

COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

Provincia di Treviso

Regione del Veneto



PRC - Piano Regolatore Comunale

Articolo 12 Legge Regionale 23 aprile 2004, n° 11

PI - Piano degli Interventi – Variante “Manufatti Incongrui e CER - 2025”

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

Articolo 4, c.3 Legge Regionale 04 aprile 2019, n° 14

Relazione

PROGETTAZIONE

Matteo Gobbo, pianificatore
con
Alessia Rosin

SINDACO

Stefano Marcon

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Agostino Battaglia

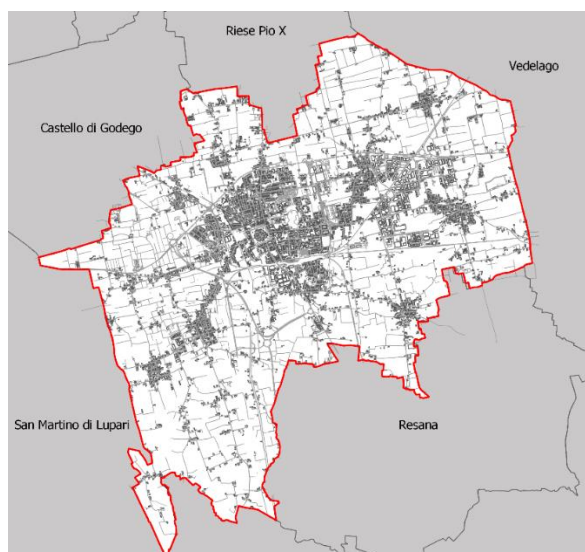
SERVIZIO URBANISTICA

Giuliano Cunico

SEGRETARIO

Chiara Perozzo

settembre 2025



COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO

**Provincia di Treviso
Regione del Veneto**

PRG - PIANO REGOLATORE COMUNALE

**PI – Piano degli Interventi
Variante "Manufatti Incongrui e CER ex LR 14/2019 art. 4 – 2025"**

RELAZIONE

SOMMARIO

1. PREMESSA	pag. 2
2. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PI "MANUFATTI INCONGRUI E CER – 2025"	pag. 4
3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PI "MANUFATTI INCONGRUI E CER – 2025"	pag. 6
4. GLI ELABORATI VARIANTE AL PI "MANUFATTI INCONGRUI E CER – 2025"	pag. 12
5. COMPATIBILITA' IDRAULICA, SISMICA e AMBIENTALE	pag. 13

ELABORATI DI VARIANTE

- 1 – Estratti Cartografici con individuazione del manufatto incongruo in scala 1:5.000 e 1:2.000
- 2 – RECRED - Registro Elettronico dei Crediti Edilizi

1. PREMESSA

La presente Relazione, completa degli elaborati, accompagna la Variante Specifica al PI, denominata "Variante Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione" (nel prosieguo *Variante al PI MANUFATTI INCONGRUI E CER - 2025*), che, come meglio specificato nei capitoli seguenti, interessa alcune aree e alcuni immobili per i quali, sulla base di apposite istanze/richieste di classificazione di manufatto incongruo, sono stati attentamente esaminati e valutati, secondo le modalità e i criteri prescritti dall'art. 4, comma 3 della Legge Regionale 04 aprile 2019 "Veneto 2050".

Posto che il Piano degli Interventi è lo "strumento urbanistico operativo" del Piano Regolatore Comunale, l'adeguamento e l'aggiornamento rappresenta una costante che deve da un lato seguire, l'evoluzione della materia urbanistica nel suo complesso e dall'altro dare risposte ai fabbisogni e alle necessità che la società civile richiede. Il PI viene pertanto inteso come un "piano processo" periodicamente adeguato ed aggiornato.

La presente relazione, nel rispetto dei principi e delle linee guida sulle quali si è fondata la stesura del primo PI, contiene quindi l'aggiornamento degli obiettivi e ne descrive i contenuti.

Ricordiamo che:

- il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del comune di Castelfranco Veneto, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 01 del 21.01.2010 e approvato in Conferenza di servizi in data 14.01.2014, è stato ratificato dalla Giunta Provinciale con Delibera n. 29 del 03.02.2014 e pubblicato sul BUR n. 24 del 28.02.2014;
- la Variante n.1 al P.A.T. di adeguamento alla L.R. 14/2017 "Contenimento consumo di suolo" è stata adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 21.10.2019 ed approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 18.06.2020;
- ai sensi dell'art. 48, comma 5bis, della legge regionale n° 11 del 2004, a seguito dell'approvazione del P.A.T., il Piano Regolatore Generale vigente (PRG), per le parti compatibili con lo stesso, è diventato il "Primo Piano degli Interventi";
- il "primo" Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Castelfranco Veneto è stato adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 23.03.2018 ed approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 83 del 28.09.2018;
- con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 37 del 27/05/2019 e n. 39 del 18/06/2020, è stata adottata e successivamente approvata la Variante n. 1 al Piano degli Interventi;
- l'ultima Variante parziale al PI è la n.2, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 18.06.2020, per il Coordinamento con il Regolamento Edilizio e adozione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi;
- la Legge regionale 04 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" ha introdotto la procedura per l'individuazione dei manufatti incongrui;
- la Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n. 263 del 02 marzo 2020 ai sensi dell'art. 4, c. 1, della L.R. 14/2019, ha approvato il provvedimento di cui all'art. 4, c. 2, lett. d), della L.R. n. 14/2017, con il quale si specifica la disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- con D.G.C. n.47. del 03.03.2022 il Comune di Castelfranco Veneto ha individuato gli obiettivi, i criteri di valutazione, lo schema di avviso pubblico e la modulistica relativi alla variante allo strumento urbanistico secondo i contenuti di cui all'art. 4, c. 2, lettere a), b) e c), della L.R. n. 14/2019;
- l'Amministrazione del Comune di Castelfranco Veneto nel 2023 ha inteso procedere alla redazione della variante allo strumento urbanistico di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019, finalizzata:
 - a) all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità ed 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.

