



**MISURE APPLICATIVE ED ORGANIZZATIVE
PER LA DETERMINAZIONE, REGISTRAZIONE
E CIRCOLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI**

REGOLAMENTO

Art. 4, comma 7, L.R. Veneto n. 14/2019

Area Tecnica

geom. Luca Magri

**Approvato con
Deliberazione del
Consiglio Comunale
n. ___ del ___/11/2022**

REGOLAMENTO

PREMESSA

Con deliberazione della Giunta Regionale n. 263 del 2 marzo 2020, la Regione del Veneto 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’art. 4, comma 2, lettera d) della L.R. n. 14/2017 e dall’art. 4 comma 1 della L.R. n. 14/2019.

Detto provvedimento, ed il relativo allegato A, contengono i criteri per l’omogenea applicazione dei crediti edilizi nel territorio regionale e detta le regole e le misure applicative ed organizzative per la loro determinazione, registrazione e circolazione. Detta inoltre una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione, prevedendo, in particolare:

- a) i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori i crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alla specificità del manufatto e alle possibili destinazioni d’uso;
- b) le modalità applicative e i termini da osservarsi per l’iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del registro comunale elettronico dei crediti edilizi (RECRED) di cui alla lettera e) del comma 5 dell’art. 17, della L.R. n. 11/2004, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;
- c) le modalità per accertare il completamento dell’intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;
- d) i criteri operativi da osservare da parte dei Comuni per la cessione sul mercato di crediti operativi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali, secondo quanto previsto dall’art. 5 della L.R. n. 14/2019.

L’atto è composto sia da disposizioni cogenti con valore precettivo (es. tenuta del RECRED), sia da contenuti dal valore didascalico/esemplificativo che il Comune, nella sua autonomia, può liberamente recepire o motivatamente discostarsi (es. metodo di stima dei crediti edilizi da rinaturalizzazione).

ART. 1 – DEFINIZIONI

Credito Edilizio (C.E.)

Capacità edificatoria, riconosciuta, ai sensi dell’art. 36, comma 4 della L.R. n. 11/2004, 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 e ambientale (di cui all’art. 36, comma 3 combinato con comma 1), nonché degli interventi di riordino delle zone agricole (di cui all’art. 36 comma 5 bis), finalizzati alla riqualificazione dell’edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa ed alla restituzione all’uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all’art. 37 della L.R. n. 11/2004.

Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (C.E.R.)

Rappresenta, ai sensi dell’art. 2, comma 1, lettera d) della L.R. n. 14/2019, una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione della “riqualificazione edilizia e ambientale” prevista dall’art. 5 della L.R. n. 14/2017 a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, in conformità all’art. 4 della L.R. n. 14/2019. I suddetti interventi rientrano tra le azioni di riqualificazione edilizia ed ambientale di cui all’art. 5, comma 1, lettera a) della L.R. n. 14/2017 e possono riguardare la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado, nonché manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale.

Manufatti incongrui

I “manufatti incongrui” sono definiti dall’art. 2, comma 1, lettera b) della L.R. n. 14/2019, come gli edifici e gli altri manufatti assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia e ambientale che, per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono

elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico sanitario e della sicurezza, di cui all'art. 2, comma 1, lettera f) della L.R. n. 14/2017. Rientrano tra i manufatti incongrui anche i manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale (art. 5, comma 1, lettera a) della L.R. n. 14/2017.

Rinaturalizzazione dei suoli

La rinaturalizzazione del suolo, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettera c) della L.R. n° 14/2019, prevede che gli interventi di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali, sia attuata attraverso la demolizione di edifici o 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.

ART. 2 - AMBITI DI IMPIEGO DEI CREDITI EDILIZI

Il credito edilizio viene impiegato nell'ambito di interventi mirati e puntuali finalizzati alla traslazione di carichi urbanistici mediante il riconoscimento di una capacità edificatoria a fronte della demolizione di manufatti esistenti.

