

COMUNE DI PONSO

Provincia di Padova



PIANO DEGLI INTERVENTI

2022

(art. 17 L.R. 11/2004)

Registro Elettronico dei Crediti Edilizi

AI SENSI DELL'ART. 36 DELLA L.R. 11/2004 e ART. 4 DELLA L.R.14/2019

RECREd



IL SINDACO:

Dott. Matteo Chiodin

**IL RESPONSABILE AREA
TECNICA:**

Arch. Nicoletta Semenza

PROGETTISTA:

Urbanista:

Dott. Mauro Costantini

ADOTTATO:

APPROVATO:

DATA:

GIUGNO 2022

REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI

Istituzione del Registro

- 1 E' istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED, di cui all'art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004, art. 4, co. 8, L.R. 14/2019,
- 2 Il RECRED, annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio del Comune di San Pietro Viminario in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della L.R. 11/2004 e dell'art. 27 delle NTO del PI (CE) nonché i "Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione" (CER) di cui all'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 14/2019.
- 3 Il registro si articola in sezioni distinte relative al credito edilizio ordinario (CE) e al credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) e alle modalità operative:
 - la prima Sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi "CE";
 - la seconda Sezione si riferisce all'iscrizione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione "CER";
 - la terza Sezione si riferisce alle modalità operative per la gestione del registro.
- 4 Il RECRED è conservato ed aggiornato a cura del Comune. Il RECRED è composto di un elenco sommario dei crediti edilizi (ordinari e da rinaturalizzazione), nonché dalle Schede per iscrizione dei crediti edilizi, è costituito da un unico elaborato (in formato digitale) tenuto e gestito dal Responsabile dell'area Tecnica e pubblicato nel sito internet istituzionale; una copia a stampa viene tenuta a disposizione di chiunque presso lo stesso Settore.

Prima sezione – credito edilizio ordinario - CE

L'art. 27 delle NTO. definisce il credito edilizio, i criteri e le modalità della sua applicazione e attuazione nei termini che seguono:

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 33.

Il P.I. disciplina gli interventi di trasformazione che determinano il credito edilizio. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere realizzate in violazione di norme di legge e di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da demolire, in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto prioritario del bene trasformando, o anche di terzi cessionari.

Gli ambiti individuati dal P.I. quali "aree paracadute" per i crediti edilizi sono:

- ZTO A, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 3,00 mc/mq e nel rispetto dei gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- ZTO B e C.1. a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 2,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- ZTO C1.e a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
- In Zona Agricola, esclusivamente per recupero di volumi preesistenti in zona agricola, e ad integrazione a nuclei e insediamenti preesistenti, a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia, senza consumo di Superficie Agraria utilizzata. L'area di provenienza dovrà essere recuperata

ad uso agricolo o giardino, orto, brolo, senza superfici impermeabilizzanti

- ZTO D, senza limitazione di superficie coperta.

La misura dei crediti edilizi corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'eventuale onere per il ripristino ambientale e il valore di mercato attribuito alla potenzialità edificatoria espressione del credito con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo e alla destinazione d'uso finale dei diritti edificatori, sulla scorta dei valori I.M.U. deliberati di anno in anno dal Consiglio Comunale,

Oltre agli ambiti e agli immobili individuati dal P.I. ed ai casi di compensazione edilizia, possono essere attivate mediante accordi pubblici-privati, ulteriori fattispecie di determinazione di crediti edilizi, da utilizzare esclusivamente in aree allo scopo individuate dal P.I., finalizzate a:

- a) eliminazione di elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T. e dal P.I. relativi alle fasce di rispetto, alle aree con penalità idrogeologica – rischio idraulico,;
- b) demolizione di superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative in ambiti soggetti a tutela mediante grado di protezione del P.I. ;
- c) compensazione ai sensi dell'art.37 della L.R. 11/2004;
- d) riordino della zona agricola mediante la demolizione di strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola o mediante la demolizione e il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria;

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene nelle forme e nei modi previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 11 della Legge n° 241/1990.

Quantificazione del credito edilizio ordinario

1. Per gli edifici residenziali esistenti la quantità utilizzabile come credito edilizio è misurata in termini di "volume urbanistico" nel rispetto delle modalità di calcolo previste dalla strumentazione urbanistica vigente. Tali edifici generano un credito edilizio pari al 100% del loro volume totale a destinazione residenziale.
2. Edifici legittimi a destinazione diversa dal residenziale, determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza secondo le modalità di cui all'articolo 5, con le seguenti modalità:

sup. calpestabile iniziale				sup. calpestabile utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mq	150			50%
da mq	151	a mq	300	40%
da mq	301	da mq	600	30%
da mq	601	da mq	1200	20%
da mq	1201	da mq	2400	15%
oltre mq	2400			10%

Il volume residenziale che costituirà il credito edilizio sarà determinato moltiplicando la superficie lorda utilizzabile come credito edilizio per una altezza di 3,00 m qualora nell'edificio da demolire questa risultasse superiore, altrimenti in misura reale secondo le definizioni dell'art. 3 del Regolamento Edilizio

3. Gli edifici di cui al punto precedente determinano la formazione di un credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive pari al 100% della superficie coperta iniziale.

