

COMUNE DI S. ZENONE DEGLI EZZELINI

Provincia di Treviso

P.R.C.

Elaborato

D

Scala

PIANO DEGLI INTERVENTI N. 2

Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)



Il Sindaco:
Fabio Marin

Assessore Urbanistica
Filippo Tombolato

Il Segretario Comunale:

Progettista
arch. Roberto Sartor

Ufficio del PATI e del PI
geom. Emilio Furlan (coordinatore)

DATA aprile 2021

CREDITO EDILIZIO

La Regione Veneto nella L.R. n. 11/2004 all'articolo 36 – Riqualficazione ambientale e credito edilizio – ha introdotto nella legislazione regionale lo strumento del “credito edilizio”.

Il credito edilizio è finalizzato all'attuazione di obiettivi di ripristino e di riqualficazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio.

In tale contesto gli strumenti urbanistici comunali identificano le opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola.

La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica ed ambientale e gli interventi di riordino delle zone agricole determinano un credito edilizio, ovvero una quantità volumetrica riconosciuta, liberamente commerciabile, utilizzabile con le modalità e negli ambiti definiti dallo stesso PI.

Il Piano degli interventi all'articolo 57 delle Norme Tecniche Operative ha individuato gli elementi oggetto di credito edilizio:

- a) interventi di ripristino e di riqualficazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invariante ne risultino in contrasto;
- b) gli elementi di degrado, immobili in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici, superfetazioni edilizie, costituiti da immobili e relative superfetazioni e pertinenze, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto, che producono alterazioni negative nel contesto in cui si inseriscono;
- c) le opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte delle normative nazionale, regionale e comunale;
- d) gli interventi di miglioramento della qualità urbana come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;
- e) il completamento e razionalizzazione della rete viaria esistente, quali la sistemazione ed allargamento di incroci stradali, adeguamento di tratti stradali, realizzazione di nuova viabilità, ecc.;
- f) il riordino della zona agricola, interessanti immobili destinati all'allevamento zootecnico, degli annessi rustici, degli insediamenti produttivi in zona impropria, ecc.;
- g) interventi riguardanti elementi in contrasto rispetto alla realizzazione della rete ecologica;
- h) aree in cui la destinazione pubblica è preminente;
- i) aree di espansione dei corsi d'acqua o a pericolosità idraulica e geologica;
- j) il recupero di volumi eccedenti (ad esempio sovradimensionate rispetto alle effettive necessità abitative, in ragione di un migliore inserimento ambientale, ripristino dell'uso agrario di ambiti frammentati, ecc.) su ambiti edificabili del PI.

Il Consiglio Comunale può individuare ulteriori immobili cui applicare il credito edilizio aggiuntivi a quelli individuati dal PATI e dal PI, nel rispetto delle sopraccitate fattispecie.

REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

E' istituito presso l'ufficio urbanistica comunale il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREED) riguardante gli ambiti individuati dal PI per i quali si configura un credito edilizio.

A tal fine è predisposta una Scheda contenente i seguenti dati:

- dati anagrafici del titolare del credito edilizio;
- titolo abilitativo;
- tipologia del credito;
- consistenza dell'immobile;
- utilizzo del credito;
- durata del credito;
- atterraggio del credito edilizio;
- dati anagrafici del titolare del credito edilizio ed eventuali successivi trasferimenti della titolarità;
- destinazione e consistenza del credito;
- atto notarile di trasferimento;
- permesso di costruire;
- estratto catastale e documentazione fotografica.

Sono state definite Schede specifiche per i Crediti Edilizi (CE).

ISCRIZIONE NEL RECREED

Per l'iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi il soggetto interessato deve presentare apposita richiesta che deve contenere i seguenti dati:

- dati anagrafici del titolare del credito edilizio;
- localizzazione dell'intervento e la collocazione nell'ambito generale degli interventi del PI;
- obiettivi che si intendono perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella progettazione di dettaglio;
- parametri urbanistici ed edilizi, tipologia, destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione dell'edificio da demolire;
- entità del credito edilizio da attribuire agli immobili da demolire;
- localizzazione dell'ambito di atterraggio del credito edilizio;
- dati anagrafici del titolare del recupero del credito edilizio ed eventuali successivi trasferimenti della titolarità;
- interesse pubblico sotteso alla demolizione dell'immobile;
- eventuale termine di validità del credito edilizio.

