



**Comune di Negrar
di Valpolicella**
Provina di Verona

**Criteri per la definizione dei crediti edilizi da
rinaturalizzazione (CER)**

Sindaco
Roberto Grison

Assessore all'urbanistica
Giulio Saturni

Area gestione del territorio
Giorgia Ortolani

Sommario

Definizioni	1
Condizioni di attribuzione ed impiego dei CER	1
Definizione del valore edilizio CER	1
Registrazione dei CER.....	4
Vincolo di non edificazione	4
Utilizzo del CER e aree di “atterraggio”	4

ALLEGATO: QUOTAZIONI IMMOBILIARI (ANNO 2022 - SEMESTRE 2)

Definizioni

Credito Edilizio da Rinaturalizzazione – brevemente definito CER, è una sottocategoria specifica dei crediti edilizi (CE) ed è definito ai sensi dell'art. 4 della LR 14 /2019 e dell'art. 5 della LR 14/2017, quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di 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.

Condizioni di attribuzione ed impiego dei CER

Il credito edilizio da rinaturalizzazione – CER, può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del PI, e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019.

Definizione del valore edilizio CER

I crediti edilizi da rinaturalizzazione – CER come definiti dall'art. 4 della LR 14/2019, possono essere determinati dall'eliminazione di manufatti incongrui riconducibili alle seguenti 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 1

L'ammontare dei CER (espresso in mc o mq), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRE, sarà l'esito del prodotto tra il "Dato Dimensionale Convenzionale" (DDC) del manufatto demolito, per il "coefficiente K" assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, c. 2, lett. a), della LR n. 14/2019 (secondo lo "schema di calcolo del CER per la Categoria 1" di seguito riportato):

$$\text{CER} = \text{DDC} * \text{K}$$

Per Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) si intende la "consistenza del manufatto incongruo" parametrata ad un'unica destinazione d'uso che convenzionalmente si assume essere quella residenziale;

Il coefficiente "K" invece rappresenta il valore attribuito sulla base dei parametri indicati all'art. 4, comma 2, della LR 14/2019 ovvero:

- Localizzazione;
- Costi di demolizione e rinaturalizzazione;
- Costi per l'eventuale bonifica ambientale.

In coerenza con la DGR 263/2020 si precisa che:

- Qualora la destinazione originaria non sia residenziale o assimilabile alla residenza, la consistenza originaria del manufatto dovrà essere parametrata alla destinazione residenziale, convertendo le superfici in volume, utilizzando l'altezza del manufatto.
- Qualora l'altezza del manufatto sia superiore a quella media di un piano residenziale (2,70 m), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.
- Il Comune, al fine di controllare i processi di riconversione di manufatti non aventi destinazione residenziale, si è avvalso di un coefficiente di riduzione (α), di valore minore o uguale a 1.

Il Comune ha attribuito i valori ai singoli parametri sopra elencati, avendo come obiettivo la "quantificazione dell'interesse pubblico" sotteso all'intervento di demolizione e rinaturalizzazione del manufatto incongruo.

Al fine di evitare che l'attribuzione dei CER possa dare luogo a incrementi della consistenza originaria del manufatto incongruo, si assume che il coefficiente K non possa essere superiore al valore 0,90.

$$K \leq 0,90$$

Segue lo schema di calcolo del CER per la Categoria 1:

CATEGORIA 1 volume / superficie							
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, ecc...);							
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione							
STATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE DCC				COEFFICIENTE $K \leq 0,90$			CER
A	B	C	DCC = A x B x C (mc o mq)	D	E	F	
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 /AGRICOLI $\alpha \leq 1$		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE *	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE	K = D + E + F
				ZTO A = 0,60	ALTO = 0,25	senza bonifica 0,00	
				ZTO B = 0,50	MEDIO = 0,20	con bonifica 0,15	
				ZTO C = 0,40	BASSO = 0,15		
				ZTO D = 0,30			
				ZTO E = 0,60			
				ZTO F = 0,40			
*ALTO = quanto il costo di demolizione incide per più del 25% del valore del CER riconosciuto							
MEDIO = quanto il costo di demolizione incide per più del 20% del valore del CER riconosciuto							
BASSO = quanto il costo di demolizione incide per più del 15% del valore del CER riconosciuto							

Esempio: ipotizzato che il manufatto incongruo sia costituito da un fabbricato artigianale in stato di abbandono con superficie pari a mq 1.000 (A). La parametrizzazione in volume residenziale avverrà quindi moltiplicando tale valore per 2,70 m (B). Il coefficiente di riduzione (C) determinato dal Comune è pari a 0,75.

