

CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE - Allegato A

Definizione, metodologia, criteri individuazione opere e manufatti incongrui

FINALITÀ

Il presente elaborato viene predisposto per definire le possibili forme di attuazione dell'istituto dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, in coerenza con quanto disposto nella normativa di riferimento (L.R. Veneto 11/2004, L.R. Veneto 14/2017, L.R. Veneto 14/2019 e Allegato A alla DGR 263/2020), nel Piano Regolatore Comunale (PAT e PI) del Comune di Zanè.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Le norme fondamentali che disciplinano l'istituto del credito edilizio nella regione Veneto sono contenute nelle leggi 11/2004, 14/2017 e 14/2019 e nell'allegato A alla DGR 263/2020.

L.R. 11/2004

Il credito edilizio è stato introdotto nella legislazione urbanistica veneta dall'art. 36 della L.R. 11/2004 che recita:¹

"1. Il comune nell'ambito del piano di assetto del territorio (PAT) individua i criteri per identificare le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola, e definisce gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare.

2. Il comune con il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1 ed individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola.

3. La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale di cui al comma 1, e gli interventi di riordino delle zone agricole di cui al comma 5 bis, determinano un credito edilizio.

4. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREDE) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e), e sono liberamente commerciabili. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate, in funzione degli obiettivi di cui al comma 1, ovvero delle compensazioni di cui all'articolo 37, nel rispetto dei parametri e dei limiti di cui all'articolo 13, comma 1, lettera k).

5. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di 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.

5 bis. Gli interventi di riordino della zona agricola sono finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi. Il piano regolatore comunale individua, nel rispetto dei limiti definiti ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera f), gli ambiti e le aree da destinare alla rilocalizzazione e alla ricomposizione insediativa di edifici demoliti per le finalità di cui al presente comma, preferibilmente all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata di cui all'articolo 13, comma 1, lettera o), nonché le modalità di riconoscimento del credito edilizio. Sono in ogni caso tutelate e valorizzate le testimonianze del territorio agricolo ed incentivati la loro conservazione e il loro recupero ai fini della promozione del turismo rurale.

Il credito edilizio rappresenta quindi una quantità volumetrica che viene assegnata quale ristoro al proprietario che procede alla demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado o a chi

pone in essere interventi di riordino delle zone agricole o miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale individuati dall'Amministrazione Comunale con apposito strumento urbanistico.

¹Gli articoli delle norme citate devono intendersi come quelli vigenti alla data di stesura di questa relazione, quindi comprensivi delle modifiche introdotte da successive disposizioni normative

Il credito edilizio si configura anche come forma alternativa alla corresponsione monetaria dell'indennità di esproprio, secondo quanto stabilito dall'art. 37:

"sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo."

Appare quindi chiaro che il credito edilizio assume due finalità:

– quale meccanismo di ristoro per

1) la demolizione di fabbricati che vengono riconosciuti quali opere incongrue o elementi di degrado,

2) la cessione di un immobile sul quale grava un vincolo preordinato all'esproprio;

– quale meccanismo premiale per interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale o di riordino delle zone agricole.

L.R. 14/2017

Un primo importante intervento chiarificatore riguardo le opere che generano crediti edilizi è contenuto nell'art. 2 della legge 14/2017 che definisce

"opere incongrue o elementi di degrado: gli edifici e gli altri manufatti, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'articolo 5, 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;"

Si stabilisce poi che possono generare crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata gli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale (art. 5 "a) 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, fatti salvi eventuali vincoli o autorizzazioni; b) il recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, mediante il miglioramento della qualità edilizia in relazione a tutti o ad una parte rilevante dei parametri seguenti: qualità architettonica e paesaggistica; qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica e della tecnologia; efficientamento energetico e riduzione dell'inquinamento atmosferico; eliminazione o riduzione delle barriere architettoniche; incremento della sicurezza sotto il profilo, statico e antisismico, idraulico e geologico, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico") e gli interventi di riqualificazione urbana (art. 6 "Gli interventi di riqualificazione urbana (...) sono realizzati negli ambiti urbani degradati").

