e ville</i>
<b>territorio agricolo collina</b>	-	-	-	-		<i>media valori massimi abitazioni e ville</i>
<b>territorio agricolo pianura</b>	-	-	-	-		<i>media valori minimi abitazioni e ville</i>
<b>area fluviale del Piave</b>	-	-	-	-		<i>Valore minimo abitazioni</i>

L'Amministrazione Comunale in caso di sostanziale variazione dei valori OMI provvederà all'aggiornamento degli stessi e delle relative tabelle con specifica delibera consiliare.

Di conseguenza i "coefficienti di atterraggio e di trasferimento" vengono rappresentati nell'ambito della specifica tabella di seguito riportata:

Comune di Susegana - Piano degli Interventi (PI)

Tabella 2		Aree di atterraggio - Coefficienti di atterraggio e trasferimento																								
		Susegana				Collalto				Colfosco				Ponte della Priula				Crevada				collina	pianura	area fluviale		
ZTO		ZTO A-A1	ZTO B	ZTO C1-C2	ZTO Er - altre zone	ZTO A-A1	ZTO B	ZTO C1	ZTO Er - altre zone	ZTO A-A1	ZTO B	ZTO C1-C2	ZTO Er - altre zone	ZTO A-A1	ZTO B	ZTO C1-C2	ZTO Er - altre zone	ZTO A-A1	ZTO B	ZTO C1-C2	ZTO Er - altre zone	ZTO Er - altre zone	ZTO Er - altre zone	ZTO Er - altre zone		
Aree di difficoltà	Susegana	ZTO A-A1	1,00	1,12	1,18	1,26	1,02	-	1,10	-	1,15	1,20	1,20	1,06	1,18	1,26	1,33	-	-	1,18	1,29	-	-	-	-	
		ZTO B	0,90	1,00	1,06	1,13	0,91	-	0,99	-	1,03	1,08	1,08	0,95	1,06	1,13	1,19	-	-	1,06	1,16	-	-	-	-	
		ZTO C1-C2	0,85	0,95	1,00	1,07	0,87	-	0,94	-	0,98	1,02	1,02	0,90	1,00	1,07	1,13	0,98	-	-	1,00	1,10	-	-	-	-
		ZTO Er - altre zone	0,79	0,88	0,93	1,00	0,81	-	0,88	-	0,91	0,95	0,95	0,84	0,93	1,00	1,05	-	-	0,93	1,02	-	-	-	-	-
	Collalto	ZTO A-A1	0,98	1,09	1,16	1,24	1,00	-	1,08	-	1,13	1,18	1,18	1,04	1,16	1,24	1,30	-	-	1,16	1,27	-	-	-	-	-
		ZTO B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		ZTO C1	0,91	1,01	1,07	1,14	0,92	-	1,00	-	1,04	1,09	1,09	0,96	1,07	1,14	1,20	-	-	1,07	1,17	-	-	-	-	-
		ZTO Er - altre zone	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Colfosco	ZTO A-A1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		ZTO B	0,87	0,97	1,02	1,10	0,88	-	0,96	-	1,00	1,05	1,05	0,92	1,02	1,10	1,15	-	-	1,02	1,12	-	-	-	-	-
		ZTO C1-C2	0,83	0,93	0,98	1,05	0,85	-	0,92	-	0,96	1,00	1,00	0,88	0,98	1,05	1,10	-	-	0,98	1,07	-	-	-	-	-
		ZTO Er - altre zone	0,83	0,93	0,93	1,05	0,85	-	0,92	-	0,96	1,00	1,00	0,88	0,98	1,05	1,10	-	-	0,98	1,07	-	-	-	-	-
	Ponte della Priula	ZTO A-A1	0,94	1,05	1,11	1,19	0,96	-	1,04	-	1,09	1,14	1,14	1,00	1,11	1,19	1,25	-	-	1,11	1,22	-	-	-	-	-
		ZTO B	0,85	0,95	1,00	1,07	0,87	-	0,94	-	0,98	1,02	1,02	0,90	1,00	1,07	1,13	-	-	1,00	1,10	-	-	-	-	-
		ZTO C1-C2	0,79	0,88	0,93	1,00	0,81	-	0,88	-	0,91	0,95	0,95	0,84	0,93	1,00	1,05	-	-	0,93	1,02	-	-	-	-	-
		ZTO Er - altre zone	0,75	0,84	0,89	0,95	0,77	-	0,83	-	0,87	0,91	0,91	0,80	0,89	0,95	1,00	-	-	0,89	0,98	-	-	-	-	-
	Crevada	ZTO A-A1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		ZTO B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		ZTO C1-C2	0,85	0,95	1,00	1,07	0,87	-	0,94	-	0,98	1,02	1,02	0,90	1,00	1,07	1,13	-	-	1,00	1,10	-	-	-	-	-
		ZTO Er - altre zone	0,77	0,86	0,91	0,98	0,79	-	0,85	-	0,89	0,93	0,93	0,82	0,91	0,98	1,03	-	-	0,91	1,00	-	-	-	-	-
	territorio agricolo collinare	ZTO Er - altre zone	0,91	1,01	1,07	1,14	0,92	-	1,00	-	1,04	1,09	1,09	0,96	1,07	1,14	1,20	-	-	1,07	1,17	1,00	1,20	1,26	-	-
		ZTO Er - altre zone	0,75	0,84	0,89	0,95	0,77	-	0,83	-	0,87	0,91	0,91	0,80	0,89	0,95	1,00	-	-	0,89	0,98	0,83	1,00	1,05	-	-
	area fluviale del Piave	ZTO Er - altre zone	0,72	0,80	0,84	0,90	0,73	-	0,79	-	0,83	0,86	0,86	0,76	0,84	0,90	0,95	-	-	0,84	0,93	0,79	0,95	1,00	-	-

NOTE PRESCRITTIVE:

Coerentemente con le disposizioni regionali non sono ammessi trasferimenti/atterraggi di Crediti Edilizi tra zone ricadenti nel tessuto consolidato "A.U.C." (es. ZTO C1) e zona agricola (ZTO E).

Esempi:

- CE = mc 500 generato in ZTO C1 a Ponte nella Priula con riferimento alla "Tabella 2 - "Coefficienti di atterraggio e trasferimento":

se viene utilizzato in "ZTO B" a Susegana centro il CE in atterraggio sarà pari a:  
 $mc\ 500 \times 0,88 = mc\ 440;$

- CE = mc 500 generato in ZTO B a Susegana centro con riferimento alla "Tabella 2 - "Coefficienti di atterraggio e trasferimento":

se viene utilizzato in "ZTO C1" a Colfosco il CE in atterraggio sarà pari a:  
 $mc\ 500 \times 1,08 = mc\ 540;$

**6.2 – Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (C.E.R.) e relative aree di atterraggio”**

I C.E.R. iscritti nel RECREd, oltre ad essere liberamente commerciabili, hanno durata illimitata. Ai sensi dell’art. 8, della L.R. 14/2019, l’utilizzo dei C.E.R. in zona agricola è vietato.

Le aree di atterraggio sono individuate esclusivamente all’interno degli AUC. In particolare, è preferibile l’atterraggio del credito edilizio nelle aree a tessuto insediativo consolidato prevalentemente residenziale di seguito elencate:

- ZTO A - A1;
- ZTO B - C1 - C2 (se ricadenti negli ambiti AUC) - Er;

Si rinvia ai singoli articoli delle NTO relativi alle ZTO per le specifiche disposizioni di atterraggio.

Si riporta di seguito una tabella esemplificativa in cui sono elencati le diverse casistiche riferite alle “aree di decollo” e “di atterraggio” dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in riferimento al possibile “consumo di suolo” (L.R. 14/2017) e nonché al consumo delle quote “aggiuntive” in termini volumetrici di P.A.T..

Area di decollo		Area di atterraggio C.E.R.	Monitoraggio	
Z.T.O.	Destinazioni d'uso attuali		Consumo di Suolo (L.R. 14/2017)	Consumo quantità aggiuntiva (mc) di P.A.T.
Residenziali A - B - C1 - Er	residenza	Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (A.U.C.) individuati ai sensi della L.R. 14/2017 con esclusioni delle ZTO D e F	NO	NO
	no residenza		NO	SI
altro D - E - F	residenza		NO	SI
	no residenza		NO	SI

**Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione e Consumo di Suolo (L.R. 14/2017)**

Il Comune procede all’individuazione delle aree di atterraggio dei C.E.R. sulla base degli obiettivi e delle scelte strategiche assunte dalla pianificazione territoriale ed urbanistica comunale, orientate allo sviluppo ordinato del territorio, anche mediante un processo di partecipazione e coinvolgimento della popolazione, delle associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché dei gestori di servizi pubblici e di uso pubblico.

In tali aree di atterraggio, il Comune provvede a graduare e/o differenziare l’utilizzo dei CER, applicando appositi “Coefficienti di atterraggio”.

In riferimento alle metodologie di cui alla DGR 263/2020 (All. A Cap. 5 – par 5.3) si assume quale parametro di riferimento i valori medi delle quotazioni di mercato OMI (fonte: Agenzia delle Entrate), ulteriormente specificati per ZTO e ubicazione. A tal fine si richiamano i valori di partenza riportati e descritti nel precedente capitolo 6.1.

Come previsto dalla DGR 263/2020 allegato A, le aree in cui è ammesso l’utilizzo dei C.E.R. vengono graduate/differenziate sulla base di analisi e valutazioni delle quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall’Agenzia delle Entrate nella modalità riportata nella seguente tabella contenuta nel dispositivo regionale.

Tabella 1		CER - Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio - Schema esemplificativo valori stimati			
COMUNEDI .....	Area 1 Contesto / Zona / Insediamento	Area 2	...	Area n	
		Contesto / Zona / Insediamento	(...)	Contesto / Zona / Insediamento	
A	Capoluogo/Frazione/Località	Val <sub>i</sub>	Val <sub>i</sub>	...	Val <sub>i</sub>
B	Frazione/Località	Val <sub>i</sub>	Val <sub>i</sub>	...	Val <sub>i</sub>
C	Frazione/Località	Val <sub>i</sub>	Val <sub>i</sub>	...	Val <sub>i</sub>
...	(...)	...	...	...	...
n	Frazione/Località	Val <sub>i</sub>	Val <sub>i</sub>	...	Val <sub>i</sub>

- **Val<sub>i</sub>** = valore stimato nella determinata Zona (iesima) della Frazione / Località (iesima) individuata come area di atterraggio
- **Val<sub>min</sub>** = è il “valore minimo” tra tutti i valori Val<sub>i</sub>
- il calcolo dei Coefficienti di atterraggio **C<sub>i</sub>** (iesima) per le parti di territorio individuate come possibili aree di atterraggio risulta essere il seguente:

$$C_i = \frac{Val_{min}}{Val_i}$$

$$C_i = \frac{Val_{min} \text{ OMI intero comune}}{Val \text{ OMI per ZTO}}$$

Al fine di evitare che l'utilizzo dei C.E.R. possa dare luogo a incrementi non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 (rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'ambito), si assume che il “Coefficiente di atterraggio C” sia minore o eguale ad 1.

$$C \leq 1$$

I valori determinati (fonte OMI I° semestre 2022) vengono riportati come per il punto 6.1 nella specifica tabella di seguito riportata:

Tabella 3	CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio - Valori di Mercato OMI			
COMUNE DI SUSEGANA	ZTO A - A1	ZTO B	ZTO C1 - C2 in AUC	ZTO Er
Susegana	1.325 €/mq	1.188 €/mq	1.125 €/mq	1.050 €/mq
Collalto	1.300 €/mq	-	1.200 €/mq	-
Colfosco	-	1.150 €/mq	1.100 €/mq	1.100 €/mq
Ponte della Priula	1.250 €/mq	1.125 €/mq	1.050 €/mq	1.000 €/mq
Crevada	-	-	1.125 €/mq	1.025 €/mq
territorio agricolo collina	-	-	-	1.200 €/mq
territorio agricolo pianura	-	-	-	1.000 €/mq
area fluviale del Piave	-	-	-	950 €/mq

I valori contenuti nella tabella 1 sono stati determinati con le seguenti modalità:

COMUNE DI SUSEGANA	ZTO A - A1	ZTO B	ZTO C1 - C2 in AUC	ZTO Er
Susegana	media valori massimi abitazioni e ville	media dei valori abitazioni e ville	media dei valori abitazioni	media valori minimi abitazioni e ville
Collalto	media valori massimi abitazioni e ville	-	media dei valori ville	-
Colfosco	-	media dei valori abitazioni e ville	media dei valori abitazioni	media dei valori abitazioni

<b>Ponte della Priula</b>	<i>media valori ville</i>	<i>media dei valori abitazioni</i>	<i>media valori minimi abitazioni e ville</i>	<i>media valori minimi abitazioni e ville x 95%</i>
<b>Crevada</b>	-	-	<i>media dei valori abitazioni</i>	<i>media valori minimi abitazioni e ville</i>
<b>territorio agricolo collina</b>	-	-	-	<i>media valori massimi abitazioni e ville</i>
<b>territorio agricolo pianura</b>	-	-	-	<i>media valori minimi abitazioni e ville</i>
<b>area fluviale del Piave</b>	-	-	-	<i>Valore minimo abitazioni</i>

L'Amministrazione Comunale in caso di sostanziale variazione dei valori OMI provvederà all'aggiornamento degli stessi e delle relative tabelle con specifica delibera consiliare.

Di conseguenza i "coefficienti di atterraggio" vengono rappresentati nell'ambito della specifica tabella di seguito riportata:

<b>Tabella 4</b>	<b>CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio - Coefficienti di atterraggio</b>			
<b>COMUNE DI SUSEGANA</b>	<b>ZTO A - A1</b>	<b>ZTO B</b>	<b>ZTO C1 - C2 in AUC</b>	<b>ZTO Er</b>
<b>Susegana</b>	<b>0,72</b>	<b>0,80</b>	<b>0,84</b>	<b>0,90</b>
<b>Collalto</b>	<b>0,73</b>	-	<b>0,79</b>	-
<b>Colfosco</b>	-	<b>0,83</b>	<b>0,86</b>	<b>0,86</b>
<b>Ponte della Priula</b>	<b>0,76</b>	<b>0,84</b>	<b>0,90</b>	<b>0,95</b>
<b>Crevada</b>	-	-	<b>0,84</b>	<b>0,93</b>
<b>territorio agricolo collina</b>	-	-	-	<b>0,79</b>
<b>territorio agricolo pianura</b>	-	-	-	<b>0,95</b>
<b>area fluviale del Piave</b>	-	-	-	<b>1,00</b>

*Esempio:*

- CER = mc 500

con riferimento alla "Tabella 4 – "Coefficienti di atterraggio":

- se viene utilizzato in "ZTO B" a Susegana centro il CER in atterraggio sarà pari a:

mc 500 X 0,80 = mc 400;

- se viene utilizzato in "C1" a Ponte della Priula il CER in atterraggio sarà pari a:

mc 500 X 0,90 = mc 450.

## 7 - PREMIALITA'

1. Il Piano degli Interventi prevede forme di premialità volumetriche attraverso l'Indice di edificabilità (I.e.) di cui all'art. 18 delle NTO del PI. A tal fine si rinvia alle specifiche disposizioni definite per le ZTO A, A1, B, C1, C2 ed Er di cui agli artt. 41 - 42 - 43 - 44 - 45 - 55.

2. L'utilizzo, anche solo parziale, dei C.E.R. nelle aree di atterraggio individuate nella presente variante potrà ottenere sino al 60% di ampliamento per gli interventi di cui all'art. 6 comma 6 della L.R. 14/2019 e, quindi, per i seguenti interventi:
- *ampliamenti che permettano il raggiungimento della Classe A1 di prestazione energetica;*
  - *ampliamenti che utilizzino fonti di energia rinnovabile (all. 3 D.Lgs 28/2011)*
  - *ampliamenti che prevedano almeno uno dei seguenti elementi di riqualificazione dell'edificio:*
    - ✓ *eliminazione barriere architettoniche*
    - ✓ *messa in sicurezza sismica dell'intero edificio*
    - ✓ *prestazione energetiche minime Classe A4*
    - ✓ *utilizzazione di materiali di recupero*
    - ✓ *utilizzazione di coperture a verde*
    - ✓ *utilizzazione di pareti ventilate*
    - ✓ *utilizzazione isolamento acustico compatibile con i limiti imposti dalla legislazione nazionale*
    - ✓ *utilizzazione di sistemi di recupero acque piovane*
    - ✓ *rimozione opere in cemento amianto*
    - ✓ *utilizzo BACS nella progettazione*
    - ✓ *utilizzo di fonti di energia rinnovabile per almeno 3 KW.*
3. L'utilizzo, anche solo parziale, dei C.E.R. nelle aree di cui sopra può ottenere sino al 100% di ampliamento per gli interventi di cui all'art. 7 comma 5 della L.R. 14/2019 e, quindi, per i seguenti interventi:
- “Interventi di riqualificazione – sostituzione – rinnovamento e densificazione del patrimonio edilizio esistente mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standards qualitativi architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza” a condizione che,*
- *la ricostruzione comporti almeno una prestazione energetica di Classe A1,*
  - *che vengano utilizzate tecnologie che prevedano fonti di energia rinnovabile con potenza incrementata almeno del 10% rispetto ai minimi ex All. 3 del D.Lgs 28/2011,*
  - *che siano presenti almeno 1 (uno) dei seguenti elementi di riqualificazione dell'edificio:*
    - ✓ *eliminazione barriere architettoniche di cui alle lettere a), b), e c), del comma 1, dell'articolo 7, della L.R. 12 luglio 2007, n. 16;*
    - ✓ *prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4;*
    - ✓ *utilizzo di materiali di recupero;*
    - ✓ *utilizzo di coperture a verde;*
    - ✓ *realizzazione di pareti ventilate;*
    - ✓ *isolamento acustico;*
    - ✓ *adozione di sistemi di recupero acque piovane;*
    - ✓ *utilizzo del BIM (Building Information Modeling) e/o del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento;*
    - ✓ *rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto.*

APPENDICE 2

## Schema di RECRED del Comune di Susegana

### SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi)

(art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004 –art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004)

<b>TABELLA 1 CE</b> Dati relativi al credito	<b>1. Scheda (n. progr.)</b>	..../CE			
	<b>2. Titolare del CE</b>	cognome e nome			
		luogo di nascita			
		data di nascita			
		residenza			
		codice fiscale			
		ragione sociale			
		sede			
		Partiva IVA			
	<b>3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE</b>	3.1 Identificazione catastale del bene immobile (area di "decollo")	foglio		
			mappale		
		3.2 Descrizione sintetica	tipologia		
			Tessuto Insediativo		
			ZTO		
			Vincoli		
			Invariante/Fragilità		
			altro		
		3.3 Tipo di intervento	<input type="checkbox"/> demolizione		
			<input type="checkbox"/> riqualificazione ambientale		
			<input type="checkbox"/> compensazione		
			<input type="checkbox"/> altro (specificare)		
	3.4 Atto amministrativo di riferimento	P.U.A.			
		Accordo ex art.6 L.R. 11/2004			
		Convenzione			
		Titolo Abilitativo			
<b>4. Descrizione del CE</b>	4.1 Data di iscrizione				
	4.2 Quantità (mc o mq)	Sup. totale <sup>3</sup>	mq		
		Volume <sup>4</sup>	mc		
	4.3 Destinazione d'uso				
	4.4 Vincoli di trasferimento	<input type="checkbox"/> utilizzo del CE nello stesso sito <input type="checkbox"/> CE trasferito in altra area <input type="checkbox"/> AUC <input type="checkbox"/> ED <input type="checkbox"/> Aree trasformabili P.A.T.			
<b>5. altro</b>	Eventuali note				

<sup>3</sup> Sup. totale calcolata ex "definizione uniforme n° 12 DGR 1896/2017

<sup>4</sup> Volume totale calcolato ex "definizione uniforme n° 19 DGR 1896/2017

<b>TABELLA 2 CE</b> Dati relativi all' utilizzo del credito	<b>1. Titolare / Acquirente</b>	cognome e nome		
		luogo di nascita		
		data di nascita		
		residenza		
		codice fiscale		
		ragione sociale		
		Partiva IVA		
	<b>2. Riferimento atto di acquisto del CE</b>	estremi atto amministrativo		
		nominativo Notaio rogante		
		numero repertorio atto		
		data di registrazione atto		
		numero di registrazione atto		
		estremi del titolo edilizio di trasferimento del CE		
	<b>3. Utilizzatore del CE</b>	cognome e nome		
		luogo di nascita		
		data di nascita		
		residenza		
		codice fiscale		
		ragione sociale		
		Partiva IVA		
	<b>4. Descrizione dei CE utilizzati</b>	4.1 Quantità dei crediti utilizzati (mc o mq)	<input type="checkbox"/> totale:	
			<input type="checkbox"/> parziale:	
			% sul totale	
4.2 Identificazione catastale dell'area di atterraggio		foglio		
		mappale		
4.3 Estremi del titolo edilizio		P. di Costruire		
		altro		
<b>5. altro</b>	Eventuali note			

<b>TABELLA 3 CE</b> Dati relativi al saldo del credito	<b>4. Quantità del CE</b>	Superficie totale (A)	
		Volume totale (B)	
	<b>5. Utilizzo totale / parziale del CE</b>	Superficie totale (C)	
		Volume totale (D)	
		Percentuale utilizzo (E)	
		% sup. totale (C/D)	
	<b>6. Quantità a saldo del CE</b>	Superficie totale residua: (F) = (A-C) mq	
		Volume totale residuo: (G) = (B-D) mc	

<b>SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione)</b> (art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019 – art. 4 e art. 5 della L.R. n. 14/2019)					
<b>TABELLA 1 CER</b> Dati relativi al credito	<b>1. Scheda (n. progr.)</b>	..../CER			
	<b>2. Titolare del CER</b>	cognome e nome			
		luogo di nascita			
		data di nascita			
		residenza			
		codice fiscale			
		ragione sociale			
		sede			
		Partiva IVA			
	<b>3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER</b>	3.1 Identificazione catastale del bene immobile (area di "decollo")	foglio		
			mappale		
		3.2 Descrizione sintetica	tipologia		
			Tessuto Insediativo		
			ZTO		
			Vincoli		
			Inviarianti/Fragilità		
			altro		
		3.3 Riferimento all'atto amministrativo che attribuisce il C.E.R.	Piano degli Interventi		
			Accordo ex art.6 L.R. 11/2004		
			Convenzione		
		3.4: Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità	Documento che accerta l'avvenuta e corretta esecuzione dell'intervento demolitorio		
			Atto relativo al vincolo di non edificabilità		
	<b>4. Descrizione del CER</b>	4.1 Data di iscrizione			
4.2 Quantità del C.E.R.		Superficie Totale (n. 12/DGR 1896/2017)	mq		
		Volume totale (n. 19/DGR 1896/2017)	mc		
		Descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione			
<b>5. altro</b>	Eventuali note				

<b>TABELLA 2 CER</b> Dati relativi all' utilizzo del credito da rinaturalizzazione	<b>1. Titolare / Acquirente</b>	cognome e nome			
		luogo di nascita			
		data di nascita			
		residenza			
		codice fiscale			
		ragione sociale			
		Partiva IVA			
	<b>2. Riferimento atto di acquisto del CER</b>	estremi atto amministrativo			
		nominativo Notaio rogante			
		numero repertorio atto			
		data di registrazione atto			
		numero di registrazione atto			
		estremi del titolo edilizio di trasferimento del CER			
	<b>3. Utilizzatore del CER</b>	cognome e nome			
		luogo di nascita			
		data di nascita			
		residenza			
		codice fiscale			
		ragione sociale			
		Partiva IVA			
	<b>4. Descrizione dei CER utilizzati</b>	4.1 Quantità dei crediti utilizzati	Superficie Totale		
			Volume totale:		
			Descrizione parametri tecnici impiegati		
		4.2 Identificazione catastale e descrizione dell'area di atterraggio	foglio		
			mappale		
			intervento edilizio in ampliamento ex art. 6 L.R. 14/2019		
			intervento di riqualificazione ex art. 7L.R. 14/2019		
			altro		
4.3 Estremi del titolo edilizio		P. di Costruire			
		altro			
<b>5. altro</b>	Eventuali note				

<b>TABELLA 3 CER</b> Dati relativi al saldo del credito	<b>1. Quantità del CER</b>	Superficie totale (A)		
		Volume totale (B)		
	<b>2. Utilizzo totale / parziale del CER</b>	Superficie totale (C)		
		Volume totale (D)		
		Percentuale utilizzo (E)		
		% sup. totale (C/D)		
	<b>3. Quantità a saldo del CER</b>	Superficie totale residua: (F) = (A-C) mq		
		Volume totale residuo: (G) = (B-D) mc		

**Allegato A1****Calcolo del valore del CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (C.E.R.)****ELIMINAZIONE MANUFATTI INCONGRUI - (D.G.R. 263/2020 – par. 1.4)**

Voci		€	TOTALE	NOTE
<b>A</b>	<b>Valore di mercato manufatto incongruo</b>	.....		
<b>B</b>	<b>Oneri e spese di trasformazione</b>		.....	
	B1 demolizioni / bonifica		.....	
	B1.1: progettazione	.....		
	B1.2: sondaggi - rilievi	.....		
	B1.3: demolizioni bonifiche riporti	.....		
	B2 Costi per lo spostamento delle attività in essere		.....	
	B2.1: attività produttive	.....		
	B2.2: “ agricole	.....		
	B2.3: “ commerciali	.....		
	B2.4: “ residenziali	.....		
	B2.5: altro	.....		
	B3 Costi di ripristino ambientale		.....	
	B3.1: piantumazioni	.....		
	B3.2: mitigazioni	.....		
	B3.3: arredo pubblico	.....		
	B3.4: altro	.....		
	B4 Spese tecniche		.....	
	B.4.1: progettazione	.....		
	B.4.2: direzione lavori	.....		
	B.4.3: catasto	.....		
	B.4.4: calcoli	.....		
	B.4.5: sicurezza	.....		
	B.4.6: altro	.....		
	B5 oneri finanziari		.....	
	B.5.1: interessi	.....		
	B.5.2: spese gestione	.....		
	B.5.3: altro			
<b>C</b>	<b>Valore dell'area post demolizione (solo nel caso di cessione alla P.A.)</b>			
<b>D</b>	<b>Eventuali incentivi e premialità (come da criteri PATI)</b>			

**CREDITO EDILIZIO = A+B+C+D**  
dove B = B1+B2+B3+B4+B5

Per la quantificazione del Credito si rinvia alla successiva Tabella “Categoria 1”

**Allegato A2****Calcolo del valore del CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (C.E.R.)****ELIMINAZIONE MANUFATTI INCONGRUI NON COMPUTABILI IN TERMINI DI  
SUPUPERFICIE / VOLUME - (D.G.R. 263/2020 – par. 1.4)**

Voci		€	TOTALE	NOTE
<b>A</b>	<b>Valore di mercato manufatto / area incongrua</b>	.....		
<b>B</b>	<b>Oneri e spese di trasformazione</b>		.....	
	B1 demolizioni / bonifica		.....	
	B1.1: progettazione	.....		
	B1.2: sondaggi - rilievi	.....		
	B1.3: demolizioni bonifiche riporti	.....		
	B2 Costi per lo spostamento delle attività in essere		.....	
	B2.1: attività produttive	.....		
	B2.2: “ agricole	.....		
	B2.3: “ commerciali	.....		
	B2.4: “ residenziali	.....		
	B2.5: altro	.....		
	B3 Costi di ripristino ambientale		.....	
	B3.1: piantumazioni	.....		
	B3.2: mitigazioni	.....		
	B3.3: arredo pubblico	.....		
	B3.4: altro	.....		
	B4 Spese tecniche		.....	
	B.4.1: progettazione	.....		
	B.4.2: direzione lavori	.....		
	B.4.3: catasto	.....		
	B.4.4: calcoli	.....		
	B.4.5: sicurezza	.....		
	B.4.6: altro	.....		
	B5 oneri finanziari		.....	
	B.5.1: interessi	.....		
	B.5.2: spese gestione	.....		
	B.5.3: altro			
<b>C</b>	<b>Valore dell'area post demolizione (solo nel caso di cessione alla P.A.)</b>			
<b>D</b>	<b>Eventuali incentivi e premialità (come da criteri PATI)</b>			

**CREDITO EDILIZIO = A+B+C+D**  
dove B = B1+B2+B3+B4+B5

**Per la quantificazione del Credito si rinvia alla successiva Tabella “Categoria 2”**

**NOTE ESPLICATIVE RELATIVE AGLI ALLEGATI A1 e A2**

**A** = Stima dell'opera nello stato e grado in cui si trova. La stima da redigersi da un tecnico abilitato, dovrà essere redatta sulla base di valutazioni che sinteticamente possono così riassumersi:

- verifica della legittimità dell'opera;
- riferimento alla pianificazione urbanistica in essere, con particolare riferimento ai sistemi dei vincoli, delle invarianti e delle fragilità;
- stato d'uso in essere;
- stato di conservazione dell'immobile e delle aree di pertinenza;
- presenza delle reti tecnologiche di supporto;
- collegamenti con il sistema della viabilità (comunale e sovracomunale);
- ulteriori valutazioni collegate alla singolarità dell'intervento.

**B1 - B2 - B3** = Le spese devono essere quantificate sulla base del prezzario regionale.

**B4** = Le spese tecniche comprensive di oneri non potranno superare il 15% del valore di cui alla voce A.

**B5** = Gli oneri finanziari riferibili alla sommatoria delle voci B1 - B2 - B3 - B4 non potranno superare il 5% dei relativi costi.

<b>Tabella CATEGORIA 1 per la quantificazione dei C.E.R.</b> <b>VOLUME / SUPERFICIE</b> <i>Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie, ivi comprese le attività produttive</i>								
<b>CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione</b>								
<b>DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE</b> <b>DDC</b>				<b>COEFFICIENTE K ** (inferiore 0,90 *)</b>				<b>CER</b>
<b>A</b>	<b>B<sup>1</sup></b>	<b>C<sup>2</sup></b>	<b>DDC = A x B x C (mc o mq)</b>	<b>D<sup>3</sup></b>	<b>E<sup>3</sup></b>	<b>F<sup>4</sup></b>	<b>K=D+E+F</b>	<b>CER = DDC x K</b>
CONSISTENZA DEL MANUFATTO INCONGRUO (mc o mq)	PARAMETRO DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE residenziale = 1** non residenziale = 2,70 *	COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE AI MANUFATTI PRODUTTIVI / COMMERCIALI $\alpha^{**} \leq 1 *$		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE MAX 0,50 ** area di "decollo"	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE MAX 0,25 **	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE MAX 0,15 **		
<sup>1</sup> altezza convenzionale da applicare su "superficie coperta" (s.c.) al fine di individuare il volume convenzionale. <sup>2</sup> Il coefficiente C di riduzione è determinato dal Comune in relazione all'area di "decollo" come segue C = 0,80 per manufatti con sup. coperta esistente ≤ mq 1000; C = 0,70 per manufatti con sup. coperta esistente > mq 1000 < mq 2000; C = 0,50 per manufatti con sup. coperta esistente > mq 2000. <sup>3</sup> (rif. Allegato A1): "costi alti": E = 0,25 nel in cui gli "oneri e spese di trasformazione" interessino tutti gli interventi ivi previsti ai punti B1-B2-B3-B4-B5; "costi medi": E = 0,20 nel caso in cui gli "oneri e spese di trasformazione" interessino gli interventi ivi previsti ai punti B1-B3-B4-B5; "costi bassi": E = 0,15 nel caso in cui gli "oneri e spese di trasformazione" interessino gli interventi ivi previsti ai punti B1-B4-B5. <sup>4</sup> (rif. Allegato A2): F = 0,15 in caso di ripristino / bonifica ambientale; F = 0,10 senza ripristino / bonifica ambientale.				ZTO A - A1 D=0,50	costi alti E = 0,25	con bonifica ambientale 0,15		
				ZTO B - C1 - Er D=0,45	costi medi E=0,20	senza bonifica ambientale 0,10		
				ZTO C2 D=0,40	costi bassi E=0,15			
				Aree agricole D=0,50				
				ZTO D - Dc - Dpl - Dt D=0,40				
				Attività produttive in zona impropria D=0,50				

\* Valore non modificabile dal Comune

\*\* Valore da assegnare a cura del Comune

N.B. = il valore del coefficiente K è attribuito dalla A.C. in base ai parametri (Localizzazione (D) – Demolizione e rinaturalizzazione (E) – Bonifica Ambientale (F)). Il valore di tali parametri sarà determinato esclusivamente nell'obiettivo di garantire l'interesse pubblico, seppure nel contesto di un giusto beneficio al privato.

ESEMPIO 1 Abitazione incongrua di 500 mc in Centro Storico - Zto A								
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DDC				COEFFICIENTE K (≤ 0,90)				CER
A	B	C	DDC = 500 x 1 x 1 = <b>500 mc</b>	D	E	F	K = 0,50+0,20+0,10 = <b>0,80</b>	CER = 500 x 0,80 = <b>400 mc</b> (residenziale)
500 mc	1	1			0,5	0,2		

ESEMPIO 2 Fabbricato artigianale di 1.200 mq in territorio agricolo (zona impropria)								
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DDC				COEFFICIENTE K (≤ 0,90)				CER
A	B	C	DDC = 1.200 x 2,70 x 0,45 = <b>1.458 mc</b>	D	E	F	K = 0,50+0,20+0,15 = <b>0,85</b>	CER = 1.458 x 0,85 = <b>1.239 mc</b> (residenziale)
1.200 mq	2,70 m	0,45			0,50	0,20		

\* : costi medi = 0,20

\*\* : con ripristino ambientale = 0,15

<b>Tabella CATEGORIA 2 per la quantificazione dei C.E.R.</b> <b>Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume</b> <i>(aree movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc.)</i>									
<b>CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione</b>									
<b>DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE</b> <b>DDC</b>					<b>COEFFICIENTE K ** (inferiore 0,90 *)</b>				<b>CER</b>
A <sup>1</sup>	B <sup>2</sup>	C <sup>3</sup>	D <sup>4</sup>	<b>DDC =</b> $\frac{(A + B) \times D}{C}$ <b>(mc o mq)</b>	E	F <sup>5</sup>	G <sup>6</sup>	<b>K=E+F+G</b>	<b>CER =</b> <b>DDC x K</b>
COSTO DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (€)	EVENTUALE COSTO BONIFICA AMBIENTALE (€)	VALORE MEDIO DI UN mc O mq DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE (€/mc o €/mq)	FATTORE DI CONVERSIONE FUNZIONALE β** ≤ 1*		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE MAX 0,50 ** area di "decollo"	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE MAX 0,25 **	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE MAX 0,15 **		
<sup>1</sup> il valore è dato dai costi analitici di cui all'Allegato A2 voce B1.1 - B1.2 - B1.3 - B3.1 - B3.2. <sup>2</sup> il valore è dato dal costo di bonifica ambientale di cui all'Allegato A2 voce B1.3 e B3.1. <sup>3</sup> il valore è definito dal Comune rapportato ai valori IMU (vedi Tab A e B al capitolo 6.2) <sup>4</sup> il valore ≤ a 1 è definito dal Comune in funzione della localizzazione (parametro E) <sup>5</sup> (rif. Allegato A.1): "costi alti": E = 0,25 nel in cui gli "oneri e spese di trasformazione" interessino tutti gli interventi ivi previsti ai punti B1-B2-B3-B4-B5; "costi medi": E = 0,20 nel caso in cui gli "oneri e spese di trasformazione" interessino gli interventi ivi previsti ai punti B1-B3-B4-B5; "costi bassi": E = 0,15 nel caso in cui gli "oneri e spese di trasformazione" interessino gli interventi ivi previsti ai punti B1-B4-B5. <sup>6</sup> (rif. Allegato A2): F = 0,15 in caso di ripristino / bonifica ambientale; F = 0,10 senza ripristino / bonifica ambientale.					ZTO A - A1 D=0,50	costi alti E = 0,25	con bonifica ambientale 0,15		
					ZTO B - C1 - Er D=0,45	costi medi E=0,20	senza bonifica ambientale 0,10		
					ZTO C2 D=0,40	costi bassi E=0,15			
					Aree agricole D=0,50				
					ZTO D - Dc - Dpl - Dt D=0,40				
					Attività produttive in zona impropria D=0,50				

\* Valore non modificabile dal Comune

\*\* Valore da assegnare a cura del Comune

N.B. = il valore del coefficiente K è attribuito dalla A.C. in base ai parametri (Localizzazione (D) – Demolizione e rinaturalizzazione (E) – Bonifica Ambientale (F). Il valore di tali parametri sarà determinato esclusivamente nell'obiettivo di garantire l'interesse pubblico, seppure nel contesto di un giusto beneficio al privato.

ESEMPIO 1 Area pavimentata in Zto D									
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DDC					COEFFICIENTE K (≤ 0,90)			CER	
A	B	C	D	DDC = (A+B) x D / C = (300.000+50.000) x 0,45 250 = 630 mc	E	F	G	K = 0,40+0,25+0,15 = 0,70	CER = 630 x 0,70 = 441 mc (residenziale)
€ 300.000	€ 50.000	€ 250/mq	0,45			0,40	0,25		

NOTE: Esempio 1

A = si ipotizza un valore ex All. A2 = € 300.000,00  
 B = costo di bonifica ex All. A2 = € 50.000,00  
 C = costo medio di un mc di area residenziale in area consolidata residenziale (zto B) = € 250,00  
 D = fattore di riconversione: si ipotizza un atterraggio in area consolidata residenziale (zto B) = 0,45

Coefficiente K =

E = si ipotizza che l'opera incongrua sia collocata in zona impropria (ZTO D): coeff. = 0,30  
 F = costi determinati in All. A2: costi alti = 0,25  
 G = costi determinati in All. A2: con bonifica ambientale = 0,15