Il DDC complessivo sarà dato da $1.000 \text{ mq} \times 2,70 \text{ m} \times 0,75 = 2.025 \text{ mc}$.

Il valore del DCC dev'essere poi moltiplicato per il coefficiente K dato dalla somma di D + E + F. nell'esempio in oggetto è stato ipotizzato che il manufatto incongruo sia ubicato in ZTO D (coeff. 0,30), con un costo di demolizione basso (coeff. 0,15) e con costi di bonifica ambientale (coeff. 0,15). Pertanto $K = 0,30 + 0,15 + 0,15 = 0,60$.

Il valore dei CER iscrivibili nel RECRED sarà pertanto pari a:

$CER = 2.025 \text{ mc} \times 0,60 = 1.215 \text{ mc}$ (parametrati alla destinazione residenziale)

Categoria 2

L'ammontare dei CER della categoria 2, (espressi in mc), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRED, sarà l'esito del prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) del manufatto demolito, per il coefficiente "K" assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della LR 14/2019, così come segue:

per Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) relativamente alla categoria 2, si intende la consistenza del manufatto incongruo relazionata ai costi di demolizione e bonifica ambientale, opportunamente calmierati attraverso un fattore di riconversione funzionale, secondo la seguente formula:

$$DCC = (A+B) / C \times D$$

con:

A = costo di demolizione e rinaturalizzazione (definito in Euro)

B = eventuale costo di bonifica ambientale (definito in Euro)

C = valore medio di un mc della capacità edificatoria residenziale secondo le quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate.¹

D = fattore di conversione funzionale 0,80

Definito il DCC per la categoria 2, ovvero per la demolizione di manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume o una superficie, il CER sarà definito dalla medesima formula contenuta per la categoria 1 e di seguito riportata:

$$CER = DDC \times K$$

Di seguito si riporta lo Schema di calcolo del CER per la Categoria 2:

CATEGORIA 2									
Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. aree movimentazione merce, tralicci, impianti tecnologici, ecc...).									
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione									
STATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE					COEFFICIENTE K ≤ 0,90				CER
DCC									
A	B	C	D	DCC = (A+B)/Cx D (mc o mq)	E	F	G	K = E + F + G	
COSTO DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (€)	EVENTUALE COSTO DI BONIFICA AMBIENTALE (€)	VALORE IMMOBILIARE MEDIO RESIDENZIALE (€/MC o MQ)	FATTORE DI RICONVERSIONE FUNZIONALE β ≤ 1		VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE *	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE		
					ZTO A = 0,60	ALTO = 0,25	senza bonifica 0,00		
550 €/mc. Fonte: Valori immobiliari medi Agezia delle Entrate,sec. Sem 2021						ZTO B = 0,50	MEDIO = 0,20	con bonifica 0,15	
β = 0,90 nel caso di tralicci e/o impianti tecnologici						ZTO C = 0,40	BASSO = 0,15		
β = 0,80 in tutti gli altri casi						ZTO D = 0,30			
						ZTO E = 0,60			
						ZTO F = 0,40			
*ALTO = quanto il costo di demolizione incide per più del 25% del valore del CER riconosciuto MEDIO = quanto il costo di demolizione incide per più del 20% del valore del CER riconosciuto BASSO = quanto il costo di demolizione incide per più del 15% del valore del CER riconosciuto									

Esempio: ipotizzando che il manufatto incongruo sia costituito da un'area pavimentata in stato di degrado e abbandono. Il costo di demolizione, ricavabile da apposita perizia giurata di stima, è pari a 300.0000 € (A), prevedendo altresì un costo di bonifica ambientale pari a 50.000 € (B). Il valore di un mc edificabile con destinazione residenziale per l'area di riferimento è pari a 675 euro/mc (C). Il fattore di riconversione funzionale (D) è stato stabilito dal Comune pari a 0,80.

Il valore del DDC pertanto sarà pari $(A+B) / C \times D = 648$ mc

Il valore del DDC dev'essere poi moltiplicato per il coefficiente K dato dalla somma di E+F+G. Nell'esempio in oggetto è stato ipotizzato che il manufatto incongruo sia ubicato in ZTO D (coeff. 0,30), con costi di demolizione alto (coeff. 0,25), soggetto a bonifica ambientale (coeff. 0,15).

¹ In assenza di una perizia di stima, è presumibile adottare come riferimento il valore medio desunto dall'osservatorio dei valori immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto $K = 0,30 + 0,25 + 0,15 = 0,70$.