L.R. 14/2019

La L.R. 14/2019 ha apportato notevoli innovazioni nella materia dei crediti edilizi, introducendone una specifica categoria, i crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER), definiti

già all'art. 2, unitamente ai concetti, strettamente correlati, di manufatti incongrui e di rinaturalizzazione del suolo:

b) **manufatti incongrui**: le opere incongrue o gli elementi di degrado di cui alla lettera f), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"", individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale, secondo quanto previsto dall'articolo 4;

c) **rinaturalizzazione del suolo**: intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali di cui alla lettera a), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, 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; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera;

d) **crediti edilizi da rinaturalizzazione**: capacità edificatoria di cui al comma 4, dell'articolo 36, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'articolo 4"

Gli articoli 4 e 5 della legge disciplinano l'istituto dei CER consentendone l'introduzione anche nel caso di edifici pubblici:

"Art. 4 - Crediti edilizi da rinaturalizzazione.

1. Entro quattro mesi dall'entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale, con il provvedimento di cui alla lettera d), del comma 2, dell'articolo 4, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, detta una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione, prevedendo in particolare:

a) i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;

b) le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREDE) di cui alla lettera e), del comma 5, dell'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;

c) le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;

d) i criteri operativi da osservare da parte dei comuni per la cessione sul mercato di crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali, secondo quanto previsto dall'articolo 5.

2. Entro dodici mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, e successivamente con cadenza annuale, i comuni approvano, con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'articolo 18, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 oppure, per i comuni non dotati di piani di assetto del territorio (PAT), con la procedura di cui ai commi 6, 7 e 8, dell'articolo 50, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio", una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata:

a) all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:

1) localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;

2) costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;

3) differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;

b) alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;

c) all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.

3. Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui alla lettera a), del comma 2, i comuni pubblicano un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui. Alla richiesta va allegata una relazione che identifichi i beni per ubicazione, descrizione catastale e condizione attuale, con la quantificazione del volume o della superficie esistente, lo stato di

proprietà secondo i registri immobiliari, nonché eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

4. Salvi eventuali limiti più restrittivi fissati dai comuni, sui manufatti incongrui, individuati dalla variante allo strumento urbanistico di cui al comma 2, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle lettere a) e b) del comma 1, dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

5. I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del codice civile.

6. Per quanto non diversamente disposto, si applica l'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

7. I comuni non dotati di PAT istituiscono il RECRED, entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, garantendo adeguate forme di pubblicità. Fino all'istituzione del RECRED non possono essere adottate varianti al piano regolatore generale, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge.

8. I comuni dotati di PAT che ancora non hanno provveduto all'istituzione del RECRED, e fino alla sua istituzione, non possono adottare varianti al piano degli interventi (PI) di cui all'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge.

Art. 5 - Disposizioni per gli immobili pubblici.

1. Gli immobili appartenenti ai comuni o ad altri enti pubblici possono generare crediti edilizi da rinaturalizzazione, anche in deroga ai criteri generali di cui alle lettere a), b) e c), del comma 1, dell'articolo 4; tali crediti sono destinati prioritariamente alla realizzazione degli interventi di ampliamento di cui all'articolo 6.

2. I comuni possono concludere accordi o intese con gli enti pubblici proprietari di edifici degradati per addivenire alla loro demolizione e alla rinaturalizzazione dell'area, riconoscendo agli enti proprietari adeguati crediti edilizi da rinaturalizzazione.

3. Le somme introitate, in apposito fondo comunale, a seguito della cessione nel mercato dei crediti edilizi generati da immobili di cui al comma 1, sono destinate prioritariamente ad interventi di demolizione di altri manufatti incongrui.

I successivi artt. 6 e 7 dispongono che i crediti edilizi possono essere utilizzati per gli interventi edilizi di ampliamento e per quelli di riqualificazione del tessuto edilizio, così come disciplinati dagli articoli in oggetto.

Si vengono quindi a configurare due categorie di credito edilizio:

1. quelli derivanti dalla realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, dagli interventi di riordino delle zone agricole, da compensazione;
2. i CER, derivanti dalla demolizione di opere incongrue o elementi di degrado.