Il Comune attraverso il proprio Ufficio Tecnico, verifica la correttezza della richiesta e rilascia il Certificato di Credito Edilizio con indicata la quantità in relazione alla destinazione urbanistica e localizzazione territoriale.

I proprietari di immobili interessabili da credito edilizio possono chiedere una iscrizione preventiva allo scopo di rendere pubblico, l'interesse ad utilizzare lo strumento del credito edilizio, a soggetti interessati all'acquisizione di crediti; qualora si configuri l'accordo tra le parti va presentata la richiesta con i contenuti definiti precedentemente.

Il trasferimento dei crediti edilizi tra le parti interessate è soggetto a stipula di atto notarile. Il trasferimento dell'avvenuta cessione del credito edilizio va tempestivamente comunicato al Comune, pena la cancellazione dello stesso. Il medesimo obbligo vale nel caso di trasferimento per decesso del titolare del credito edilizio, ai soggetti tenuti a presentare la dichiarazione di successione.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione delle norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non danno luogo al riconoscimento del credito edilizio.

REALIZZAZIONE ED EFFICACIA DEL CREDITO EDILIZIO

Per la realizzazione del credito edilizio, il titolare dello stesso deve inoltrare domanda di permesso di costruire allegando il certificato di iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

Una volta rilasciato, il permesso di costruire viene annotato nel REDRED. Terminata la costruzione dell'edificio oggetto del credito edilizio lo stesso viene estinto.

Il credito acquista efficacia dal momento della demolizione del fabbricato interessato con sistemazione e ripristino dell'area di pertinenza.

La demolizione e la ricostruzione del nuovo volume può avvenire all'interno del medesimo procedimento autorizzativo. In caso di ricostruzione differita nel tempo l'iscrizione nel registro dei crediti edilizi, è subordinata alla demolizione dell'edificio ed alla sistemazione dell'area.

Gli interventi di credito edilizio devono comportare il recupero e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale, delle aree coinvolte.

I crediti edilizi possono soggetti a convenzione che ne definisce e regola i contenuti nel caso di interesse pubblico o per casi particolarmente complessi.

Qualora il credito edilizio non possa essere completamente utilizzabile in un solo ambito, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal PI per tale scopo, con trascrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

VINCOLO DI NON EDIFICAZIONE

Il suolo liberato da edificazione a seguito della procedura relativa a Credito Edilizio (CE) potrà essere ceduto al demanio comunale oppure oggetto di specifica disciplina urbanistica nel PI o negli atti di negoziazione pubblico-privati.

QUANTIFICAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

La quantificazione del Credito Edilizio (CE) è desumibile a partire dalla Superficie Lorda di Pavimento (slp) degli edifici oggetto di credito edilizio.

La quantificazione del Credito Edilizio (CE) è determinabile in base alla zto e destinazione di origine e quelle di atterraggio dell'edificio, utilizzando i coefficienti di cui all'articolo 58 delle NTO del PI.

La quantificazione del credito edilizio è quindi terminabile con il seguente calcolo:

$$Slp\ CE = Slp \times UTA \times K$$

Slp = Superficie lorda di pavimento originaria del fabbricato da demolire

UTA = Coefficiente di utilizzazione nelle zone di atterraggio

K = Coefficiente di riduzione/ampliamento.

I coefficienti premiali per la quantificazione dei crediti edilizi derivanti dai costi di demolizione degli edifici, rinaturalizzazione e bonifica ambientale potranno essere applicati sulla base di una perizia giurata tecnico-economica di stima dimostrante i costi da sostenere.

UTILIZZO DEL CREDITO EDILIZIO ED AREE DI ATTERRAGGIO

I crediti edilizi iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili e hanno durata illimitata, salvo specifiche indicazioni del PI.

I crediti edilizi sono recuperabili negli ambiti e con le quantità definiti nell'articolo 58 delle NTO del PI.

