



Comune di Lazise
Regione del Veneto
Provincia di Verona

P.I.

Piano degli Interventi
variante n.6/A

Elaborato 6 - allegato 2

adozione - DCC. 32 del 22.10.2020
approvazione - DCC. 24 del 15.04.2021

Aprile 2021

NTO - Registro dei crediti edilizi
RECRED

Sindaco:
dott. Luca Sebastiano

Assessore all'Urbanistica:
Barbara Zanetti - architetto

Responsabile del procedimento:
Alberto Accordini - architetto

Progettista:
GianLuca Trolese - urbanista





Elaborato 6 allegato 2 | NTO - registro dei crediti edilizi

TITOLO I - MODALITA DI APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO	4
Articolo 1 Crediti edilizi e crediti edilizi da rinaturalizzazione.....	4
Articolo 2 Definizioni	4
Articolo 3 Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)	4
Articolo 4 Modalità di formazione del Credito Edilizio Ordinario (CE)	5
Articolo 5 Modalità di formazione del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)	6
Articolo 6 Istituzione del RECRED	6
Articolo 7 Caratteristiche del RECRED	7
Articolo 8 Trasferimento dei Crediti Edilizi	7
Articolo 9 Durata dei Crediti Edilizi.....	8
Articolo 10 Registrazione dei Crediti Edilizi.....	8
Articolo 11 Utilizzo e Cancellazione dei Crediti.....	9
Articolo 12 Compensazione urbanistica e credito edilizio	9
Articolo 13 Contributi obbligatori.....	10
Articolo 14 Dimensionamento	10
Articolo 15 Modulistica	10
TITOLO II - REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI - RECRED	11
TITOLO III - COEFFICIENTI E PARAMETRI PER L'APPLICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI	15
Coefficienti.....	15
Parametri di conversione.....	16
SCHEMI DI CALCOLO.....	17

TITOLO I - MODALITÀ DI APPLICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

Articolo 1 Crediti edilizi e crediti edilizi da rinaturalizzazione

1. I crediti edilizi possono essere definiti come una capacità edificatoria (espressa in volume o superficie) in grado di circolare, avulsa dalla localizzazione, al pari di ogni altro bene giuridico ed allo scopo di essere successivamente espressa su di un fondo tramite edificazione.

Tale istituto è stato introdotto da strumenti urbanistici innovativi ed ha trovato un successivo riconoscimento in alcune legislazioni regionali e parzialmente in quella nazionale.

Il presente documento disciplina la gestione dei crediti edilizi, come definiti e disciplinati dall'art. 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e dall'art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n.14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio".

Articolo 2 Definizioni

1. Valgono le seguenti definizioni.
 - ✓ CREDITO EDILIZIO: si intende, secondo quanto stabilito dall'art. 36, comma 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, nonché degli interventi di riordino delle zone agricole (ai sensi dell'art. 36 comma 3, della L.R. n. 11/2004), ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004.
 - ✓ REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI: documento di cui all'art. 17, comma 5, lettera e), della L.R. 11/2004, di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 di cui alla parte terza dell'atto di indirizzo costituente l'allegato A alla DGR n. 263 del 02.03.2020.
 - ✓ RESPONSABILE UFFICIO TECNICO: responsabile pro tempore dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Pianificazione Urbanistica nominato in base alle disposizioni sindacali ai sensi degli art. 107 e 109 del D.Lgs 267/00;
 - ✓ TITOLARE DEL CREDITO EDILIZIO: titolare del diritto di proprietà (privato/pubblico) sul bene oggetto dell'intervento che origina il credito, od a seguito di compravendita del credito edilizio. Il credito edilizio viene riportato ne RECRED in modo proporzionale alle quote di eventuale contitolarità di diritti reali sul bene;
 - ✓ AREA DI DECOLLO DEL CREDITO: parte dell'area che genera il credito edilizio e/o il credito edilizio da rinaturalizzazione;
 - ✓ AREA DI ATERRAGGIO DEL CREDITO: parte del territorio a indice differenziato e/o a volume prefissato all'interno della quale può essere utilizzato il credito edilizio e/o da rinaturalizzazione;

Articolo 3 Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

1. Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lett. e), del comma 5, dell'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i Crediti Edilizi (CE) di

cui all'art. 36 della L.R. 11/2004 e i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019.

Il RECRED è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune nel rispetto delle norme sulla Privacy che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea.

Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti dei CE e CER dal momento della loro iscrizione fino al momento dell'utilizzo e, quindi, della loro cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e dei CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione ai sensi dell'art. 2643, comma 2 bis, del Codice Civile.

In termini generali, il RECRED contiene le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, ancorché il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impiego.

Si specifica che l'istituzione del RECRED ha valore di documentazione per la consultazione e la pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.

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

- ✓ La **Prima Sezione** si riferisce all'iscrizione dei Crediti Edilizi di seguito "CE";
- ✓ La **Seconda Sezione** si riferisce ai Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione di seguito "CER";

Le Sezioni del RECRED sono articolate 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;**

Articolo 4 Modalità di formazione del Credito Edilizio Ordinario (CE)

1. Vengono individuate le seguenti modalità di formazione del Credito Edilizio:
 - a. Elementi di degrado, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele definite dal P.A.T. Variante 1;
 - b. Immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
 - c. Interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
 - d. Riordino della zona agricola mediante la demolizione di quelle strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria, ecc...;
 - e. Interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti gli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità e invarianti, ne risultano in contrasto;
 - f. a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) ai sensi dell'art. 37 della L.R. 11/2004.



2. Il Credito Edilizio dovrà sempre corrispondere ad un valore monetario ad esso proporzionale, rimane chiaro il fatto che il valore finale effettivo sarà determinato dalle leggi del mercato e non dalle scelte dell'Amministrazione. Pur tuttavia in fase di formazione del Credito Edilizio si dovrà determinare un valore iniziale al fine attribuire la corretta quantità di Crediti Edilizi in relazione all'operazione urbanistica da compiersi. La determinazione del valore del Credito dovrà assicurare:
 - a. la proporzionalità tra il valore del Credito accordato e il beneficio pubblico derivante dall'attuazione degli interventi che danno diritto al riconoscimento;
 - b. la piena certezza di utilizzabilità dei diritti edificatori espressi dal valore attribuito;
 - c. la libera commerciabilità del Credito Edilizio;
 - d. la corretta applicazione e il coordinamento delle norme urbanistiche e contabili dell'ente;
3. La determinazione del credito edilizio dovrà essere effettuata con le seguenti modalità:
 - a. stima del controvalore (monetario) spettante al beneficiario per cui si accorda il Credito Edilizio;
 - b. individuazione delle aree di atterraggio e/o di impiego; luoghi dove il Credito Edilizio si potrà concretizzare in interventi di edificazione;
 - c. traduzione del valore così determinato in diritti edificatori (volume o superficie) in rapporto alle diverse destinazioni d'uso e alle caratteristiche dell'area di impiego (coefficienti di atterraggio;
 - d. L'indicazione del periodo di efficacia del diritto edificatorio riconosciuto qualora necessario.

Articolo 5 Modalità di formazione del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER)

1. La disciplina relativa ai criteri attuativi, alle 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 differenziati in relazione alle possibili destinazioni d'uso), alle modalità applicative, ai termini da osservare per l'iscrizione e per la cancellazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, alle modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione, nonché i criteri operativi da osservare per la cessione sul mercato dei crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali/ altri Enti Pubblici (art. 5 L.R. 14/2019), dalla parte seconda dell'atto di indirizzo, costituente l'allegato A alla DGR n.263 del 02.03.2020.

Articolo 6 Istituzione del RECRED

1. Il RECRED è costituito da una bozza in formato cartaceo ed è tenuto esclusivamente in formato digitale ed è gestito dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.
2. È custodito presso l'Ufficio Tecnico comunale ed è liberamente consultabile al pubblico sul portale istituzionale del Comune.



Articolo 7 Caratteristiche del RECRED

1. Nella gestione del Credito Edilizio, essendo che lo stesso incide sui versanti sia giuridico – amministrativo, patrimoniale e fiscale, è necessario considerare le questioni relative:
 - a. Alla necessità di garantire informazione e pubblicità allo stato dei diritti edificatori riconosciuti ai beneficiari del Credito Edilizio;
 - b. Alla corretta applicazione delle norme sulla fiscalità e sull'ordinamento finanziario e contabile degli Enti Locali;
 - c. Alle modalità di cessione delle aree oggetto di vincolo espropriativo e di indennizzo in caso di ricorso, da parte dell'Amministrazione comunale, all'istituto della compensazione.
2. Il registro conterrà i seguenti elementi:
 - a. dati identificativi del bene immobile a cui afferisce il credito edilizio;
 - b. identificativi dell'intervento/azione che ne motiva l'emissione;
 - c. dati anagrafici e fiscali del soggetto beneficiario;
 - d. entità e destinazione d'uso della capacità edificatoria espressa dal credito;
 - e. area e modalità di impiego del credito (con riferimento al PI);
 - f. efficacia temporale del credito (con riferimento all'art. 9);
 - g. estremi dei provvedimenti comunali relativi al riconoscimento del credito edilizio;
 - h. annotazioni dei trasferimenti a terzi avvenuti successivamente all'emissione e dati anagrafico – fiscali degli acquirenti;
 - i. estremi degli atti notarili attinenti agli eventuali trasferimenti.

Articolo 8 Trasferimento dei Crediti Edilizi

1. I Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili con richiamo all'art. 36, comma 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004. I Crediti Edilizi, in conformità alle previsioni del Piano degli Interventi, sono trasferibili, all'interno del Comune, da terreni identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri terreni anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile. Il Comune rilascia il Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del DPR 380/01, con annotati anche i Crediti Edilizi e ne indica la quantità in relazione alla localizzazione e dalla destinazione urbanistica.
2. La trasferibilità dei Crediti Edilizi, nonché il loro utilizzo nell'ambito dei piani attuativi o dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, sono assoggettati alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi. Il Comune riconosce i Crediti Edilizi trasferiti tra proprietà che non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) o con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata.
3. Ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita della particella catastale cui i Crediti Edilizi sono annotati, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà dei Crediti Edilizi ad esso afferenti.
4. Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che trasferiscano, costituiscano o modifichino i Crediti Edilizi, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno l'obbligo di richiedere

tempestivamente al Comune le conseguenti volture da inserire nel Registro Elettronico dei Crediti Edilizi. Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione. Le volture devono essere richieste mediante la presentazione delle apposite domande, nel termine di trenta giorni dall'avvenuta registrazione degli atti o delle denunce di cui ai precedenti punti, all'ufficio comunale competente. Alle domande di voltura vanno allegati copia in carta libera degli atti civili o giudiziali od amministrativi che danno origine alle domande stesse o delle denunce di trasferimento, per causa di morte, queste ultime corredate dalle copie dei documenti relativi alla successione.

5. All'atto notarile riguardante il trasferimento dei crediti dovrà essere allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica riportante i 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.
6. Il Credito Edilizio rappresenta un valore economico che può staccarsi dalla proprietà di un suolo per aggiungersi ad un altro ma rimane comunque collegato ad un suolo e pertanto rimane assoggettato alle norme statali e regionali in materia di pubblicità immobiliare, di opponibilità ai terzi e di fiscalità immobiliare, oltreché alle norme urbanistico – edilizie vigenti al momento del concreto utilizzo.

Articolo 9 Durata dei Crediti Edilizi

1. La titolarità dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi e dei Piani Urbanistici Attuativi. Sono fatti salvi eventuali casi specifici in cui nell'atto di riconoscimento del Credito Edilizio sia stato motivatamente stabilito un limite temporale all'utilizzo della capacità edificatoria riconosciuta.

Articolo 10 Registrazione dei Crediti Edilizi

1. I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel RECRED.
2. Nella "Scheda per l'iscrizione dei Crediti Edilizi" sono annotati tutti gli elementi necessari alla formalizzazione del credito; le tabelle riepilogative del registro (Sezione 1 per i Crediti Edilizi Ordinari e Sezione 2 per i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione) riportano in forma sintetica i movimenti del credito (iniziale, fruito, residuo).
3. La scheda, redatta ai sensi della parte terza dell'allegato A alla DGR n. 263/20, dell'atto di indirizzo del 02.03.2020 si compone di n. 3 tabelle:
 - a. **Tabella 1: Dati relativi al credito;**
 - b. **Tabella 2: Dati relativi all'utilizzo del credito;**
 - c. **Tabella 3: Dati relativi al saldo del credito;**
4. Su richiesta del titolare del credito il Responsabile dell'Ufficio competente rilascia all'avente titolo un Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R.380/01, attestante l'annotazione del Credito Edilizio. Il rilascio è soggetto all'imposta di bollo, nelle forme di legge ed al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita dall'Amministrazione comunale.



5. Il certificato non incorpora i diritti edificatori come un titolo di credito; pertanto per il trasferimento dei diritti è necessario l'atto notarile.