- con D.C.C. n. 50 del 26.05.2023 è stata approvata la **prima variante per l'individuazione dei manufatti incongrui e per i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER)** ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. 14/2019.

In questo quadro programmatico entro il quale il Comune di Castelfranco Veneto intende operare, il PI va quindi inteso pertanto come **"piano processo"**, che potrà evolversi, completarsi e aggiornarsi, anche per fasi e tempi successivi.

Si richiama il DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE AL PIANO DEGLI INTERVENTI predisposto dall'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 11/2004 e illustrato in Consiglio Comunale con DCC n. 73 del 12.09.2014 ed in particolare, data la natura della Variante stessa in adeguamento alla L.R. 14/2019, la D.G.R. n. 263 del 02/03/2020.

Si richiama infine l'aggiornamento del DOCUMENTO DEL SINDACO avvenuto nel corso dell'anno 2024.

Le operazioni di adeguamento degli elaborati e di redazione della presente Variante specifica al PI sono state effettuate dal dott. pianif. Matteo Gobbo con la collaborazione della dott.ssa Alessia Rosin.

Ha coordinato i lavori l'ing. Giuliano Cunico, Responsabile del Settore Urbanistica e Pianificazione Territoriale del Comune di Castelfranco Veneto, coadiuvato dal geom. Luca Bressan

L'adozione della presente *Variante al PI "MANUFATTI INCONGRUI E CER – 2025"* è stata preceduta da alcune verifiche tecnico-amministrative propedeutiche alla definizione dei contenuti specifici della variante.

La presente Variante specifica al PI verrà pubblicata dopo la sua adozione, così come previsto all'art. 18 della LR 11/2004.

2. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PI "MANUFATTI INCONGRUI E CER – 2025"

Il Documento Programmatico Preliminare del PI o Documento del Sindaco è l'atto predisposto in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi e auspicati della pianificazione. Il documento delinea i contenuti e le modalità di formazione del Piano degli Interventi, al quale è affidato il compito di specificare e attuare la strategia di trasformazione territoriale definita nel Piano di Assetto del Territorio, conformando la disciplina urbanistica di dettaglio alle direttive, prescrizioni e vincoli da questo stabiliti, all'interno del quadro normativo definito dalla Legge Urbanistica Regionale e dalle normative sovraordinate.

Si richiamano tutti gli obiettivi già contenuti del Documento del Sindaco del Comune di Castelfranco Veneto prodromico al primo PI e alle successive varianti, con attenzione agli aspetti relativi al **Sistema Ambientale, al Sistema Insediativo e dei Servizi e al Sistema della mobilità**.

Il Piano degli Interventi diventa quindi l'elemento basilare su cui dar attuazione a tutti i progetti e a tutte le iniziative possibili sui quali si fonda l'azione amministrativa:

- settore della residenza, con la componente della città storica, della città esistente, da riqualificare, da rigenerare e da completare, dei tessuti urbani consolidati e diffusi, oltre alle componenti di interesse storico, architettonico e paesaggistico che caratterizzano il Comune di Castelfranco Veneto, con l'obiettivo ben definito, di perseguire il generale miglioramento della qualità abitativa, della riduzione dei consumi energetici e dell'acqua e di un utilizzo "consapevole" delle risorse presenti nel territorio comunale;
- settore della produzione agricola, con la promozione delle diverse componenti aziendali, con le produzioni specialistiche e le eccellenze agro-gastronomiche che provengono dalla nostra campagna e che vanno ulteriormente tutelate e valorizzate, specie quelle eco-sostenibili;
- settore dell'economia, con i diversi tessuti produttivi di cui il comune dispone, le componenti dall'industria e dell'artigianato, affianco al commercio, alla logistica, alla direzionalità e alle attività turistico ricettive, in un'ottica di riqualificazione e di ammodernamento dei diversi tessuti, favorendo e incentivando il dialogo e l'integrazione delle varie componenti presenti;
- settore dei servizi, delle opere di urbanizzazione, dei Lavori Pubblici, delle infrastrutture, della viabilità, della mobilità e dei trasporti, in modo particolare della mobilità sostenibile e della mobilità ciclabile. Assieme al potenziamento, alla riqualificazione e all'integrazione di questo fondamentale settore, che di fatto è il "termometro" che misura la qualità della vita della città, vanno ricercate soluzioni atte a coinvolgere le componenti sociali ed economiche per contribuire a far crescere le dotazioni comunali, utilizzando anche gli istituti della Perequazione, della Compensazione e del Credito Edilizio, offerti dalle vigenti disposizioni di legge regionale.

Nell'aggiornamento del Documento del Sindaco del 2024 vengono elencati i contenuti delle Varianti parziali, cartografiche e normative, tra cui:

- **Individuazione di edifici/manufatti incongrui per l'applicazione del credito edilizio da rinaturalizzazione ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. 14/2019;**

All'interno di questa cornice programmatica comunale è doveroso ricordare che la L.R. 14/2019 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2014, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", ha introdotto all'art. 4 i "crediti edilizi da rinaturalizzazione" come misura per promuovere la rinaturalizzazione del suolo.

Ai sensi dell'art. 4, comma 2 della L.R. n. 14/2019, La Legge regionale prevede che i Comuni dovranno procedere, tramite variante allo strumento urbanistico, all'individuazione dei manufatti incongrui, la cui demolizione sia di interesse pubblico e consenta l'attribuzione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER).

Gli obiettivi ed i criteri della Variante di adeguamento alla L.R. 14/2019 sono esplicitati all'art. 4 comma 2 e di seguito riportati:

OBIETTIVI

- Attivazione di operazioni di "cleaning territoriale" ovvero di pulizia del territorio da quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano.
- Tutela e salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio, protezione dai rischi naturali o che

- conseguono alle sue modifiche e trasformazioni.
- Costruzione di un territorio ecologicamente stabile, garantendo una qualità architettonica armonicamente inserita nel contesto paesaggistico, da attuarsi tramite:
 - riduzione consumo suolo con ripristino condizioni di naturalità del suolo;
 - valorizzazione paesaggistica e ambientale derivante dall'eliminazione delle opere incongrue;
 - conseguimento di migliori condizioni igienico sanitarie e di sicurezza - (punto 3.2.1 all. A DGR 263/2020).

CRITERI E CARATTERISTICHE

Il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) ha le seguenti caratteristiche distintive:

- deriva esclusivamente da demolizione integrale di opere incongrue identificate dal P.I.;
- necessita della rinaturalizzazione del suolo occupato dall'opera incongrua e determina il vincolo di inedificabilità dell'area liberata;
- può essere utilizzato solo negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) di cui alla L.R. 14/2017, attraverso il cd. "indice differenziato" o, se presenti, in aree libere intercluse.

L'incongruità delle opere può essere di tipo:

- "urbanistico", nel caso in cui l'opera per le sue caratteristiche fisiche/funzionali non è compatibile (es. destinazione d'uso);
- "paesaggistico-ambientale", nel caso in cui l'opera ricade in un'area non coerente (fascia di rispetto, zona di tutela, area a pericolosità idraulica, ecc.);
- "edilizio", nel caso in cui l'opera per le sue caratteristiche non presente requisiti igienico-sanitari e di sicurezza;

Nella selezione dei manufatti incongrui da parte dell'Amministrazione Comunale dovrà essere verificato prioritariamente l'interesse pubblico in termini di valore derivante per la comunità locale e per il paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore / opera incongrua.

Gli obiettivi e i criteri sopra elencati sono stati fatti propri dalla Giunta Comunale con specifica Deliberazione n. 47 del 03 marzo 2022.

3. I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PI "MANUFATTI INCONGRUI E CER – 2025"

La presente Variante ha come riferimento quanto disposto dall'art. 4 comma 2 lett. d) della L.R. 14/2017, la quale delega la Giunta Regionale a stabilire "le regole e le misure applicative e organizzative per la determinazione registrazione e circolazione dei crediti edilizi" di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004.

Il legislatore regionale con D.G.R. n. 263 del 02/03/2020 ha approvato le "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" in adempimento di quanto previsto dall'articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017 e dall'articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019.

L'allegato "A" della citata DGR contiene:

- *REGOLE E MISURE APPLICATIVE E ORGANIZZATIVE PER LA DETERMINAZIONE DEI CREDITI EDILIZI*
- *REGISTRAZIONE E CIRCOLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI*
- *CRITERI ATTUATIVI E MODALITÀ OPERATIVE PER ATTRIBUIRE CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE*
- *QUANTIFICAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE DA ISCRIVERE NEL RECED*
- *REGISTRAZIONE E CIRCOLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE*
- *criteri operativi DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE PER GLI IMMOBILI PUBBLICI COMUNALI*
- *TERMINI E MODALITÀ APPLICATIVE PER L'ISCRIZIONE E LA CANCELLAZIONE DEI CREDITI NEL RECED*

La Variante al PI "MANUFATTI INCONGRUI E CER – 2025" è stata predisposta pertanto in ottemperanza alle disposizioni contenute nell'allegato A della D.G.R. 263/2020.

3.1 Inquadramento giuridico

Premesso che al Credito Edilizio in generale corrisponderà un valore monetario ad esso proporzionale, si rileva tuttavia come il suo valore effettivo sia determinato esclusivamente dall'operare delle libere forze del mercato. All'Amministrazione Comunale spetta unicamente di determinare un presumibile valore iniziale, al fine di attribuire la corretta quantità di crediti edilizi in relazione all'operazione urbanistica da attuarsi.

La determinazione di tale valore dovrà assicurare e garantire (All. A - D.G.R. 263/2020):

- *la proporzionalità tra il valore del credito accordato e il beneficio pubblico derivante dall'attuazione degli interventi che danno diritto al riconoscimento;*
- *la piena certezza di utilizzabilità dei diritti edificatori espressi dal valore attribuito;*
- *la libera commerciabilità del credito edilizio;*
- *la corretta applicazione e il coordinamento delle norme urbanistiche e delle norme contabili dell'ente.*

In relazione alle diverse fattispecie di interventi (eliminazione opere incongrue, miglioramento ambientale, esproprio, ecc..) le operazioni più complesse sono:

- *la determinazione del controvalore del beneficio per cui si accorda il credito edilizio (valore monetario);*
- *l'individuazione delle cosiddette aree "di atterraggio" o "di impiego", dei luoghi cioè ove il credito edilizio si potrà concretizzare in interventi di edificazione;*
- *la "traduzione" del valore così determinato in diritti edificatori (volume o superficie, in base al parametro utilizzato dallo strumento urbanistico comunale) in rapporto alle diverse destinazioni d'uso e alle caratteristiche dell'area di impiego;*
- *l'indicazione del periodo di efficacia del diritto edificatorio riconosciuto.*

La necessità di proporzionalità, precisione e trasparenza impone che le valutazioni devono essere effettuate sulla base di metodi e criteri equilibrati ed omogenei, da prefigurarsi nel PAT e da tradursi operativamente in una disciplina di dettaglio nel PI, dove devono essere specificate anche le modalità di "emissione" del credito edilizio. (All. A - D.G.R. 263/2020)

Il provvedimento che definisce e quantifica il credito edilizio deve infatti essere sostenuto da "una congrua motivazione, che avvalorì il perseguimento del pubblico interesse, rappresentato dalla concreta attuazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico che possono dare luogo al suo riconoscimento - e la proporzionalità tra beneficio pubblico e credito accordato, in applicazione della disciplina dettata dal piano regolatore comunale". (All. A - D.G.R. 263/2020)

Le aree potenzialmente oggetto delle misure di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 si caratterizzeranno per la presenza di fabbricati e manufatti dismessi, inutilizzati, fatiscenti e pericolanti ovvero collocati in aree di dichiarata pericolosità idraulica o idrogeologica, ovvero in fasce di rispetto stradale, idraulica, ecc.