Il valore dei CER iscrivibili nel RECRED sarà pertanto pari a:

$CER = 807 \text{ mc} \times 0,70 = 453 \text{ mc}$ (parametrati alla destinazione residenziale)

Registrazione dei CER

Dopo l'approvazione della variante alla strumentazione urbanistica (di cui all'art. 4, c. 2, della LR n. 14/2019) finalizzata ad individuare i manufatti incongrui, i proprietari (od altri aventi titolo) potranno attivare la procedura per la demolizione degli stessi e la successiva iscrizione dei CER (già riconosciuti dalla variante) nel RECRED.

Detti proprietari potranno presentare idonea istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECRED.

L'istanza dovrà essere accompagnata dalla documentazione prevista, secondo le vigenti disposizioni in materia edilizia. Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario, o avente titolo, comunicherà la "fine lavori" e chiederà l'attivazione dell'accertamento, da parte del competente Ufficio comunale, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area. L'accertamento avverrà necessariamente tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell'intervento previsto in rapporto alla variante assunta in forma di quanto dettato dall'art. 4, c. 2, della LR n. 14/2019.

A seguito della verifica effettuata dal Comune in merito all'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area, i CER previsti per tale intervento verranno iscritti nell'apposita sezione del RECRED.

Vincolo di non edificazione

A seguito dell'avvenuta iscrizione dei CER nel RECRED 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, così come previsto dall'art. 5, c. 3, della LR n. 14/2017.

Utilizzo dei CER e aree di "atterraggio"

I CER iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili e hanno durata illimitata.

Relativamente all'utilizzo dei CER si evidenzia che:

- ai sensi dell'art. 8, c. 1, della LR n. 14/2019, nelle zone agricole è escluso l'utilizzo del CER.
- i CER potranno essere utilizzati esclusivamente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC).

Il Comune, in sede di variante allo strumento urbanistico di cui all'art. 4, c. 2, della LR n. 14/2019, procede all'individuazione delle aree di atterraggio dei CER 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.

L'utilizzo dei CER, nelle aree individuate dal Comune consentirà di ottenere sino ad un massimo del 60% per gli "interventi edilizi di ampliamento" di cui all'art. 6 della LR n. 14/2019) e sino ad un massimo del 100% nel caso di "interventi di riqualificazione del tessuto edilizio" di cui all'art. 7 comma 5 della LR n. 14/2019.

Tabella di incentivo all'utilizzo dei CER

CER	PREMIALITA'
min 30% del volume in ampliamento deve essere generato da CER	ulteriore +30% per ottenere nel complesso un massimo del 60% per gli "interventi edilizi di ampliamento" di cui all'art. 6 della LR n. 14/2019.
min 50% del volume in ampliamento deve essere generato da CER	ulteriore +50% per ottenere nel complesso un massimo del 100% per "interventi di riqualificazione del tessuto edilizio" di cui all'art. 7 comma 5 della LR n. 14/2019.

Il Coefficiente di atterraggio "C" ai sensi della DGR 263/2020 è determinato in base ai valori di mercato determinati dall'Agenzia delle Entrate² secondo la seguente formula:

$$C = V_i / V_f$$

con:

V_i = valore di mercato nell'area di generazione del CER

V_f = valore di mercato dell'area di atterraggio del CER

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

Il CER di atterraggio pertanto è ricavato dalla seguente formula:

$$CER_{att} = CER * C$$

² Fonte: <https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php>

Riferimenti normativi

- Artt. 17, 36 e 46 della l. r. 11 del 23 aprile 2004, “norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”;
- LR 14 del 06 giugno 2017 “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”;
- Artt. 4, 5, 6 e 7 della LR 14 del 04 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”.
- DGRV n.263 del 02 marzo 2020 e relativo allegato A.

ALLEGATO: QUOTAZIONI IMMOBILIARI (ANNO 2022 - SEMESTRE 2)

A titolo esemplificativo e non esaustivo, riportiamo i principali valori immobiliari riferiti al comune di Negrar di Valpolicella.

Provincia: VERONA

Comune: NEGRAR DI VALPOLICELLA

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO, FRAZ. ARBIZZANO, MONTERICCO, SANTA MARIA, S.VITO, S.PERETTO, COSTEGGIOLA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 2

Destinazione	Valore Mercato (€/mq)			Valore Mercato (€/mc)
	Min	Max	Media	Media
Residenziale (Abitazioni civili)	1.750	2300	2.025	675
Produttivo (Capannoni industriali)	465	600	533	178
Commerciale	1.200	1.800	1.500	500