ACCESSO AL RECRED

I titolari dei crediti edilizi e gli interessati possono accedere al RECRED attraverso il sito istituzionale del Comune di San Zenone degli Ezzelini.

Tale registro è pubblico e consultabile analogamente agli altri elaborati di PI; qualora richiesto il Comune è tenuto a fornire opportuna certificazione di sussistenza del credito edilizio.

ALLEGATO 2: MODELLO ISCRIZIONE CE

SCHEDA N.

A) FORMAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO (CE)

1) TITOLARE DEL CREDITO

INTESTATARIO DEL CREDITO

(nome e cognome / sede legale)

LUOGO E DATA DI NASCITA

RESIDENZA/SEDE LEGALE

C.F. / P. IVA

da ripetere in caso di comproprietà

2) PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO

TITOLO ABILITATIVO

3) TIPOLOGIA DEL CREDITO

- | | |
|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Interventi di ripristino e riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica ed ambientale del territorio |
| <input type="checkbox"/> | Interventi di demolizione di elementi di degrado |
| <input type="checkbox"/> | Interventi di demolizione di elementi incongrui |
| <input type="checkbox"/> | Interventi di riordino della zona agricola |
| <input type="checkbox"/> | Demolizione di elementi in contrasto con la rete ecologica |
| <input type="checkbox"/> | Interventi di miglioramento della qualità urbana |
| <input type="checkbox"/> | Compensazione per interventi di interesse pubblico |
| <input type="checkbox"/> | Demolizione, riconversione o trasferimento di attività produttive in zona impropria o incompatibili con il contesto |
| <input type="checkbox"/> | Compensazione per realizzazione di parchi o opere di mitigazione ambientale o idraulica |
| <input type="checkbox"/> | Altro |

4) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

CATASTO TERRENI

NCEU

SEZIONE

FOGLIO

MAPPAL/I

SUB

SUPERFICIE FONDIARIA

SUPERFICIE ESISTENTE

DESTINAZIONE D'USO

ZONA URBANISTICA

DESCRIZIONE IMMOBILE

DATA ISCRIZIONE NEL RECREDE

5) UTILIZZO DEL CREDITO

NEL MEDESIMO AMBITO

IN AMBITO DIVERSO

6) DURATA DEL CREDITO

ILLIMITATA

FINO AL.....

7) ALTRO / EVENTUALI NOTE

B) ATTERRAGGIO DEL CREDITO

1) TITOLARITA' AQUISIZIONE DEL CREDITO

INTESTATARIO AQUIRENTE
(nome e cognome / sede legale)

LUOGO E DATA DI NASCITA

RESIDENZA/SEDE LEGALE

C.F. / P. IVA

da ripetere in caso di comproprietà

2) DESTINAZIONE E CONSISTENZA DEL CREDITO

CATASTO TERRENI

NCEU

SEZIONE

FOGLIO

MAPPAL/I

SUB

CONSISTENZA DEL CREDITO

DESTINAZIONE D'USO

ZONA URBANISTICA

da ripetere in caso di suddivisioni

3) ATTO NOTARILE DI TRASFERIMENTO

REPERTORIO N.

DEL

NOTAIO

DI

REGISTRATO N.

IN DATA

OGGETTO

NOTE

ZONA URBANISTICA

4) PERMESSO DI COSTRUIRE

NOTE

5) CONSISTENZA DEL CREDITO UTILIZZATO (TOTALE/PARZIALE)

CONSISTENZA DEL CREDITO	
DESTINAZIONE D'USO	
ZONA URBANISTICA	

6) ALTRO / EVENTUALI NOTE

--	--

C) DATI RELATIVI AL SALDO DEL CREDITO (CE)

1) QUANTITA' DEL CREDITO (CE)

QUANTITA' DEL CREDITO (in superficie)

da ripetere in caso di comproprietà

2) UTILIZZO TOTALE / PARZIALE DEL CREDITO (CE)

QUANTITA' DEL CREDITO UTILIZZATA (in superficie)

3) QUANTITA' A SALDO DEL CREDITO (CE)

QUANTITA' DEL CREDITO RESIDUA (in superficie)

ESTRATTO CATASTALE IMMOBILE OGGETTO DI CREDITO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE