

ANCE Veneto

I Crediti edilizi da rinaturalizzazione

Legge Regionale n. 14 del 4 aprile 2019
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"

Antonella Faggiani

Responsabile area Valutazione e consulenze

antonella@smartland.it

Padova, 12 Febbraio 2020

SMART
LAND

L'introduzione dei crediti edilizi nel 2004

- **Art. 36 Lr 11/2004 Riqualificazione ambientale e credito edilizio**
- 1. Il comune individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola definendo gli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare
- 3. La **demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale di cui al comma 1, determinano un credito edilizio.**
- 4. Per credito edilizio si intende **una quantità volumetrica 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** e sono liberamente commerciabili.

L'istituto nella norma originaria Lr n. 11/2004

- Nell'art. 36 Lr 11/2004 il credito trova la propria **definizione** e l'indicazione gli **obiettivi, le politiche e le azioni di riqualificazione** edilizia, urbana ed ambientale, che ne determinano il riconoscimento

Obiettivo 1

Demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado

Obiettivo 2

Realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale

Obiettivo 3

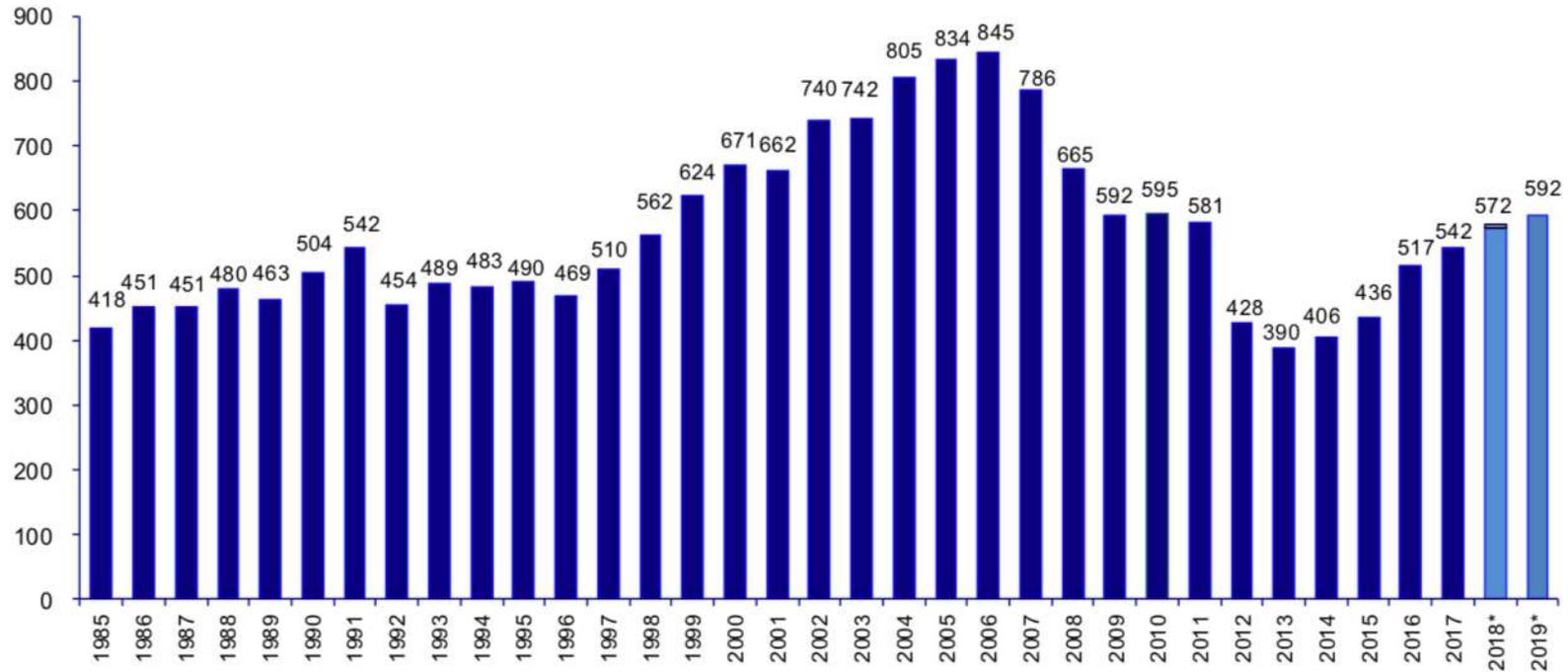
Interventi di riordino delle zone agricole