Il credito edilizio può essere attribuito con riferimento alle seguenti fattispecie:

- a seguito di demolizione di opere incongrue di cui all'art. 2, comma 1 lettera b) della L.R. n° 14/2019 individuate nell'elaborato "Mappatura dei crediti edilizi" contenuto nel P.I.;
- a seguito della cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità, evidenziati nell'elaborato "Individuazione degli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio e quantificazione delle risorse finanziarie occorrenti (art. 34 L.R. n. 11/2004) o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004.

I crediti edilizi, derivanti dalle attività definite al precedente comma, potranno essere impiegati nelle aree di atterraggio definite nell'elaborato "Tavola di individuazione delle aree di atterraggio dei crediti edilizi".

L'ammontare del credito edilizio derivante dagli interventi di cui al comma 2.2 è determinato sulla base dei coefficienti tabellari indicati all'art. 5 del presente Regolamento.

ART. 3 - IL CREDITO EDILIZIO PER L'ELIMINAZIONE DI OPERE INCONGRUE O ELEMENTI DI DEGRADO

Il valore del credito edilizio che si matura nel caso di eliminazione di opere incongrue ed elementi di degrado è rapportato:

- al valore di mercato degli stessi, nello stato in cui si trovano, secondo destinazioni d'uso parametriche alla destinazione residenziale, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione e conservazione, consistenza;
- al valore dell'area di pertinenza dell'opera incongrua, solo nel caso di cessione della stessa alla P.A.;
- agli oneri e spese di trasformazione:
 - costi di demolizione e bonifica (sondaggi e rilievi, demolizioni e sgombero, bonifiche e riporti, ecc.);
 - costi per l'eventuale spostamento di attività in essere (produttive, agricole, commerciali, residenziali, ecc.);
 - costo delle operazioni di ripristino della qualità ambientale e paesaggistica (realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale, piantumazioni, opere di ingegneria ambientale, mitigazioni, arredi pubblici, ecc.);
- alle spese tecniche (progettazione, direzione lavori, pratiche edilizie e catastali, calcoli strutturali, oneri per la sicurezza, ecc.);

- all'eventuale quota aggiuntiva incentivante per l'avvio del meccanismo, commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione.

ART. 4 - IL CREDITO EDILIZIO PER L'ESECUZIONE DI INTERVENTI DI COMPENSAZIONE URBANISTICA IN ALTERNATIVA ALL'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ

Ai sensi dell'art. 37 della L.R. n. 11/2004, con le procedure di cui agli artt. 7 - 20 - 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

In queste aree il P.I. appone il vincolo espropriativo; entro il termine di cinque anni il Comune deve fare ricorso all'espropriazione oppure reiterare il vincolo una sola volta e per la stessa durata, oppure ristorare il proprietario consenziente mediante l'attribuzione di crediti edilizi compensativi.

Il valore del credito edilizio sarà rapportato all'indennità di espropriazione del bene, determinata secondo le vigenti disposizioni di legge, in relazione alla capacità edificatoria preesistente (eventualmente) aumentata di una quota proporzionale ai benefici derivanti alla P.A. dalla scelta di questa modalità di acquisizione dei beni al patrimonio pubblico.

ART. 5 - QUANTIFICAZIONE ECONOMICA DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER) DA ISCRIVERE NEL RECRE

Il valore economico (V.E.) dei CER, riconosciuto al soggetto attuatore ed iscritto nel RECRE, sarà l'esito del prodotto tra il dato dimensionale convenzionale (DDC) del manufatto demolito, calcolato sulla scorta della tabella dei coefficienti di ponderazione di cui al successivo punto 5.3, espresso in m³ residenziali, e il valore economico unitario (V.E.U.) (€/m³) di edifici nuovi residenziali, secondo le quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (zone OMI) definite dall'Agenzia delle Entrate con riferimento alla zona oggetto dell'intervento di demolizione calcolato al netto del valore dell'area pertinenziale, qualora la stessa non venga ceduta al Comune; a tale valore andranno sommati, mediante apposita perizia asseverata di stima redatta da tecnico abilitato:

- il costo di demolizione e rinaturalizzazione;
- l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area;
- costi per l'eventuale spostamento di attività in essere;
- spese tecniche;
- oneri finanziari.