Articolo 11 Utilizzo e Cancellazione dei Crediti

1. I Crediti Edilizi sono utilizzabili solo a seguito dell'iscrizione nel RECRED.
2. Il diritto ad edificare derivante dal credito potrà essere utilizzato esclusivamente su immobili individuati nello strumento urbanistico comunale vigente (anche a seguito di accordi pubblico privato o di compensazione urbanistica) quali "aree di atterraggio dei crediti stessi".
3. Lo strumento urbanistico comunale individuerà gli immobili sui quali sarà possibile utilizzare i Crediti Edilizi, assegnando ai predetti immobili un indice di edificabilità aggiuntivo o sostitutivo di quello ordinario, riservato esclusivamente all'utilizzo dei Crediti Edilizi.
4. Non è consentito utilizzare i Crediti Edilizi al di fuori delle aree a ciò espressamente dedicate o in deroga allo strumento urbanistico vigente.
5. Qualora fino a quando non sussistano aree di atterraggio di cui al precedente comma 2, il credito stesso sarà inutilizzabile.
6. Il trasferimento dei Crediti potrà avvenire solo all'interno delle zone territoriali individuate dallo strumento urbanistico comunale applicando le tabelle di conversione;
7. Quando il titolare intende utilizzare i Crediti deve allegare alla domanda, per il rilascio del titolo abilitativo (oppure all'istruttoria per l'approvazione del piano urbanistico attuativo) il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'ufficio competente, per favorire la verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal RECRED.
8. L'utilizzo dei Crediti iscritti nel RECRED può avvenire sia parzialmente che integralmente. Qualora sia utilizzato parzialmente, nella tabella 3 del RECRED, si dovrà riportare sia la quantità utilizzata sia la quota residua ancora nella disponibilità del titolare. Qualora diversamente il Credito fosse utilizzato integralmente, sempre nella tabella 3 del RECRED, se ne attesterà l'estinzione.

Articolo 12 Compensazione urbanistica e credito edilizio

1. Ai sensi dell'art. 37 della LR. 11/2004, con le procedure di cui agli art. 7, 20, e 21 sono consentite compensazioni che permettono 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'art. 36 della LR. 11/2004), su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
2. Ai sensi dell'art. 34 della LR. 11/2004, i vincoli preordinati all'esproprio hanno durata di cinque anni e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata. Qualora il Comune reiteri il vincolo decaduto sono dovuti al proprietario, o agli aventi titolo, un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente, ovvero adeguate forme di compensazione, come indicato al comma precedente.



Articolo 13 Contributi obbligatori

1. La realizzazione di volumi e/o superfici attraverso l'utilizzo di Crediti Edilizi è sottoposta al versamento del contributo di costruzione per il rilascio del Permesso di Costruire.

Articolo 14 Dimensionamento

1. I Crediti Edilizi ordinari (CE) e di Rinaturalizzazione (CER), derivanti dalla demolizione di opere incongrue o di degrado o da interventi di miglioramento urbano, architettonico, paesaggistico o ambientale, non modificano il dimensionamento dello strumento urbanistico comunale vigente.

Articolo 15 Modulistica

1. La modulistica necessaria per gli adempimenti normativi legati al Credito Edilizio da rinaturalizzazione è la seguente:
 - a. Allegato A all'atto di indirizzo approvato con DGR n.263 del 02.03.2020 "Avviso pubblico per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui ai sensi del c. 3 art. 4 della Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050"";
 - b. Allegato B all'atto di indirizzo approvato con DGR n.263 del 02.03.2020 "Richiesta di classificazione di manufatto incongruo ai sensi del c. 3 art. 4 della Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050"";
 - c. Allegato C all'atto di indirizzo approvato con DGR n.263 del 02.03.2020 "Richiesta di attivazione dell'intervento demolitorio del manufatto incongruo e di registrazione del credito edilizio da rinaturalizzazione ai sensi del c. 3 art. 4 della Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050"".

**TITOLO II - REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI - RECRED**

Tabella 1 dati relativi al credito		
Tabella 1 CE		
1) NUMERO PROGRESSIVO SCHEDA		
2) TITOLARE DEL CREDITO EDILIZIO		
Nome e Cognome		
Luogo e data di nascita		
Residenza		
Ragione Sociale		
Sede		
Codice Fiscale/Partita IVA		
3 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO/IMMOBILE CHE GENERA IL CE		
3.1 Identificazione catastale		
Sezione		
Foglio		
Mappale		
3.2 Descrizione sintetica		
Opera incongrua	<input type="checkbox"/>	
Elemento di degrado	<input type="checkbox"/>	
Realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, ambientale	<input type="checkbox"/>	
Riordino in zona agricola	<input type="checkbox"/>	
Tutela, riqualificazione e valorizzazione	<input type="checkbox"/>	
Compensazione urbanistica	<input type="checkbox"/>	
Esproprio	<input type="checkbox"/>	
Interventi finalizzati all'allontanamento da aree non idonee ai fini edificatori	<input type="checkbox"/>	
Interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti da aree ricomprese in fasce di rispetto	<input type="checkbox"/>	
Altro	<input type="checkbox"/>	
3.3 Descrizione del tipo di intervento		
Descrizione sintetica		
Volume esistente		
Destinazione d'uso prevalente		
Note		
3.4 Atto amministrativo di riferimento		
Delibera n. del / / convenzione/accordo di programma ecc..		
Determina n. del / / convenzione/accordo di programma ecc..		
4 Descrizione del CE		



4.1 Data di iscrizione	
4.2 Quantità	
4.3 Destinazione d'uso	
4.4 Vincoli di trasferimento	
5 Altro/eventuali note	
Tabella 1 CER	
1) NUMERO PROGRESSIVO SCHEDA	
2) TITOLARE DEL CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE	
Nome e Cognome	
Luogo e data di nascita	
Residenza	
Ragione Sociale	
Sede	
Codice Fiscale/Partita IVA	
3 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO/IMMOBILE CHE GENERA IL CER	
3.1 Identificazione catastale	
Sezione	
Foglio	
Mappale	
3.2 Descrizione sintetica	
Opera incongrua	<input type="checkbox"/>
Elemento di degrado	<input type="checkbox"/>
Realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, ambientale	<input type="checkbox"/>
Riordino in zona agricola	<input type="checkbox"/>
Tutela, riqualificazione e valorizzazione	<input type="checkbox"/>
Compensazione urbanistica	<input type="checkbox"/>
Esproprio	<input type="checkbox"/>
Interventi finalizzati all'allontanamento da aree non idonee ai fini edificatori	<input type="checkbox"/>
Interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti da aree ricomprese in fasce di rispetto	<input type="checkbox"/>
Altro	<input type="checkbox"/>
3.3 Atto amministrativo di riferimento	
Delibera n. del / / convenzione/accordo di programma ecc..	
Determina n. del / / convenzione/accordo di programma ecc..	
3.4 Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità	
Documento che accerta l'avvenuta e corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e l'atto relativo al vincolo di inedificabilità	
4 Descrizione del CER	
4.1 Data di iscrizione	



4 Quantità	
5 Altro/eventuali note	
Tabella 2 dati relativi all'utilizzo del credito	
Tabella 2 CE	
1) TITOLARE/ACQUIRENTE DEL CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE	
Nome e Cognome	
Luogo e data di nascita	
Residenza	
Ragione Sociale	
Sede	
Codice Fiscale/Partita IVA	
2 RIFERIMENTO ATTO DI ACQUISTO DEL CE	
Repertorio n. del / /	
Notaio di	
Registrato a in data / /	
Oggetto	
3 UTILIZZATORE DEL CE	
Nome e Cognome	
Luogo e data di nascita	
Residenza	
Ragione Sociale	
Sede	
Codice Fiscale/Partita IVA	
4 DESCRIZIONE DEL CE UTILIZZATO	
4.1 Quantità dei crediti utilizzati (totale/parziale)	
4.2 Identificazione catastale dell'ambito di impiego	
4.3 Estremi del titolo edilizio	
5 ALTRO/EVENTUALI NOTE	
Tabella 2 CER	
1) TITOLARE/ACQUIRENTE DEL CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE	
Nome e Cognome	
Luogo e data di nascita	
Residenza	
Ragione Sociale	
Sede	
Codice Fiscale/Partita IVA	
2 RIFERIMENTO ATTO DI ACQUISTO DEL CER	
Repertorio n. del / /	
Notaio di	
Registrato a in data / /	
Oggetto	
3 UTILIZZATORE DEL CER	



Nome e Cognome	
Luogo e data di nascita	
Residenza	
Ragione Sociale	
Sede	
Codice Fiscale/Partita IVA	
4 DESCRIZIONE DEL CER UTILIZZATO	
4.1 Quantità dei crediti utilizzati (totale/parziale)	
4.2 Identificazione catastale dell'ambito di impiego	
4.3 Estremi del titolo edilizio	
5 ALTRO/EVENTUALI NOTE	

Tabella 3 dati relativi al saldo del credito	
Tabella 3 CE	
1 Quantità del CE (volume e superficie)	
2 Utilizzo totale/parziale del CE (volume e superficie)	
3 Quantità a saldo del CE (volume e superficie)	
Tabella 3 CER	
1 Quantità del CER (volume e superficie)	
2 Utilizzo totale/parziale del CER (volume e superficie)	
3 Quantità a saldo del CER (volume e superficie)	



TITOLO III - COEFFICIENTI E PARAMETRI PER L'APPLICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

Coefficienti

COEFFICIENTI DI ATTERRAGGIO DEL CREDITO							
N.	Classi di zone residenziali omogenee (valori medi)	Euro/mq	Pergolana Ovest, Mata , Centro Storico di Lazise, Rocchetti Nord, Marra, Madonnina, Vanon, Bosca, Riare, Pacengo Ovest, Centro Storico di Pacengo, Mattarana, Mattarana Sud, Centro Sorico di Mondragon, Centro Storico di Colà, Colà Alto, Pergole Ovest, Badalucchi, Mondragon di Sopra.	Foreste, Barum Nord, Barum Sud, Pergolana Est, Vallesana Est, Pissarole Nord, San Martino, Dosso, Rocchetti Ovest, Casara, Zappo Ovest, Pergole Est, Zuliani, Gabbiola, Terminon, Albara, Le Greghe, Gasco, Pacengo, Belvedere, Pacengo Alto.	Vallesana Ovest, Rocchetti Est, Montioni, Pissarole Sud, Crocetta, Mondragon di Sotto, Zappo Est, Zappo Sud, Paiari Nord, Paiari Sud, Colà, Colà Tende, Pacengo Sud.	Sacro Cuor, Ca Isidora, Confine, Confine Zona Industriale, Colà Sud, Cola Nord, Fontanin, Valrobbia.	Zone Agricole
			coefficienti di trasformazione				
1	Pergolana ovest, Mata , Centro storico di Lazise, Rocchetti Nord, Marra, Madonnina, Vanon, Bosca, Riare, Pacengo Ovest, Centro Storico di Pacengo, Mattarana, Mattarana Sud, Centro Sorico di Mondragon, Centro Storico di Colà, Colà alto, Pergole Ovest ,Badalucchi, Mondragon di Sopra.	3.500,00 €	1,00	1,00	1,00	1,00	0,51
2	Foreste, Barum Nord, Barum Sud, Pergolana Est, Vallesana, Pissarole Nord, San Martino, Dosso, Rocchetti Ovest, Casara, Zappo Ovest, Pergole Est, Zuliani, Gabbiola, Terminon, Albara, Le Greghe, Gasco, Pacengo, Belvedere, Pacengo Alto.	3.000,00 €	0,86	1,00	1,00	1,00	0,60
3	Vallesana Ovest, Rocchetti Est, Montioni, Pissarole Sud, Crocetta, Mondragon di Sotto, Zappo Est, Zappo Sud, Paiari Nord, Paiari Sud, Colà, Colà Tende, Pacengo Sud.	2.500,00 €	0,71	0,83	1,00	1,00	0,72
4	Sacro Cuor, Ca Isidora, Confine, Confine Zona Industriale, Colà Sud, Cola Nord, Fontanin, Valrobbia.	2.000,00 €	0,57	0,67	0,80	1,00	0,90
5	Zone Agricole	1.800,00 €	0,51	0,60	0,72	0,90	1,00



Parametri di conversione

PARAMETRI DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI EDIFICI NON RESIDENZIALI					
Volume iniziale (superficie x h = 4,00 m)				Volume Utilizzabile produttivo agricolo %	Volume Utilizzabile produttivo artigianale %
fino a mc	600,00				
da mc	601,00	da mc	1.200,00	95%	95%
da mc	1.201,00	da mc	2.200,00	90%	
da mc	2.201,00	da mc	4.000,00	75%	
da mc	4.001,00		6.000,00	65%	
da mc	6.001,00		10.000,00	50%	85%
oltre mc	10.001,00			30%	50%



SCHEMI DI CALCOLO

CATEGORIA 1 Volume/Superficie Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume /superficie, ivi comprese le attività produttive								
CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione)								
Dato Dimensionale convenzionale DDC				Coefficiente K ** < 0,90*				CER
A	B	C		D	E	F		
Consistenza del manufatto incongruo (mc o mq)	Parametro di conversione alla destinazione residenziale =1 Non residenziale = 4,00	Coefficiente di riduzione da applicare ai manufatti produttivi/commerciali $\alpha^{**} < 1$	DDC=A x B x C	Valutazione Localizzazione X**	Valutazione dei costi di demolizione e rinaturalizzazione X**	Valutazione dei costi di bonifica ambientale X**	K= D + E + F	CER= DDC x K*
				Zone A = 0,50**	Alto = 0,30**	Senza Bonifica = 0,00**		
				Zone R Sud Gardesana = 0,45** Zone R Nord Gardesana = 0,40**	Medio = 0,20**	Alto = 0,20**		
				Zone Rr intero territorio comunale = 0,40**	Basso 0,10**	Medio = 0,10**		
				Zone Rs Sud Gardesana = 0,45** Zone Rs Nord Gardesana = 0,40**		Basso = 0,05**		
				Zone D = 0,30**				
				Zone E = 0,50**				
				Zone F = 0,50**				

A	B	C		D	E	F		
Consistenza del manufatto incongruo (mc o mq)	Parametro di conversione alla destinazione residenziale =1 Non residenziale = H = 4,00 m	Coefficiente di riduzione da applicare ai manufatti produttivi/commerciali $\alpha^{**} < 1$	DDC=A x B x C = mc	Valutazione Localizzazione X**	Valutazione dei costi di demolizione e rinaturalizzazione X**	Valutazione dei costi di bonifica ambientale X**	K= D + E + F	CER = DDC x K
			0,00					0,00



Percentuale Incremento da assegnare in base all'interesse pubblico**		
Interesse Pubblico	alto	5%
	medio	3%
	basso	1%

Determinazione del credito edilizio					
CE in decollo				incremento in base all'interesse pubblico **	CE in atterraggio
	Coefficiente di atterraggio (vedi specifica tabella di conversione)		0	5%	0

** l'incremento volumetrico da assegnare in base all'interesse pubblico viene corrisposto a discrezione dell'Amministrazione e solo quando i volumi in atterraggio, determinati con l'applicazione delle tabelle di conversione, risultano inferiori a quelli di decollo (valore di conversione sempre inferiore a 1). Il credito finale non potrà in nessun modo essere superiore a quello inizialmente assegnato.



CATEGORIA 2 Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume (aree di movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ec...)									
CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione)									
Dato Dimensionale convenzionale DDC					Coefficiente K ** < 0,90*				CER
A	B	C	D		E	F	G		
Costo demolizione e rinaturalizzazione	Eventuale costo di bonifica ambientale	Valore medio al mq della capacità edificatoria con destinazione residenziale (€/mq o mq)	Fattore di conversione funzionale $\beta^{**} < 1$	$DDC = ((A+B)/C) \cdot D$	Valutazione Localizzazione X**	Valutazione dei costi di demolizione e rinaturalizzazione X**	Valutazione dei costi di bonifica ambientale X**	$K = D + E + F$	$CER = DDC \times K$
			0,20 per aree pavimentate, piazzali		Zone A = 0,50**	Alto = 0,30**	Senza Bonifica = 0,00**		
			0,30 per tettoie ed altri elementi di copertura in stato di degrado		Zone R = 0,40**	Medio = 0,20**	Alto = 0,20**		
			0,4 per impianti tecnologici in stato di abbandono		Zone Rr = 0,40**	Basso 0,10**	Medio = 0,10**		
					Zone Rs = 0,40**		Basso = 0,05**		
					Zone D = 0,30**				
					Zone E = 0,45 **				
					Zone F = 0,50**				

A	B	C	D		E	F	G		
Costo demolizione e rinaturalizzazione	Eventuale costo di bonifica ambientale	Valore medio al mq della capacità edificatoria con destinazione residenziale (€/mq o mq)	Fattore di conversione funzionale $\beta^{**} < 1$	$DDC = ((A+B)/C) \cdot D$	Valutazione Localizzazione X**	Valutazione dei costi di demolizione e rinaturalizzazione X**	Valutazione dei costi di bonifica ambientale X**	$K = D + E + F$	$CER = DDC \times K$
								0,00	0,00