Per il legislatore regionale tali manufatti, 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.

Tali ambiti rappresentano porzioni compromesse del territorio che generano effetti negativi sul contesto circostante generando costi sociali che si riflettono sulla comunità locale e sul territorio.

Il riconoscimento da parte dei Comuni dei CER è finalizzato quindi all'incentivazione della demolizione e del ripristino del suolo permeabile attraverso misure di supporto che favoriranno e promuoveranno operazioni di valorizzazione e riqualificazione del territorio.

A seguito di tale riconoscimento, la volumetria ovvero la superficie individuata deve essere registrata nell'apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

Le fasi operative per il riconoscimento e l'operatività del CER sono le seguenti:

1. la quantificazione dei CER da riconoscere attraverso la variante di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 14/2019, che rappresenta la fase iniziale, con la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti dal Comune al soggetto attuatore dell'intervento di demolizione e rinaturalizzazione;
2. l'iscrizione nel RECRED dei CER a seguito dell'attuazione dell'intervento demolitorio e della contestuale rinaturalizzazione del suolo;
3. l'utilizzo dei CER e le modalità di iscrizione/cancellazione dei CER dal RECRED.

3.2 La variante allo strumento urbanistico comunale

Ai sensi dell'art. 4, comma 2 della L.R. n. 14/2019, i Comuni, procedono, tramite variante allo strumento urbanistico, all'individuazione dei manufatti incongrui, la cui demolizione sia di interesse pubblico e consenta l'attribuzione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER),

La presente Variante al PI è pertanto finalizzata:

- 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:
 - localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
 - costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
 - differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;
- 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;

L'individuazione dei *manufatti incongrui*, da parte del Comune di Castelfranco Veneto, è avvenuta mediante attivazione di una procedura di evidenza pubblica, ovvero di un avviso ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. 14/2019 "Veneto 2050" finalizzato a raccogliere richieste, da parte degli aventi titolo, di classificazione dei propri manufatti come "manufatto incongruo".

La pubblicazione dell'avviso è stata preceduta dalla indicazione degli obiettivi e dei criteri da parte del Comune ai sensi della D.G.R. 263/2020 (D.G.C. n. 47 del 03 marzo 2022) per la selezione dei manufatti incongrui oggetto di potenziale demolizione e dei rispettivi ambiti di pertinenza destinati alla rinaturalizzazione del suolo, sulla base delle priorità di interesse pubblico tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore.

L'avviso è stato pubblicato in data 09.01.2025 con prot. n. 656 per i successivi 60 giorni.

A seguito della pubblicazione dell'avviso è pervenuta una (1) richiesta di classificazione di manufatti incongrui, ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050".

Successivamente alla presentazione dell'istanza è stata prodotta una Scheda sintetica per valutare preliminarmente i requisiti per accogliere o meno l'istanza, e per quantificare preliminarmente il CER ai sensi della D.G.R. 263/2020 attribuito al manufatto incongruo.

Si ricorda, inoltre, che il definitivo inserimento nel RECRED del CER dovrà avvenire a seguito dell'avvenuto intervento demolitorio e della rinaturalizzazione del suolo dell'ambito individuato.

Si riportano di seguito i contenuti principali della **Parte Prima del RECRED**, con particolare riferimento alla quantificazione del Credito Edilizio da rinaturalizzazione e la procedura di utilizzo e di atterraggio del CER.

Tabella CATEGORIA 1 per la quantificazione dei C.E.R.

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				COEFFICIENTE K ** (inferiore 0,90 *)				CER
DDC							K=D+E+F	CER = DDC x K
A	B ¹	C ²	DDC = A x B x C (mc o mq)	D ³	E ⁴	F ⁵		
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 α** ≤ 1 *			VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE MAX 0,50 ** area di "decollo"	VALUTAZIONE DEI COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE MAX 0,25 **	VALUTAZIONE DEI COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE MAX 0,15 **	
¹ altezza convenzionale da applicare su "superficie coperta" (s.c.) al fine di individuare il volume convenzionale.				ZTO A1-A2-A3 D=0,50	costi alti E = 0,25	con bonifica ambientale 0,15		
² Il coefficiente C di riduzione è determinato dal Comune in relazione all'area di "decollo" come segue C = 0,60 per manufatti con sup. coperta esistente ≤ mq 1000; C = 0,45 per manufatti con sup. coperta esistente > mq 1000 < mq 2000; C = 0,35 per manufatti con sup. coperta esistente > mq 2000.				ZTO B e C1 D=0,45	costi medi E=0,20	senza bonifica ambientale 0,10		
³ I coefficienti qui definiti nella colonna potranno essere modificati dalla Giunta Comunale in relazione allo stato dei luoghi e di degrado dell'immobile.				ZTO C1.1 D=0,40	costi bassi E=0,15			
⁴ (rif. Allegato A1): "costi alti": E = 0,25 nel in cui gli "oneri e spese di trasformazione" interessino tutti gli interventi ivi previsti ai punti B1-B2-B3-B4-B5; "costi medi": E = 0,20 nel caso in cui gli "oneri e spese di trasformazione" interessino gli interventi ivi previsti ai punti B1-B3-B4-B5; "costi bassi": E = 0,15 nel caso in cui gli "oneri e spese di trasformazione" interessino gli interventi ivi previsti ai punti B1-B4-B5.				Aree agricole D=0,50				
⁵ (rif. Allegato A2): F = 0,15 in caso di ripristino / bonifica ambientale; F = 0,10 senza ripristino / bonifica ambientale.				ZTO D D=0,40				
				Attività produttive in zona impropria D=0,50				

* Valore non modificabile dal Comune

** Valore da assegnare a cura del Comune

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

Al fine di graduare e/o differenziare l'utilizzo dei CER nelle diverse aree di atterraggio come previsto dalle disposizioni regionali, sono stati applicati appositi coefficienti, denominati "Coefficienti di atterraggio" sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate.