Una eventuale quota aggiuntiva incentivante, per l'avvio del meccanismo, potrà essere determinata dall'Amministrazione Comunale, con il limite del 20%, sulla base di criteri predefiniti nel P.A.T./P.I., commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per l'attuatore.

Coefficienti di ponderazione per il calcolo del dato dimensionale convenzionale

Per il calcolo del dato dimensionale convenzionale (DDC) si applicano i seguenti coefficienti di ponderazione, secondo i parametri della tabella di cui al successivo capoverso:

- destinazioni d'uso parametrize alla destinazione residenziale;
- ubicazione;
- vetustà;
- stato di manutenzione e conservazione;
- consistenza degli immobili.

Il dato dimensionale convenzionale (DDC), espresso in m³ residenziali, è determinato dal prodotto tra coefficienti di ponderazione corrispondenti ai parametri summenzionati e il volume residenziale equivalente, secondo la formula:

$$DDC = V \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

dove:

V è il volume residenziale equivalente calcolato in applicazione dei parametri previsti dalla strumentazione urbanistica comunale vigente. 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 dei singoli piani di edifici con destinazione diversa dalla residenza, sia superiore a quella media di un piano residenziale, il riferimento per il calcolo del volume sarà di m 2,70;

K₁ è il coefficiente di ponderazione relativo alla destinazione d'uso parametrata alla destinazione residenziale;

K₂ è il coefficiente di ponderazione relativo all'ubicazione;

K₃ è il coefficiente di ponderazione relativo alla vetustà;

K₄ è il coefficiente di ponderazione relativo allo stato di manutenzione e conservazione;

K₅ è il coefficiente di ponderazione relativo alla consistenza degli immobili.

Per la determinazione del coefficiente di ponderazione relativa alla consistenza degli immobili (K₅), di cui alla tabella contenuta nel successivo punto, si utilizza il volume residenziale equivalente.

Per la determinazione del valore economico unitario (V.E.U.) si assume la quotazione dell'osservatorio del mercato immobiliare (zone OMI) definita dall'Agenzia delle Entrate espressa in €/m³.

Nei casi in cui non fosse disponibile il dato della quotazione dell'osservatorio del mercato immobiliare (zone OMI) definita dall'Agenzia delle Entrate relativamente agli edifici residenziali per l'area all'interno della quale ricade il manufatto si potrà utilizzare una stima basata per analogia con aree limitrofe oppure basata su una perizia giurata.

Per calcolare il valore V.E.U. (OMI) al netto del valore dell'area pertinenziale si applicano i seguenti parametri:

- B1: centrale / centro storico: 0,65;
- R1: extraurbana: 0,85.

Tablelle dei coefficienti di ponderazione ai fini della determinazione del dato dimensionale convenzionale (DDC)

Si riportano di seguito le tablelle per la determinazione dei coefficienti di ponderazione dei parametri definiti al precedente punto:

Destinazioni d'uso parametrate alla destinazione residenziale	Coefficiente di ponderazione K₁
Residenziale; turistico-ricettiva; commerciale	1,00
Direzionale e servizi	0,95
Produttiva	0,70
Agricola	0,50

Ubicazione	Coefficiente di ponderazione K₂
Capoluogo e centro storico (B1 OMI)	1,10
Zona extraurbana (R1 OMI)	0,80

Vetustà (*)	Coefficiente di ponderazione K₃
0-5 anni	1,00
6-10 anni	0,95
11-15 anni	0,90
16-20 anni	0,85
21-25 anni	0,80
26-30 anni	0,75
31-50 anni	0,65
Oltre 50 anni	0,60

(*) La vetustà è calcolata a partire dell'anno di costruzione. Se l'unità immobiliare è stata oggetto di lavori sostanziali di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione, l'anno di costruzione va riferito a quello di ultimazione di tali lavori.

Stato di manutenzione e conservazione(**)	Coefficiente di ponderazione K₄
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,50
Fatiscente	0,20

(**) Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si considerano i seguenti elementi:

- pavimenti, pareti, soffitti e infissi;
- impianti (elettrico, idro-termo-sanitario);
- facciate, coperture e parti comuni in generale.