Obiettivo 4

Compensazioni di cui all'art. 37

Ripensare i crediti edilizi in un contesto profondamente cambiato

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA
Numero - migliaia

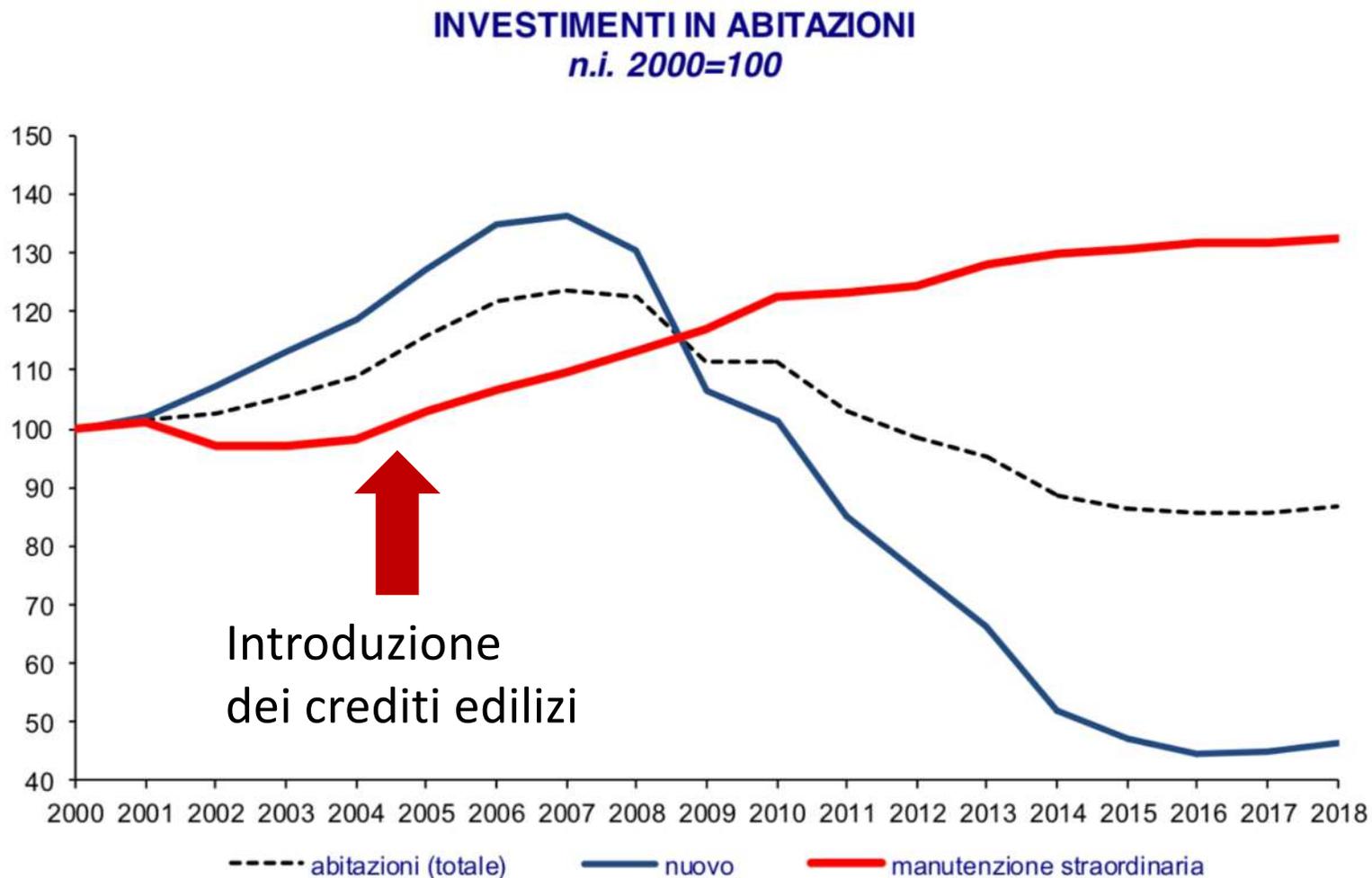


*Previsioni Ance
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate



Introduzione dei crediti edilizi

Ripensare i crediti edilizi nella prospettiva della riqualificazione



Fonte: Ance

Indicatori demografici

ANNO 2019

Popolazione residente

al 1° gennaio 2020

in calo da 5 anni consecutivi



8,9% stranieri

ETÀ MEDIA
45,7 anni

91,1% italiani

solo in Trentino-Alto Adige non diminuisce la popolazione di cittadinanza italiana

RICAMBIO NATURALE

il livello più basso dal 1918

435 mila nati vivi

80,4% da madri italiane

19,6% da madri straniere

647 mila decessi



FECONDITÀ

1,29 numero medio di figli per donna
32,1 anni età media al parto

FLUSSI MIGRATORI CON L'ESTERO

307 mila iscrizioni anagrafiche

164 mila cancellazioni anagrafiche

SPERANZA DI VITA ALLA NASCITA

donne
85,3 anni

uomini
81,0 anni



DAI CREDITI EDILIZI AI CREDITI EDILI DA RINATURALIZZAZIONE

**SMART
LANDI**



Come è cambiato il ruolo della demolizione dal 2004 ad oggi

Le 2 strategie della demolizione

art. 5
Lr 14/2017

art. 4
Lr 14/2019

**RINATURALIZZARE
ATTRAVERSO
SOTTRAZIONE
CLEANING DEL
TERRITORIO**

**Crediti da
rinaturalizzazione a fronte
del ripristino del suolo
naturale + vincolo di
inedificabilità**

**RIQUALIFICARE
ATTRAVERSO LO
SPOSTAMENTO E LA
RICOSTRUZIONE**

con Interventi differenti da quanto previsto dalla Lr. 14/2017 c.2 lett.a)

art. 36
Lr 11/2004

La definizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione

- La definizione è contenuta all'art. 2 c. 1 lett. d) Lr 14/2019
- 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 (NdR: *della Lr 14/2019*);
- I crediti edilizi da rinaturalizzazione possono essere generati dalla demolizione di:
 - immobili privati (art. 4)
 - immobili pubblici (art. 5)



La Lr 14/2017 art. 5 introduce i temi principali....

- Comma 1
 - 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 (...)**
- Comma 2
 - il PI definisce le misure e gli interventi finalizzati al **ripristino**, al **recupero** e alla **riqualificazione** nelle **aree occupate dalle opere di cui al comma 1** e
 - **prevede misure di agevolazione** che possono comprendere il **riconoscimento di crediti edilizi** per il recupero di potenzialità edificatoria **negli ambiti di urbanizzazione consolidata**
- Comma 3
 - Il suolo **ripristinato all'uso naturale o seminaturale (...)**
 - è assoggettato ad un **vincolo di non edificazione (...)**; il vincolo permane fino all'approvazione di una **specifico variante** allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di **dieci anni** dalla trascrizione del vincolo.

La Lr 14/2019 integra i contenuti

Strumento

Crediti edilizi da rinaturalizzazione

Criteria e regole operative e gestionali

La variante ex art. 4 c. 2

- La Lr 14/2019 specifica, integra i contenuti e introduce elementi di operatività
 - Si introduce la **fattispecie** dei crediti edilizi da rinaturalizzazione
 - Si introduce la **Variante** per governare il processo di demolizione e rinaturalizzazione
 - Individuazione dei **manufatti incongrui**
 - Il significato delle **demolizioni**
 - Il ruolo del **RECRED**

- Inoltre, rimanda ad un Provvedimento della Giunta Regionale la disciplina specifica di:
 - Criteri, modalità operative per attribuire i crediti da rinaturalizzazione
 - Gestione del RECRED
 - Accertamento delle demolizioni/rinaturalizzazione
 - Gestione del mercato dei crediti generati da immobili pubblici

Il ruolo della variante

- Entro 12 mesi dall'adozione del provvedimento giuntale, i Comuni devono adottare una specifica variante i cui scopi sono:

1. **Individuare i manufatti incongrui**
2. **Attribuire i crediti edilizi** da rinaturalizzazione sulla base di alcuni parametri riportati nella norma
3. Definire **le condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori** del ... manufatto e **gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione** del suolo e per la sua rinaturalizzazione
4. Individuare le **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

Obiettivi
della Variante

Criteri della
Variante

La demolizione: una nuova prospettiva dell'interesse pubblico

Demolizione

Interesse
pubblico

Progettualità
nella
rinaturalizzazi
one

- Uno dei compiti della Variante Art. 4 c. 2 lett. a)
 - «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»
- La legge introduce alcuni principi innovativi:
 - Demolizione come **azione che genera valore** per la comunità e quindi beneficio pubblico
 - **Progettualità della sottrazione**, richiede l'individuazione delle strategie e le linee d'azione/progettuali che il Comune intende promuovere mediante la rinaturalizzazione del suolo

L'individuazione dei manufatti incongrui

La Variante e il ruolo del Comune

L' Avviso e il ruolo dei privati

- I manufatti incongrui (opere incongrue o gli elementi di degrado di cui alla lettera f), c.1, art. 2, Lr. 14) sono individuati dallo strumento urbanistico comunale, anche su istanza di soggetti privati, secondo quanto previsto dall'art. 4
 - Art. 4 c. 2 > specifica **Variante**
 - Art. 4 c. 3 > **Avviso**
 - *Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui (...) 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***
- Ruolo della **motivazione urbanistica** nella costruzione dell'avviso per la raccolta delle istanze dei privati
 - Centralità al **progetto, alle strategie** funzionali alla definizione delle priorità e degli obiettivi della rinaturalizzazione

L'Avviso

- L'avviso è strumento delle **opportunità attivabili dai proprietari privati**, ma saranno gli obiettivi che intende perseguire il Comune attraverso la demolizione e la rinaturalizzazione a fornire i criteri prioritari per la selezione dei manufatti incongrui da inserire nella variante
- L'avviso conterrà: i criteri per la valutazione dell'interesse pubblico, la documentazione da presentare e le informazioni necessarie per individuare i "manufatti incongrui" e predisporre la variante
- Eventuali **studi di fattibilità** di interventi edificatori finalizzati **all'utilizzo dei crediti d.r.** (art. 4 c.3 Lr 14/2019) potrebbero fornire **contenuti rilevanti** per la predisposizione della Variante
 - Ad esempio nell'identificazione delle aree di atterraggio dei crediti d.r.

Lo studio di
fattibilità

1. Quali sono manufatti incongrui?



- I manufatti incongrui sono definiti all'art. 2 c. 1, lett. b) Lr 14/2019:
 - *“opere incongrue o elementi di degrado di cui alla lettera f), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 (...), individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale (...)”*
- Si tratta di **edifici e altri manufatti**, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono **elementi inadeguati** con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza (art. 2, c. 1, lett. f)).
- Tra questi rientrano anche quelli **ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale** (art. 5, c. 1, lett. a Lr 14/2017).
- I manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d'uso

Le categorie dei manufatti incongrui



Categoria 1

- È possibile quantificare il volume o la superficie
- Edifici



Categoria 2

- La quantificazione del volume/superficie è più problematico
- Impianti tecnologici, tralicci, ecc..

2. Attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione

- La Variante attribuirà i crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base di parametri per incentivare la demolizione sulla base di due principi:
 1. Il credito d.r. dà **valore agli scarti edilizi** al termine del ciclo di vita di un bene e li trasforma in materia prima per nuovi progetti
 2. Quindi il credito d.r. **non può riconoscere traslazione di carichi urbanistici esistenti**
- La determinazione dei crediti da rinaturalizzazione avverrà a partire da
 - la **dimensione** (in termini di volume/superficie) del manufatto incongruo
 - Le **specifiche caratteristiche dell'intervento**: la localizzazione, i costi di demolizione e rinaturalizzazione, i costi per l'eventuale bonifica ambientale.

Categoria 1> La dimensione

Dimensione
effettiva del
manufatto

Trasformazione
in DDC

Coefficiente di
riduzione

- La consistenza viene espressa sulla base di una **destinazione d'uso convenzionale**: residenza
- Come passo da una funzione non residenziale ad una residenziale: attraverso un dato di altezza convenzionale (H= 2,70 mt)
- Esempio:
- Capannone di 700 mq di superficie lorda
 - Passaggio al **DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE** (700 * 2,70)
 - Volume equivalente pari a 1.890 mc
- I Comuni possono individuare un **coefficiente di riduzione** allo scopo di diminuire il dato dimensionale per i fabbricati a destinazione produttiva

Categoria 2 > La dimensione

- Per le opere la cui misurazione è più problematica, il Dato Dimensionale Convenzionale è desunto a partire da:
 - Costi complessivi di demolizione, rinaturalizzazione ed eventuale bonifica
 - Valore medio della capacità edificatoria residenziale

Il coefficiente K

- In tutti i casi il coefficiente K internalizza l'effetto delle seguenti caratteristiche dell'intervento:
 - Localizzazione
 - Costi di demolizione e rinaturalizzazione
 - Costi di eventuale bonifica ambientale
- Allo scopo di mitigare la quantità di CER **K non potrà essere superiore a 0,9**

Un esempio per la categoria 1

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 $K^{**} \leq 0,90^*$			CER	
A	B	C	DDC = A x B x C (mc o mq)	D	E	F	K = D + E + F	CER = DDC x K
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**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE MAX 0,25**		
				ZTO A = 0,50**	ALTO = 0,25**	Senza bonifica ambientale 0,00**		
				ZTO B = 0,45**	MEDIO = 0,20**	Con bonifica ambientale 0,15**		
				ZTO C = 0,45**	BASSO = 0,15**			
				ZTO D = 0,40**				
				ZTO E = 0,45**				
				ZTO F = 0,45**				

* Valore non modificabile dal Comune

** Valore da assegnare a cura del Comune

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 $K^{**} \leq 0,90^*$				CER
A	B	C	DDC = A x B x C (mc o mq)	D	E	F	K = D + E + F	CER = DDC x K
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**	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE MAX 0,25**		
				ZTO A = 0,50**	ALTO = 0,25**	Senza bonifica ambientale 0,00**		
				ZTO B = 0,45**	MEDIO = 0,20**	Con bonifica ambientale 0,15**		
				ZTO C = 0,45**	BASSO = 0,15**			
				ZTO D = 0,40**				
				ZTO E = 0,45**				
				ZTO F = 0,45**				

* Valore non modificabile dal Comune

** Valore da assegnare a cura del Comune

ESEMPIO 1 – Abitazione di 500 mc in ZTO B								CER
A	B	C	DDC = 500 x 1 x 1 = 500 mc	D	E	F	K = 0,45 + 0,20 + 0 = 0,65	CER = 500 x 0,65 = 325 mc (residenziale)
500 mc	1	1		0,45	0,20	0		
ESEMPIO 2 – Fabbricato artigianale di 1.000 mq in ZTO D								CER
A	B	C	DDC = 1.000 x 2,70 x 0,50 = 1.350 mc	D	E	F	K = 0,40 + 0,15 + 0,15 = 0,70	CER = 1.350 x 0,70 = 945 mc (residenziale)
1.000 mq	2,70 m	0,50		0,40	0,15	0,15		

Il caso per la categoria 2

CATEGORIA 2									
Manufatti per i quali non sia possibile individuare un volume (Aree movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc...)									
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione									
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE					COEFFICIENTE $K^{**} \leq 0,90^*$			CER	
DDC					E	F	G	K = E+F+G	CER = DDC x K
A	B	C	D	DDC = $\frac{(A+B)}{C} \times D$ (mc o mq)	VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE X^{**}	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE X^{**}	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE X^{**}		
COSTO DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (€)	EVENTUALE COSTO DI BONIFICA AMBIENTALE (€)	VALORE MEDIO DI UN mc O mq DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI OGNI SINGOLO COMUNE (€ / mc o mq)	FATTORE DI RICONVERSIONE FUNZIONALE $\beta^{**} \leq 1^*$						
					Dove:				
					ZTO A = X^{**}	ALTO = X^{**}	Senza bonifica ambientale X^{**}		
					ZTO B = X^{**}	MEDIO = X^{**}	Con bonifica ambientale X^{**}		
					ZTO C = X^{**}	BASSO = X^{**}			
					ZTO D = X^{**}				
					ZTO E = X^{**}				
					ZTO F = X^{**}				

* Valore non modificabile dal Comune

** Valore da assegnare a cura del Comune

3. Le caratteristiche degli interventi che generano «crediti da rinaturalizzazione» e la natura del suolo rinaturalizzato

- Rinaturalizzare significa (cfr. Lr 14/2017 art.2 c.1 lett. c)
 - **ripristinare il suolo naturale o seminaturale** la superficie naturale e seminaturale
 - 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**
- Un tema centrale è rappresentato dalla **progettazione del suolo rinaturalizzato**