La scelta si è basata sulla caratteristica di "dati oggettivi e aggiornati" dei valori OMI (Agenzia delle Entrate) rispetto al valore venale delle aree edificabili ai fini IMU o, in alternativa, a specifici studi e indagini di mercato estimativi all'uopo da predisporre.

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

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

- ZTO A1 - A2 - A3;
- ZTO B - C1 - C1.1.

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

Area di decollo		Area di atterraggio C.E.R.	Monitoraggio	
Z.T.O.	Destinazioni d'uso attuali		Consumo di Suolo (L.R. 14/2017)	Consumo quantità aggiuntiva (mc) di P.A.T.
Residenziali A - B - C1 - C1.1	residenza	Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (A.U.C.) individuati ai sensi della L.R. 14/2017 con esclusione delle ZTO D e F	NO	NO
	no residenza		NO	SI
altro D - E - F	residenza		NO	SI
	no residenza		NO	SI

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

Il Comune ha individuato principalmente nei centri di Castelfranco Veneto e nelle frazioni di Salvatronda, San Floriano, Villarazzo, Treville e Campigo, tra i propri AUC (Ambiti di Urbanizzazione Consolidata), le aree di atterraggio sulla base degli obiettivi e delle scelte strategiche sopra richiamate.

In tali aree di atterraggio, il Comune ha provveduto a graduare e/o differenziare l'utilizzo dei CER, applicando appositi "Coefficienti di atterraggio". In riferimento alle metodologie di cui alla DGR 263/2020 (All. A Cap. 5 – par 5.3) è stato assunto quale parametro di riferimento i valori medi delle quotazioni di mercato OMI (fonte: Agenzia delle Entrate), ulteriormente specificati per ZTO e ubicazione.

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

I "coefficienti di atterraggio" vengono rappresentati nell'ambito della specifica tabella di seguito riportata:

Tabella 4		CER – Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione Aree di atterraggio - Coefficienti di atterraggio		
COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO		ZTO A1-A2-A3	ZTO B	ZTO C1
A	Capoluogo centro	0,56	0,61	-
B	Capoluogo corona urbana	-	0,64	0,71
C	Frazioni	0,88	0,95	1,00

Al fine di evitare che l'utilizzo dei C.E.R. possa dare luogo a incrementi non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 (rimozione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'ambito), è stato assunto, come stabilito dalla D.G.R. 263/2020 che il "Coefficiente di atterraggio C" sia minore o eguale ad 1.