Lo stato dell'immobile si considera scadente quanto siano in scadenti condizioni due degli elementi di cui sopra; si considera mediocre quando sia in scadenti condizioni uno degli elementi di cui sopra. L'immobile si considera in ogni caso scadente se non dispone dell'impianto elettrico e/o dell'impianto idro-termo-sanitario.

Si considera fatiscente l'immobile non agibile, pericolante, cadente, in rovina.

Consistenza degli immobili	Coefficiente di ponderazione K₅
< m ³ 600	1,10
da m ³ 601 a m ³ 2.000	1,00
da m ³ 2.001 a m ³ 10.000	0,80
> m ³ 10.000	0,60

ART. 6 - RECREd – REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI

Istituzione del Registro dei Crediti Edilizi

È istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) ai sensi della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11, art. 17, comma 5 lettera e) e della Legge Regionale 4 aprile 2019 n. 14, art. 4, comma 7.

Il RECREd annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio del Comune, in applicazione degli artt. 35, 36 e 37 della L.R. n. 11/2004.

Il RECREd è conservato e aggiornato dal Comune.

Contenuti del RECREd

Il Registro conterrà i seguenti elementi:

- dati identificativi del bene immobile cui afferisce il credito edilizio;
- indicazione dell'intervento / azione che ne motiva l'emissione;
- dati anagrafici e fiscali del soggetto beneficiario;
- valore, entità e destinazione d'uso della capacità edificatoria espressa dal credito;
- area e modalità di impiego del credito (con riferimento al P.I.);
- efficacia temporale del credito (con riferimento al P.I.);
- estremi dei provvedimenti comunali relativi al riconoscimento del credito;
- annotazione dei trasferimenti a terzi avvenuti successivamente all'emissione e dati anagrafico-fiscali degli acquirenti;
- estremi degli atti notarili attinenti agli eventuali trasferimenti.

Cessione dei crediti edilizi

I crediti edilizi, solo se iscritti nel RECREd, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.R. n. 11/2004 e pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, senza necessità di autorizzazione preventiva da parte del Comune, qualora in possesso di idoneo titolo di proprietà o disponibilità che ne consenta la trasferibilità.

Il titolo dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all'Ufficio delle Entrate competente.

Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei Crediti presentando specifica richiesta.

Del predetto trasferimento verrà effettuata annotazione di “scarico” sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova “scheda” con l’iscrizione del credito a nome dell’acquirente contenente le annotazioni previste dalla norma e con indicati gli estremi dell’atto notarile di trasferimento.

Il trasferimento del credito è opponibile al Comune ed a terzi solo a seguito della sua iscrizione nel RECREd.

Utilizzo dei crediti edilizi

I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel RECREd, depositato presso l’Area Tecnica che ne cura la relativa gestione e conservazione.

I crediti edilizi possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree individuate quali aree di “atterraggio” nell’elaborato “Tavola di individuazione delle aree di atterraggio dei crediti edilizi”.

Il P.I. individua le aree di atterraggio sulle quali è possibile utilizzare i crediti edilizi, assegnando alle medesime un indice di edificabilità o una quantità di jus aedificandi (indice differenziato) riservato esclusivamente ai crediti edilizi.

Non è consentito utilizzare i crediti edilizi al di fuori delle aree a ciò espressamente dedicate o in deroga alla potenzialità edificatoria ammessa dallo strumento urbanistico vigente.

Il reperimento dei crediti edilizi funzionali al completo utilizzo dell’indice edificatorio delle aree di atterraggio è di esclusiva competenza del soggetto proprietario, ovvero avente titolo all’impiego dei crediti stessi. Parimenti, è in capo al medesimo soggetto, l’individuazione e il reperimento delle aree di atterraggio per l’impiego dei crediti, senza che vi sia alcun obbligo al riguardo da parte dell’Amministrazione Comunale.

Quantificazione del credito edilizio in relazione all’area di atterraggio

La quantificazione dello jus aedificandi viene determinata quale rapporto tra il valore economico del CER calcolato ai sensi dell’art. 5 (primo periodo) e il valore economico unitario (€/m³ - €/m²) dell’area di atterraggio secondo i valori IMU comunali.