Permeabilità

Deflusso &
Falda

Progettare la
naturalità



*La naturalizzazione non è
tutta uguale...*



*Le sue caratteristiche
dipenderanno anche
dagli obiettivi pubblici ...*

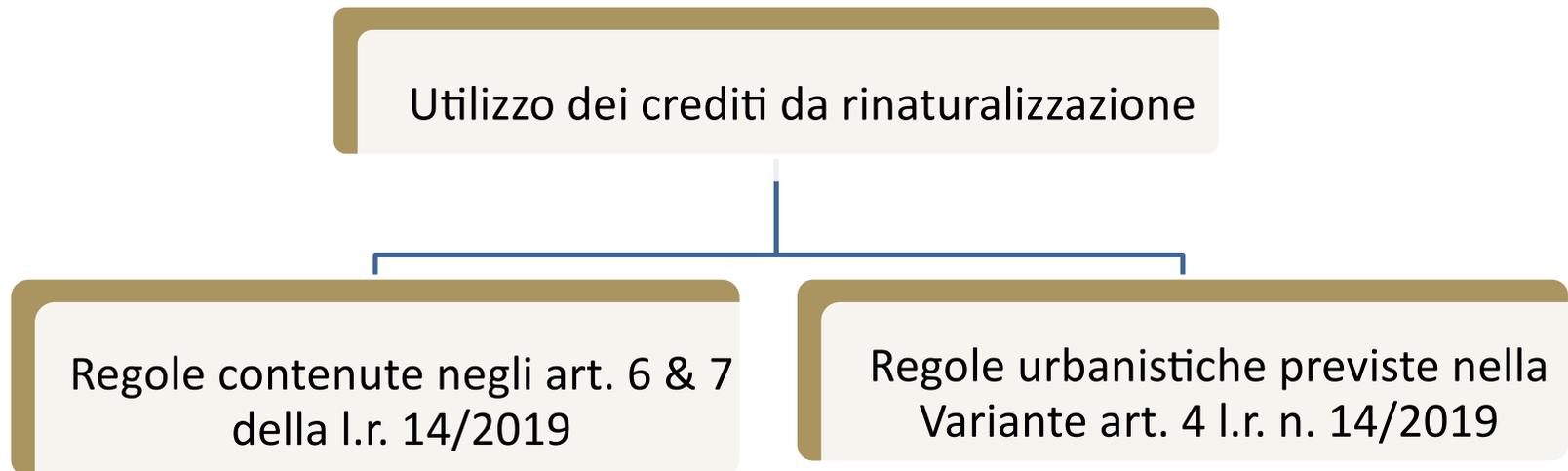


Dalla Variante all'operatività

- Le fasi per il riconoscimento e all'operatività del crediti da rinaturalizzazione
- **la quantificazione:** la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti dal Comune al soggetto attuatore dell'intervento di demolizione e rinaturalizzazione;
- **L'attuazione** dell'intervento: a seguito dell'approvazione della variante i proprietari potranno **attivare la procedura per la demolizione previa presentazione di istanza** (cfr. provvedimento giuntale)
- **Accertamento** dell'esecuzione della demolizione/naturalizzazione
- **l'iscrizione:** l'effettivo riconoscimento del crediti da rinaturalizzazione mediante iscrizione nel RECRED a seguito della demolizione e della contestuale rinaturalizzazione del suolo (e trascrizione vincolo inedificabilità);