NATURA DEL CREDITO EDILIZIO

Il meccanismo del credito edilizio può avere una doppia natura, a seconda dell'operazione sottesa alla sua generazione:

- **premiale**, per interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale o di riordino delle zone agricole.
- **di ristoro** per la demolizione di fabbricati che vengono riconosciuti quali opere incongrue o elementi di degrado o quale compensazione nel caso di cessione di un immobile sul quale grava un vincolo preordinato all'esproprio.

Hanno natura di ristoro i CER, per i quali l'Allegato ha definito un preciso sistema di determinazione, mentre hanno natura premiale le altre tipologie da credito introdotte dalla L.R 11/2004.

Il riconoscimento di questa duplice natura è fondamentale per poter sviluppare in maniera corretta il tema assegnato, che consiste nel suggerire i possibili criteri di quantificazione dei crediti edilizi e di qual particolare sottoinsieme costituito dai CER, per i quali è comunque necessario determinare almeno i parametri k ed a.

Fermo restando che le decisioni sulle tipologie di intervento che generano crediti edilizi (demolizioni, riqualificazioni, utilizzo della compensazione) e sulle zone dove detti interventi sono applicabili (centro storico, aree di pregio ambientale, ecc.) sono di natura strettamente urbanistica, il tema che ne discende della quantificazione dei crediti investe invece una sfera eminentemente economica e deve perseguire l'unico obiettivo di consentire la realizzazione dell'idea di sviluppo della città che è stata formalizzata nel progetto del piano regolatore comunale.

Perseguire detto obiettivo significa cercare l'equilibrio tra il giusto ristoro/premio per l'operatore privato – che è chiamato a partecipare alla realizzazione del progetto di città, senza il quale detto progetto non potrebbe trovare realizzazione – ed il bene pubblico che, soprattutto in epoca di ristrettezze economiche, deve essere tutelato.

Non è nemmeno il caso di ricordare che tra il bene pubblico è compresa la risorsa suolo, che deve essere preservata in quanto risorsa finita e non riproducibile, centrale in ogni tema urbanistico dove, gioco-forza, si riflette su possibilità edificatorie, volumetrie realizzabili, nuove costruzioni che su quel suolo andranno ad insistere e, pertanto, a consumare.

Pertanto l'equa quantificazione di un credito edilizio, che non è nient'altro che volumetria edificabile immessa nel mercato immobiliare, è elemento essenziale nella corretta gestione della risorsa suolo, anche alla luce del fatto che in molti casi si qualifica come un corollario della demolizione di opere incongrue e di rinaturalizzazione del suolo, per cui può divenire volano di operazioni virtuose.

CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER)

L'*Allegato* definisce le modalità di quantificazione dei CER, che vengono suddivisi in due categorie:

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 merce, tralicci, impianti tecnologici, ecc...).

CATEGORIA I

Per quanto riguarda la categoria 1 l'ipotesi su cui si basa la quantificazione dei CER è di riconoscere una volumetria sostanzialmente uguale, salvo l'applicazione di alcuni coefficienti di ragguaglio, alla volumetria demolita; non si attribuisce un valore di mercato al fabbricato perché è considerato, per obsolescenza o destinazione d'uso, tale da non generare alcun valore al di fuori del proprio volume.

In altri termini il valore del fabbricato demolito sarà pari al valore della teorica area edificabile che ne permette la (ri)costruzione.

Si avrà:

$$CER = DDC * K * a$$

dove:

CER = ammontare dei crediti edilizi da rinaturalizzazione
DDC = Dato Dimensionale

Convenzionale

K = coefficiente correttivo il dato dimensionale convenzionale

a = coefficiente di riduzione per fabbricati non residenziali

Il Dato Dimensionale Convenzionale è stato introdotto per equiparare la consistenza dell'edificio da demolire, qualora non sia a destinazione residenziale, a quello di un edificio residenziale di pari superficie e di altezza utile pari a 2,70 metri.

Il coefficiente K, che può assumere valore uguale a 0,9, viene introdotto per tenere conto:

- della localizzazione dell'edificio da demolire;
- dei costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- dei costi per l'eventuale bonifica ambientale.