Procedura per l’utilizzo dei crediti edilizi – estinzione del credito

L’impiego dei crediti edilizi entro le aree di atterraggio di cui all’elaborato 16 “Tavola di individuazione delle aree di atterraggio dei crediti edilizi” è subordinato alla presentazione di idoneo titolo abilitativo, coerentemente alle fattispecie previste dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Nel caso di impiego dei crediti edilizi mediante intervento diretto, il titolare del credito edilizio deve allegare alla pratica il certificato di iscrizione del credito nel RECREd, nonché una dichiarazione di utilizzo del credito stesso per le finalità di cui al titolo edilizio abilitativo, con autorizzazione al responsabile di annotare l’utilizzo del credito con cancellazione dello stesso dal RECREd, per la volumetria utilizzata.

L’utilizzo del credito edilizio viene annotato nel Registro dei Crediti Edilizi a seguito del rilascio del titolo edilizio o della decorrenza dei termini di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nel caso di attività soggette a certificazione, con l’annotazione di utilizzo il credito si estingue.

Durata del credito edilizio

La validità dei crediti edilizi riconosciuti dal Comune non è sottoposta ai limiti che riguardano l’efficacia temporale delle previsioni degli strumenti urbanistici generali.

Rimando normativo/applicativo

Per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si rimanda ai contenuti dei capitoli 4 e 5 dell’allegato A della D.G.R. Veneto n. 263 del 02 marzo 2020.

ESEMPI

Fattispecie – crediti edilizi da rinaturalizzazione

Il credito edilizio da rinaturalizzazione è rappresentato dal valore economico, al netto del valore dell'area, dell'immobile da demolire, maggiorato dei costi di demolizione, rinaturalizzazione, spese tecniche, ecc., parametrato come consistenza ponderata e come conseguente valore ad un edificio residenziale.

Il valore economico viene trasformato in jus aedificandi, in rapporto al valore commerciale dell'area di atterraggio.

Fattispecie aree di atterraggio:

- a) in proprietà;
- b) in proprietà di terzi.

e quindi, nella fattispecie:

- a) se l'area è di proprietà del soggetto titolare del credito il trasferimento del credito avviene senza intermediazioni;
- b) se l'area è in proprietà di terzi si prospettano le seguenti possibilità, mediante libera contrattazione:
 - b1) possibilità di vendere il credito al proprietario dell'area;
 - b2) possibilità di acquistare l'area di atterraggio da parte del titolare del credito;
 - b3) possibilità di ripartire il credito tra l'avente titolo e il proprietario dell'area di atterraggio.

Esempio n. 1 – edificio rurale – annesso rustico

superficie totale: $m^2 1.000$
altezza utile: $m 5,00$ (ossia $m 2,70$ perché destinazione diversa da residenziale)
volume residenziale equivalente: $1.000 m^2 \times 2,70 m = m^3 2.700$

Coefficienti di ponderazione:

destinazione d'uso:	agricola	0,50
ubicazione:	zona extraurbana (OMI)	0,80
vetustà:	20 anni	0,85
stato di manutenzione:	scadente	0,50
consistenza immobile	$2.700 m^3$	0,80

Dato dimensionale convenzionale (DDC):

$DDC = m^3 2.700 \times 0,50 \times 0,80 \times 0,85 \times 0,50 \times 0,80 = m^3 367,20$

Valore edifici residenziali in zona extraurbana (OMI) al netto del valore dell'area:

$\text{€/m}^3 570,00$ (V.E.U. OMI) $\times 0,85 = \text{€/m}^3 484,50$:

valore economico credito edilizio:

$m^3 367,20 \times \text{€/m}^3 484,50 = \text{€ } 177.908,40$

spese demolizione e rinaturalizzazione, spese tecniche (perizia asseverata) $= \text{€ } 30.000,00$

sommano $\text{€ } 207.908,40$

valore (€/m^3) area di atterraggio Z.T.O. B (IMU): $60,00 \text{ €/m}^3$

(valore presunto a solo titolo esemplificativo da precisare da parte dell'Amministrazione Comunale)

credito edilizio trasformato in jus aedificandi: $\frac{\text{€ } 207.908,40}{60,00 \text{ €/m}^3} = m^3 3.465,14$

$60,00 \text{ €/m}^3$

Fattispecie a) – tutta la volumetria atterra su area in proprietà.