- **Trascrizione** del vincolo di non edificazione sul suolo naturalizzato
- **l'utilizzo** dei crediti d.r. e la cancellazione dal RECRED

L'impiego dei crediti edilizi da rinaturalizzazione

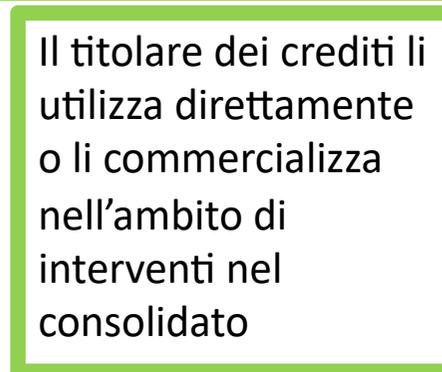
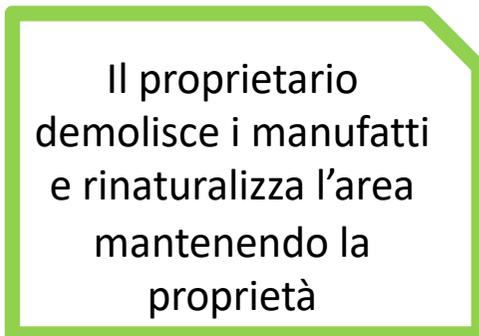
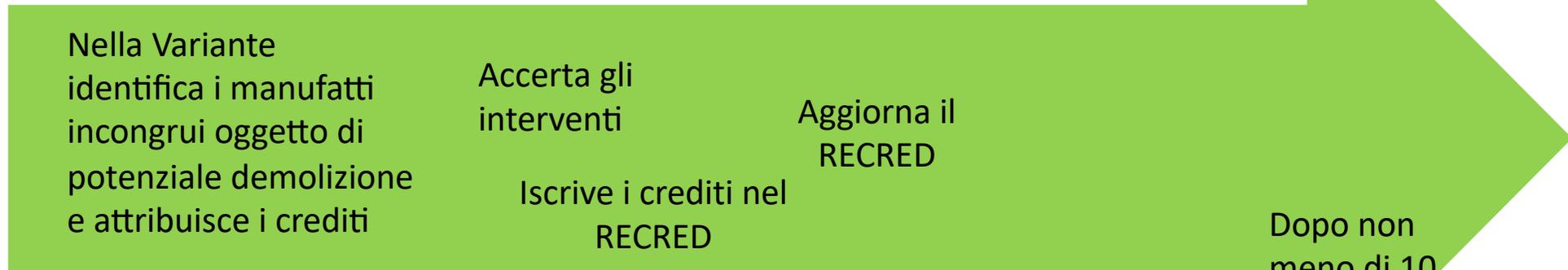
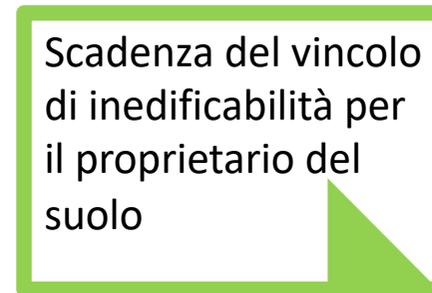
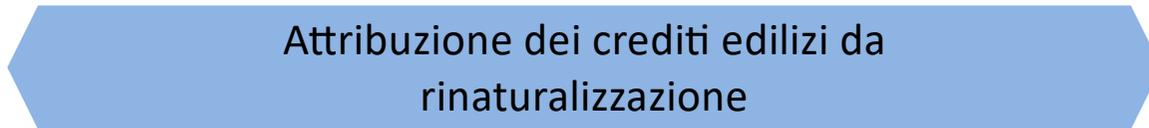
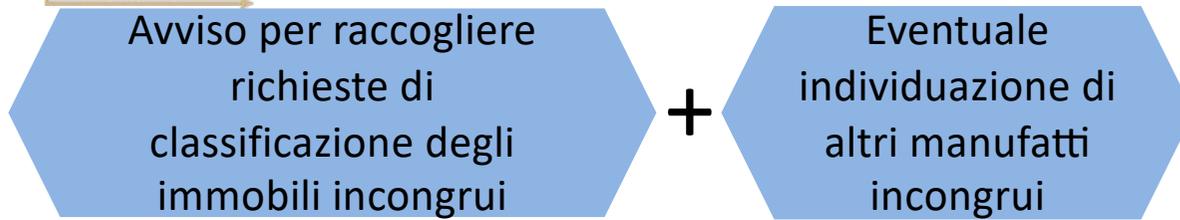
- Alcuni punti fermi:
 - I crediti dr iscritti nel RECRED sono **liberamente commerciabili** e hanno **durata illimitata**
 - Essi potranno essere utilizzati esclusivamente **all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata**, individuati dal Comune ai sensi dell'art. 2 c.1, lett. e), Lr. 14/2017
 - Mentre è **espressamente vietato** l'utilizzo in **zona agricola** (cfr art. 8 Lr 14/2019)