La formulazione data è volta a limitare le volumetrie di CER assegnabili, limitandole ad una quota pari, al più, al 90% della volumetria esistente.

Questa formulazione rischia però di rendere antieconomica qualsivoglia operazione di demolizione. Posto che è sempre possibile il recupero di un fabbricato, e con esso la conservazione del volume esistente, la riassegnazione di un volume inferiore, peraltro con il farraginoso meccanismo dei crediti edilizi, rende di fatto possibile l'operazione solo:

- in caso di edifici non recuperabili perché, per localizzazione o per destinazione d'uso, del tutto non commerciabili, neanche dopo il loro recupero;
- nel caso di generazione dei CER in zone poco pregiate del territorio;

CATEGORIA 2

Estremamente più semplice la quantificazione dei CER per la categoria 2 (elementi di degrado non computabili in termini di superficie o volume quali parcheggi, aree pavimentate, impianti tecnologici, ecc.), le cui modalità di calcolo sono già definite nell'*Allegato*: "*in questo caso il 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 sarà divisa con il valore medio di un mc o mq della capacità edificatoria con destinazione residenziale, stabilita da ogni singolo Comune*"

Anche in questo caso al DDC così delineato verrà applicato il coefficiente K che, per analogia a quanto espresso per i fabbricati di Categoria 1, potrà essere assunto pari a 0,9.

Avremo quindi:

$$CER = (C / V_{AR}) * K = (C / V_{AR}) * 0,9$$

dove:

CER = ammontare dei crediti edilizi da rinaturalizzazione

K = coefficiente correttivo il dato dimensionale convenzionale

C = costi di demolizione, rinaturalizzazione, bonifica ambientale

V_{AR} = valore dell'area edificabile a destinazione residenziale, soggetta al solo rilascio di permesso di costruire, della

fascia entro cui è ubicata l'opera incongrua

Si raccomanda di far assumere a riferimento per le perizie di stima volte a determinare i costi di demolizione un prezzario, come ad esempio quello della Regione Veneto.

PROCEDURA

L'adeguamento comunale entro la propria strumentazione prevede, a livello di procedura/fasi:

1. Definizione linee guida e criteri per l'istituzione del CER e delle relative procedure;
2. Predisposizione avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse e/o proposte di attuazione del CER, con pubblicazione per un periodo variabile da 30 a 60 giorni;
3. Redazione Variante al Piano degli Interventi con:
 - a. adeguamento normativo (istituzione del CER a livello normativo);
 - b. adeguamento del Registro dei crediti edilizi (anche da rinaturalizzazione);
 - c. eventuale inserimento cartografico delle proposte pervenute e ritenute congrue e/o idonee.

CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI E DEGLI AMBITI DI PERTINENZA DA DEMOLIRE AL FINE DEL RICONOSCIMENTO DELL'INTERESSE PUBBLICO - PROPOSTA

A) Criteri e disposizioni regionali

	descrizione	Normativa regionale		D.G.R.V.n.263 del 2.03.2020 Allegato "A" – PARTE SECONDA
		L.R.14/ 20 17	L.R.14/ 20 19	
	<u>opere incongrue o elementi di degrado</u> : gli edifici e gli altri manufatti, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all'articolo 5, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza;	Art.2 comm a 1 lett. f)	/	Capitolo 3 CAPITOLO 3 - CRITERI ATTUATIVI E MODALITÀ OPERATIVE PER ATTRIBUIRE CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE 3.1 Definizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione e gli elementi rilevanti per il loro riconoscimento
	b) <u>manufatti incongrui</u> : le opere incongrue o gli elementi di degrado di cui alla lettera f), del comma 1, dell' <u>articolo 2</u> , della <u>legge regionale 6 giugno 2017, n. 14</u> , individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale, secondo quanto previsto dall'articolo 4;	/	Art.2 comm a 1 lett. b)	
	fabbricati e manufatti dismessi, inutilizzati, fatiscenti e pericolanti	/	/	3.3 Le fasi operative per il riconoscimento e l'operatività dei crediti edilizi da rinaturalizzazione
	sotto il profilo tecnico, economico e funzionale, hanno completato il ciclo di vita utile, esaurendo tanto un'efficiente funzionalità quanto il valore economico che essi avevano.	/	/	