Fattispecie b) – area di atterraggio in proprietà di terzi (lo jus aedificandi del lotto può essere utilizzato esclusivamente con crediti di rinaturalizzazione).

Ipotesi:

- b1) vendita del credito al proprietario dell'area il valore dell'area (libera trattativa) viene stimato nella misura del 35% del valore del credito;
prezzo di acquisto (libera trattativa) per jus aedificandi $m^3 3.465,14$
 $\text{€ } 207.908,40 \times 65\% = \text{€ } 135.140,46$

- b2) acquisto, da parte del detentore del credito (libera trattativa), dell'area di atterraggio:
 $\text{€ } 207.908,40 \times 35\% = \text{€ } 72.767,94$
- b3) ripartizione del credito edilizi tra detentore del credito e proprietario dell'area (libera trattativa):
 quota jus aedificandi detentore del credito: $\text{m}^3 3.465,14 \times 65\% = \text{m}^3 2252,34$
 quota jus aedificandi proprietario dell'area: $\text{m}^3 3.465,14 \times 35\% = \text{m}^3 1212,80$

Esempio n. 2 – capannone industriale in zona residenziale

superficie totale:	m ² 1.000	
altezza utile:	m 6,00 (ossia m 2,70 perché destinazione diversa da residenziale)	
volume residenziale equivalente:	1.000 m ² x 2,70 m = m ³ 2.700	
Coefficienti di ponderazione:		
destinazione d'uso:	produttiva	0,70
ubicazione:	capoluogo (OMI)	1,10
vetustà:	24 anni	0,80
stato di manutenzione:	mediocre	0,80
consistenza immobile	2.700 m ³	0,80
Dato dimensionale convenzionale (DDC):		
DDC =	$\text{m}^3 2.700 \times 0,70 \times 1,10 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,80$	= m ³ 1064,45
Valore edifici residenziali in zona centrale (OMI) al netto del valore dell'area:		
€/m ³ 570,00 (V.E.U. OMI) x 0,65	= €/m ³ 370,50:	
valore economico credito edilizio:		
m ³ 1064,45 x €/m ³ 370,50		= € 394.378,73
spese demolizione e rinaturalizzazione, spese tecniche (perizia asseverata)		= € 40.000,00
sommano		€ 434.378,73
valore (€/m ³) area di atterraggio Z.T.O. B (IMU):	60,00 €/m ³	
(valore presunto a solo titolo esemplificativo da precisare da parte dell'Amministrazione Comunale)		
credito edilizio trasformato in jus aedificandi:	$\frac{\text{€ } 434.378,73}{60,00 \text{ €/m}^3} = \text{m}^3 7.239,65$	

Fattispecie a) – tutta la volumetria atterra su area in proprietà.

Fattispecie b) – area di atterraggio in proprietà di terzi (lo jus aedificandi del lotto può essere utilizzato esclusivamente con crediti di rinaturalizzazione).

Ipotesi:

- b1) vendita del credito al proprietario dell'area il valore dell'area (libera trattativa) viene stimato nella misura del 35% del valore del credito;
 prezzo di acquisto (libera trattativa) per jus aedificandi m³ 7.239,65
 $\text{€ } 434.378,73 \times 65\% = \text{€ } 282.346,18$
- b2) acquisto, da parte del detentore del credito (libera trattativa), dell'area di atterraggio:
 $\text{€ } 434.378,73 \times 35\% = \text{€ } 152.032,55$
- b3) ripartizione del credito edilizi tra detentore del credito e proprietario dell'area (libera trattativa):
 quota jus aedificandi detentore del credito: $\text{m}^3 7.239,65 \times 65\% = \text{m}^3 4705,77$
 quota jus aedificandi proprietario dell'area: $\text{m}^3 7.239,65 \times 35\% = \text{m}^3 2533,88$