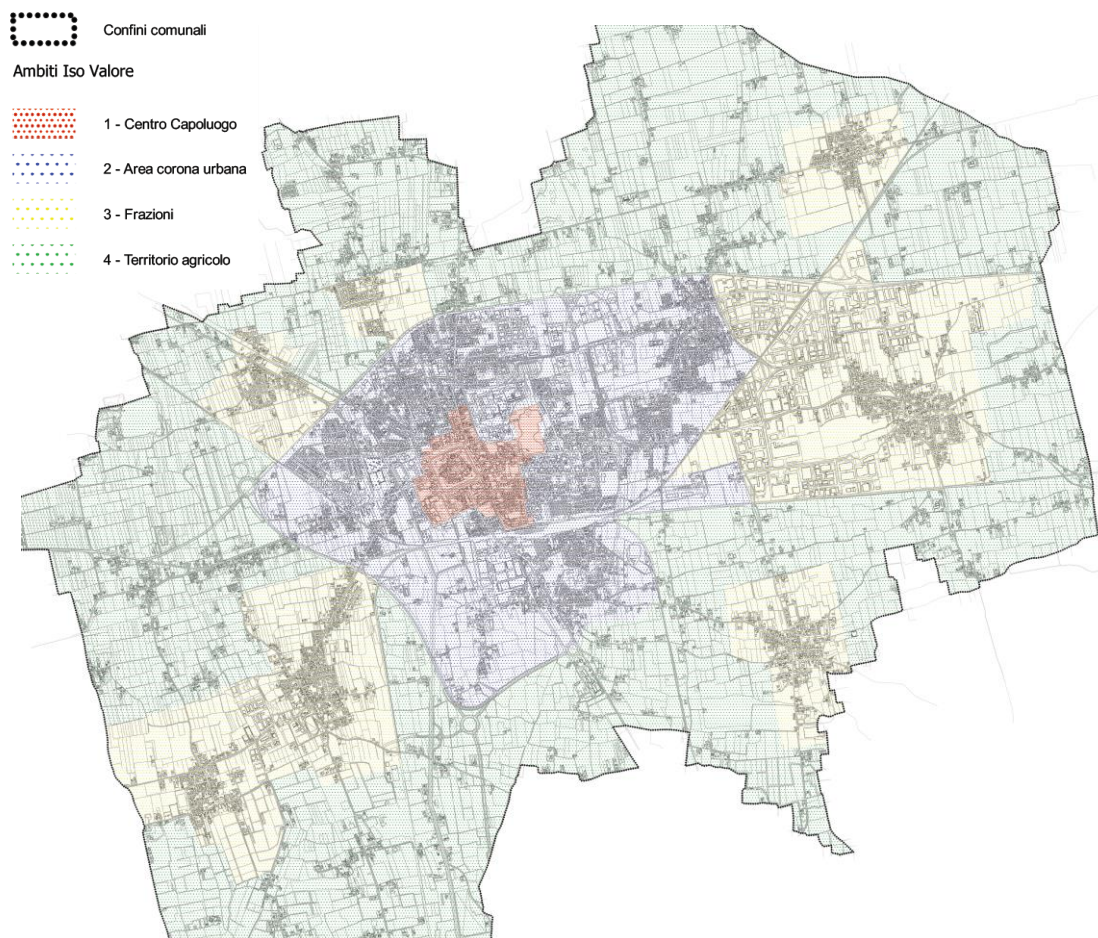
$$C \leq 1$$

NOTE PRESCRITTIVE:

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

Gli Ambiti di programmazione integrata per l'organizzazione sostenibile degli insediamenti possono essere ambiti di "decollo" per altre zone del tessuto consolidato.

Tavola con individuazione degli ambiti per l'atterraggio dei C.E.R.



Il Piano degli Interventi prevede forme di premialità volumetriche attraverso l'Indice di edificabilità (I.e.) di cui all'art. 18 delle NTO del P.I. A tal fine si rinvia alle specifiche disposizioni definite per le ZTO A1-A2-A3, B, C1, C1.1, APS di cui agli artt. 12 - 63 - 69 di seguito riportati:

ART. 12 - Ambiti di programmazione integrata per l'organizzazione sostenibile degli insediamenti

1. Il P.I. individua negli elaborati grafici gli ambiti di programmazione integrata per l'organizzazione sostenibile degli insediamenti come definito dal P.A.T.
2. In tali ambiti gli interventi sono definiti attraverso accordi pubblico-privati di cui all'art.6 della LR 11/2004 da recepire con apposita variante al P.I. e da assoggettare a P.U.A.. **È ammesso l'atterraggio di Crediti Edilizi (C.E.) secondo quanto previsto dal successivo art. 14 e come disciplinato nel RECRE.**
3. È prescritto il progetto di coordinamento urbanistico di cui al precedente art. 8 esteso all'intero ambito.
4. La mancata approvazione dei P.U.A. entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente previsione urbanistica determina la decadenza delle specifiche previsioni; nelle aree interessate si applica l'art.33 della L.R 11/2004.

ART. 63 - Zone "A"

7. Ai fini della redazione degli IUP, gli indici eventualmente stabiliti dal P.I. sono da considerarsi quali valori massimi consentiti. **Fatte salve le disposizioni relative agli immobili oggetto di tutela (gradi di protezione), è ammesso l'utilizzo del Credito Edilizio (C.E. e C.E.R.) di cui all'art.14 esclusivamente mediante Accordo Pubblico Privato ex art.6 LR 11/2004.**

7. Ai fini della redazione degli IUP, gli indici eventualmente stabiliti dal P.I. sono da considerarsi quali valori massimi consentiti. Fatte salve le disposizioni relative agli immobili oggetto di tutela (gradi di protezione), è ammesso l'utilizzo del Credito Edilizio (C.E. e C.E.R.) di cui all'art.14 esclusivamente mediante Accordo Pubblico Privato ex art.6 LR 11/2004.
8. Fatte salve le disposizioni relative agli immobili oggetto di tutela (gradi di protezione), è ammesso l'utilizzo del Credito Edilizio (C.E. e C.E.R.) di cui all'art.14 nei seguenti termini:
 - in caso di volumetria aggiuntiva già prevista dal P.I., la capacità edificatoria è aumentata fino al 10% del volume esistente;
 - in assenza di volumetria aggiuntiva prevista dal P.I., la capacità edificatoria è definita e attuata mediante Permesso di Costruire convenzionato ex art.28-bis del DPR 380/2001.

ART. 69 - Lotti liberi inedificati in zona B, C1, C1.1

9. In caso di utilizzo di Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (C.E.R), il volume ammesso nei lotti liberi inedificati è aumentato:
 - fino al 10% nelle zone "B";
 - fino al 15% nelle zone C1 e C1.1.

In caso di una volumetria complessiva di piano superiore a 2000 mc, l'applicazione degli incrementi si attua mediante Permesso di Costruire convenzionato ex art.28-bis del DPR 380/2001. In caso di aumento di volumetria mediante C.E.R. è comunque fatto salvo il rispetto degli altri parametri edificatori e delle dotazioni di standard previste.

Le fasi di formazione e l'iter di approvazione

Il Piano degli Interventi (PI) viene adottato e approvato dal Consiglio Comunale.

L'adozione del piano viene preceduta dalla riapertura della fase di concertazione con tutti i soggetti presenti sul territorio, quali enti pubblici, associazioni economiche e sociali eventualmente interessati e con la popolazione.

Entro 8 giorni dall'adozione, ha avvio la fase di pubblicazione durante la quale il piano viene depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede comunale, con la possibilità di formulare delle osservazioni nei successivi 30 giorni.

Nei 60 giorni conseguenti al termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano.

Copia del Piano approvato, trasmessa alla Provincia, viene depositata presso la sede del Comune per la consultazione.

Il PI approvato comporta altresì l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, così come stabilito dall'articolo 11bis della LR 11/2004.

15 giorni dopo la pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune, il piano diventa efficace.

4. GLI ELABORATI DELLA VARIANTE AL PI "MANUFATTI INCONGRUI E CER – 2025"

La presente Variante specifica al PI è conforme alle disposizioni della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, con le modifiche ed integrazioni introdotte successivamente.