Creare condizioni favorevoli per l'impiego dei crediti da rinaturalizzazione



Area da rinaturalizzare mediante demolizione



Dopo non meno di 10 anni è possibile immaginare nuove regole

L'innovazione richiede uno sforzo congiunto

- Le condizioni necessarie per il successo dello strumento
 - Il ruolo del **Comune**: governare il processo, semplificare le procedure & certezza procedimentale
 - Il ruolo della **proprietà**: abbandonare posizioni insostenibili, aumentare la consapevolezza della distanza tra valore di mercato e valore d'uso (e d'esistenza)
 - Il ruolo del **mercato** e degli **imprenditori**: ripensare i modi della generazione del profitto (rendita vs rischio d'impresa)
 - Il ruolo dei **professionisti**: competenze multidisciplinari & aumentare le soft skill di supporto a progetti complessi

INFORMAZIONI SUL DOCUMENTO

Creato da	Antonella Faggiani antonella@smartland.it
Posizione	
Preparato per	ANCE Veneto
Versione	/
Data	12/02/2020
Annotazioni	Qualsiasi informazione contenuta nel presente documento potrà, successivamente alla data di redazione dello stesso, essere oggetto di qualsiasi modifica o aggiornamento da parte di Antonella Faggiani, senza alcun obbligo di comunicare tali modifiche o aggiornamenti
Copyright	© This document is protected by copyright. Any unauthorized reproduction or use by third parties is prohibited.

SMART LAND

SMART LAND SRL
CALLE DEL SALE, 33
30174 MESTRE, VENEZIA

T +39 041 987758
INFO@SMARTLAND.IT
WWW.SMARTLAND.IT