localizzazione	aree di pericolosità idraulica e geologica	Art.5 comm a 1 lett.a)	/	3.1.1 La definizione di manufatti incongrui
	Fascia di rispetto stradale	Art.5 comm a 1 lett.a)	/	
	Qualsiasi destinazione d'uso	/	/	
	Tutto il territorio comunale	/	/	
Elementi di priorità al fine del riconoscimento dell'interesse pubblico derivante alla comunità e al paesaggio per l'eliminazione dell'elemento deturpante	Tali ambiti rappresentano brani compromessi del paesaggio che generano effetti negativi sul contesto circostante generando costi sociali che si riflettono sulla comunità locale e sul territorio	/	/	3.2 Gli aspetti urbanistici e procedurali nel riconoscimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione. 3.2.1 La variante allo strumento urbanistico comunale
				3.3 Le fasi operative per il riconoscimento e l'operatività dei crediti edilizi da rinaturalizzazione

B) Criteri e disposizioni comunali

L'individuazione di opere incongrue, manufatti incongrui o elementi di degrado è subordinata alla presenza di un ambito e relativo obiettivo di tutela e rinaturalizzazione; in tali ambiti l'utilizzo del CER è quindi finalizzato al ripristino del suolo dal punto di vista naturale e seminaturale e alla sua inedificabilità successiva.

I criteri di indirizzo, non esclusivi, sono articolati in relazione all'obiettivo complessivo perseguito e classificati tra vincolanti (ossia laddove lo strumento del CER è prescrittivo) e indicativi (ossia laddove lo strumento del CER è un'alternativa), e fanno riferimento alla caratteristica di localizzazione (o posizione) del bene. La lettura normativa dei criteri assume direzione verticale nella continuità tra PAT e PI.

Il vincolo di strumento è riferito esclusivamente alla casistica relativa agli interventi tramite l'istituto giuridico del CER, e non preclude il raggiungimento della medesima finalità entro la procedura relativa ad altri strumenti di Piano.

Tali criteri sono comunque subordinati alla valutazione sull'applicabilità dello strumento da parte dell'amministrazione Comunale con riferimento alle caratteristiche tipologiche architettoniche o storico-culturali dei manufatti.

Criteri con vincolo di strumento (CER)

a. Criteri legati alla mitigazione del rischio

a1 Opere incongrue, manufatti incongrui o elementi di degrado posti in ambiti a rischio idraulico

(vedi ambiti PAI) o a ristagno idrico rilevante;

a2 Opere incongrue, manufatti incongrui o elementi di degrado posti entro gli ambiti di compatibilità geologica ai sensi della Carta della Fragilità del Piano di Assetto del Territorio ossia posti in zona definita come “non idonea”;

b. Criteri legati alla tutela del territorio (costruito e aperto)

b1 Opere incongrue, manufatti incongrui o elementi di degrado posti entro gli ambiti della Rete Natura 2000;

b2 Opere incongrue, manufatti incongrui o elementi di degrado posti entro la zona agricola di pregio;

b3 Opere incongrue, manufatti incongrui o elementi di degrado posti in zona agricola e non riconducibili al settore primario e/o turistico-ricettivo (Vedi Zonizzazione del Piano degli Interventi);

b4 Opere incongrue, manufatti incongrui o elementi di degrado posti entro i contesti figurativi e/o aventi interferenza rispetto ai coni visuali;

Criteri senza vincolo di strumento (CER)

a Criteri legati alla mitigazione del rischio

a1 Opere incongrue, manufatti incongrui o elementi di degrado posti all'interno della fascia di rispetto stradale;

a3 Opere incongrue, manufatti incongrui o elementi di degrado posti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale ovvero compresi tra la fascia ridotta legittimamente e la fascia di vincolo a 200 metri.

b Criteri legati alla tutela del territorio (costruito e aperto)

b1 Opere incongrue, manufatti incongrui o elementi di degrado posti entro i contesti figurativi e/o aventi interferenza rispetto ai coni visuali.