Per gli elaborati di base si fa riferimento a quelli redatti in occasione dell'approvazione del PAT e del PI "generale".

La presente *Variante al PI "MANUFATTI INCONGRUI E CER – 2025"* è formata dai seguenti documenti:

- **Relazione**, che indica gli obiettivi e i contenuti delle modifiche apportate al piano;
- **1 – Estratti Cartografici con individuazione del manufatto incongruo** in scala 1:5.000 e 1:2.000;
- **2 – RECRED - Registro Elettronico dei Crediti Edilizi.**

La Variante CER al PI, che, come meglio specificato nella presente Relazione, non prevede carico insediativo aggiuntivo, è accompagnata infine da una

- Asseverazione di Compatibilità Idraulica;
- Asseverazione di Compatibilità Sismica;
- Procedura VInCA – Modello A di cui al Decreto del Direttore della Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso n. 15 del 17 febbraio 2025;

5. COMPATIBILITA' IDRAULICA SISMICA E AMBIENTALE

5.1 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Si richiama la Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI) redatta in occasione del PAT e del PI che hanno interessato il territorio comunale di Castelfranco Veneto.

Si richiama l'Asseverazione di Compatibilità Idraulica allegata alla presente Variante al PI "MANUFATTI INCONGRUI E CER – 2025".

5.2 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' SISMICA

Si richiama lo Studio di Microzonazione Sismica di II° livello.

Si richiama, nello specifico, l'Asseverazione di Compatibilità Sismica allegata alla presente Variante al PI "MANUFATTI INCONGRUI E CER – 2025".

5.3 VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

La Valutazione di Incidenza è finalizzata a verificare se, in base alle modalità di attuazione di un piano, programma, progetto, intervento o attività, sussistono incidenze significative negative dirette o indirette sui siti della rete Natura 2000 e, in particolare, sugli habitat e sulle specie che sono oggetto di tutela secondo la citata Direttiva 92/43/CEE e secondo la Direttiva 79/409/CEE.

A fini conoscitivi, si richiama l'elaborato della Procedura di Incidenza, redatto ai sensi della Direttiva 92/43/CEE, della Direttiva 2009/147/CEE, del DPR 8 settembre 1997, n. 357, del DM 3 aprile 2000 e della DGRV 10 ottobre 2006, n. 3173, redatto in occasione del PAT e del PI.

La procedura di Valutazione di Incidenza di cui al **Regolamento Attuativo regionale n.04** del 09/01/2025 non è necessaria in quanto le modifiche cartografiche introdotte sono riconducibili a quanto stabilito dal **Decreto del Direttore Della Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso n. 15 del 17 febbraio 2025** che prevede la non necessità di attivazione delle procedure valutative di cui all'allegato tecnico del Regolamento regionale n. 4 del 09/01/2025 per piani, programmi, progetti, interventi od attività (P/P/P/I/A) localizzati all'esterno dei siti della rete Natura 2000 i cui effetti che ne derivano, singolarmente o congiuntamente, non coinvolgono tali siti direttamente o indirettamente.

Si richiama a tal fine il Modello A compilato del Decreto del Direttore della Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso n. 15 del 17 febbraio 2025.

5.4 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Si richiama il nuovo Regolamento Attuativo n.03 in materia di VAS pubblicato sul BUR n.9 del 19 gennaio 2025 in vigore dal 20.01.2025.

Nello specifico, all'art. 5 "Campi di applicazione", comma 3, di seguito riportato, sono elencate le fattispecie che "non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento".

3. Non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, le seguenti fattispecie già previste dalla legge nonché quelle aventi natura ricognitiva o connesse a sopravvenute necessità di recepimento o rettifica o riferite esclusivamente ad aspetti progettuali di dettaglio:

a) interventi di edilizia produttiva, ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante", realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale;

b) modifiche di Piani e Programmi, ai sensi dell'articolo 6, comma 12, del TUA, conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge effetto di variante;

c) modifiche di Piani e Programmi, già oggetto di VAS, finalizzate ad incrementare le misure di tutela ambientale, tra cui la riduzione del carico urbanistico e l'esclusione di aree edificabili;

d) strumenti attuativi, ai sensi dell'articolo 5, comma 8, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia", convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, il cui piano sovraordinato sia già stato oggetto di VAS, qualora non comporti variante e abbia altresì definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piano volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste;

e) varianti ricognitive dello stato dei luoghi o di rettifica o correzione di errore materiale;

f) varianti connesse a interventi su singoli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, o comportanti modifiche alla destinazione d'uso o del loro grado di protezione;

g) varianti di recepimento di disposizioni di legge e di strumenti di pianificazione sovraordinati o di settore;

h) varianti verdi.

4. Non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, le varianti al Piano di Assetto del Territorio (PAT) e al Piano degli Interventi (PI) di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, comprese quelle in recepimento di accordi pubblico-privato, finalizzate all'introduzione di nuove aree residenziali con superficie territoriale, anche cumulativa, inferiore a tre ettari, ad esclusione di quelle ricadenti in ambiti caratterizzati dalla presenza o preesistenza di attività di natura antropica che possano aver alterato una o più matrici ambientali, tra cui siti contaminati oggetto di bonifica, siti industriali dismessi, allevamenti dismessi.

5. Non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, gli strumenti attuativi o loro varianti finalizzati all'introduzione di aree residenziali con superficie territoriale inferiore a tre ettari, qualora ricadano in ambiti già oggetto di VAS.

6. Non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, le varianti al PI confermatrice di strumenti attuativi decaduti, qualora ricadano in ambiti già oggetto di VAS.

7. Ai fini dell'aggiornamento del quadro conoscitivo regionale, ogni autorità procedente entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello di approvazione dei Piani e Programmi che non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del presente regolamento, trasmette alla Commissione regionale per la VAS una tabella di sintesi contenente l'oggetto dei Piani e Programmi, le fattispecie di cui al presente articolo che si sono verificate, la tipologia di trasformazione assunta con riferimento alla destinazione urbanistica, la superficie complessiva impermeabilizzata e il nuovo carico antropico aggiunto.

Accertato che la presente Variante è tra le fattispecie che non rientrano nel campo di applicazione delle procedure di valutazione e verifica di cui agli articoli 3 e 4 del Regolamento Attuativo regionale n.03, si ritiene, pertanto, che la presente Variante al Piano degli Interventi non debba essere sottoposta alla vigente procedura di verifica di assoggettabilità (VA).

SCHEDE DELLE ISTANZE/RICHIESTE E RELATIVE VALUTAZIONI TECNICHE CONTENUTE NELLA VARIANTE SPECIFICA CER AL PI

Istanza n. 01

Data: 28.02.2025 – Prot. n.9947

Integrazione: 30.07.2025 – Prot. n. 34558

Presentata da:

MIOTTO Tiziana

Immobile sito in Via Cal Croce sud, 3 Salvatronda - Castelfranco V.to

Catasto Urbano: Foglio 4, Particella 642

PAT: ATO Aa.2 - Salvatronda

PI: Tavola 3.11 – Zto E

Contenuto dell'Istanza:

Poiché il manufatto di proprietà, come documentati e descritti nella relazione allegata all'istanza sono ritenuti "incongrui" secondo quanto previsto dall'art. 2, c.1, lett. b) della LR 14/2019, si chiede che tale edificio sia inserito nella variante al PI come "manufatto incongruo".

Classificazione dell'area:

L'area in cui ricade tale edificio/manufatto è esterna al tessuto consolidato della frazione di Salvatronda e precisamente la Zto E.

Consistenza e dati dimensionali:

Superficie fondiaria = -

Superficie coperta = mq 50,38

Volume = mc 213,29

Conformità Edilizia/Urbanistica:

edificio edificato antecedente al 1952

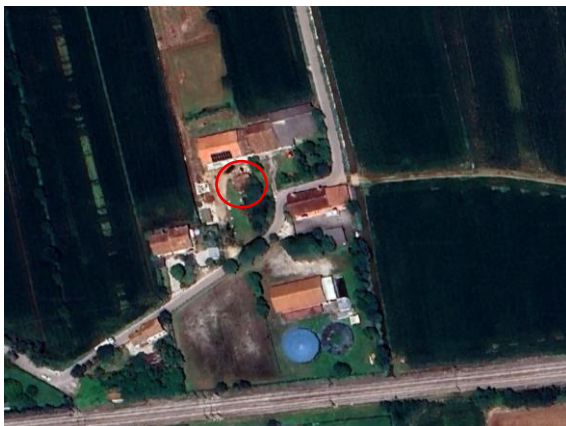
Stima dei costi per la demolizione e per il ripristino/rinaturalizzazione dell'area:

la relazione tecnica allegata all'istanza dichiara che i costi di demolizione e di ripristino dell'area siano rispettivamente pari a: -

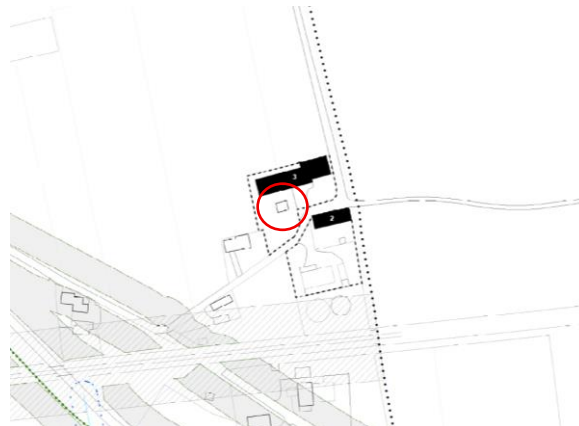
Utilizzo del Credito Edilizio:

La capacità edificatoria ottenuta a seguito della demolizione sarà da annotare nel registro dei crediti edilizi.





Estratto foto satellitare con individuazione fabbricato



Estratto tav 3.11 PI vigente con individuazione fabbricato

Valutazione tecnica e di sostenibilità:

Effettuati i necessari sopralluoghi, valutato lo stato degli immobili e la classificazione e la destinazione d'uso dei suoli da PRC, verificati i dati contenuti nella relazione tecnica di istanza si ritiene condivisibile quanto dichiarato e richiesto dal proponente.

MANUFATTO INCONGRUO n.04

Coerenza con l'art. 2, c.1, lett. b) della LR 14/2019:

Si riscontra la coerenza con i contenuti e con gli obiettivi con la norma di legge.

Calcolo del CER ai sensi della DGR 263/2020

$$CER = DCC \times K$$

dove

$DCC = \text{CONSISTENZA DEL MANUFATTO INCONGRUO} \times \text{PARAMETRO DI CONVERSIONE ALLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE}$ (residenziale = 1** non residenziale = 2,70) $\times$ COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE AI MANUFATTI PRODUTTIVI / COMMERCIALI ($\alpha \leq 1$)

$K = \text{VALUTAZIONE LOCALIZZAZIONE}$ (area decollo max 0,50) + VALUTAZIONE COSTI DI DEMOLIZIONE E RINATURALIZZAZIONE (max 0,25) + VALUTAZIONE COSTI DI BONIFICA AMBIENTALE (max 0,15)

$$CER = 213 \times 1 \times 1 \times (0,50 + 0,20 + 0,10) \\ 213 \times 0,80$$

$$CER = 170 \text{ mc}$$

la qualità del CER determinata è da ritenersi indicativa in quanto dovranno essere valutati gli effettivi costi di demolizione/rinaturalizzazione e di eventuale bonifica ambientale.