Modalità di formazione del credito edilizio da rinaturalizzazione

Il Credito edilizio da rinaturalizzazione è istituito ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 4 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".

La procedura che determina la generazione e attribuzione del credito edilizio da rinaturalizzazione è definita dalla Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e dell'articolo 4 della L.R. 14/19 con DGR n. 263 del 02 marzo 2020 ed in particolare all'allegato A, avviene mediante specifica variante al P.I. per manufatti già riconosciuti come opera incongrua dal PAT o segnalazione da parte di privati a seguito di procedura di evidenza pubblica ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. 14/2019 e punti 3.1 e 3.2 della DGR 263/2020.

Terza sezione – modalità operative

Cessione dei crediti edilizi

1. I crediti edilizi, dopo l'iscrizione sul registro, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 c. 4 della L.R. n. 11/2004 e pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, mediante titolo idoneo al trasferimento del credito, senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune.
2. Il titolo dovrà essere costituito da atto notarile di cessione, di donazione o di successione, ecc. contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato e trascritto all'Ufficio competente. Il trasferimento del credito edilizio deve essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi ad ogni passaggio da un titolare del credito ad un altro, con obbligo di presentazione da parte del Notaio (o del titolare in caso di successione) di specifica comunicazione all'Ufficio Tecnico. Il trasferimento del credito è opponibile al Comune o a terzi solo dopo la sua iscrizione nel registro dei crediti edilizi

Registrazione ed uso dei crediti edilizi

1. I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel RECREd.
2. L'iscrizione nel Registro dei Crediti Edilizi avviene a seguito di apposita istanza da parte dell'interessato e asseverata da un tecnico abilitato contenente tutte le informazioni necessarie a definire in modo univoco la consistenza dell'immobile, la sua legittimità e la rispondenza ai criteri di del presente regolamento.
3. Nella "Scheda per iscrizione dei crediti edilizi" sono annotati tutti gli elementi necessari alla formalizzazione del credito; le schede riepilogative del registro riportano in forma sintetica i movimenti del credito (valore del credito iniziale, credito fruito, credito residuo).
4. Su richiesta del titolare dei crediti edilizi il Responsabile dell'ufficio competente rilascia all'avente titolo un Certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei crediti stessi. Il rilascio è soggetto all'imposta di bollo, nelle forme di legge ed al pagamento dei Diritti di segreteria nella misura stabilita dall'Amministrazione Comunale.
5. Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che trasferiscano, costituiscano o modifichino i Crediti Edilizi, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno l'obbligo di richiedere al Comune le conseguenti volture da inserire nel Registro dei Crediti Edilizi. Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione. Le volture devono essere richieste mediante la presentazione delle apposite domande, nel termine di trenta giorni dall'avvenuta registrazione degli atti o delle denunce di cui ai precedenti commi, all'ufficio comunale competente. Alle domande di voltura vanno allegati copia in carta libera degli atti civili o giudiziali od amministrativi che danno origine alle domande stesse o delle denunce di trasferimento, per causa di morte, queste ultime corredate dalle copie dei documenti relativi alla successione.

Rilascio del titolo abilitativo con l'utilizzo del credito edilizio

1. Il titolare del credito edilizio, nel momento in cui chiede il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere che utilizzano il credito stesso, deve allegare alla pratica l'atto che attesta la titolarità del credito edilizio.
2. Il responsabile aggiorna il Registro dei crediti a seguito del rilascio o del formarsi del titolo abilitativo edilizio. A seguito dell'inizio effettivo/ultimazione dei lavori delle opere di cui al comma 1, si procede con l'annotazione di utilizzo del credito e, una volta realizzato il volume, con la sua estinzione.

Compensazione urbanistica e credito edilizio

Con le procedure di cui agli articoli 6, 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 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.

Contributi obbligatori

La realizzazione di volumi e/o superfici attraverso l'utilizzo di crediti edilizi è sottoposta al versamento del contributo di costruzione e agli oneri eventualmente dovuti in caso di cambio di destinazione d'uso.

Durata del credito edilizio

La titolarità dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi e di Piani Urbanistici Attuativi.

Dimensionamento

1. I crediti edilizi, ordinari e di rinaturalizzazione, derivanti dalla demolizione di opere incongrue o di degrado o da interventi di miglioramento urbano, architettonico, paesaggistico o ambientale non modificano il dimensionamento del P.A.T./P.I..
2. Il Certificato non incorpora i diritti edificatori come un titolo di credito; pertanto, per il trasferimento dei diritti è necessario l'atto notarile.

REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI

SCHEDA PER LA REGISTRAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO ORDINARIO – CE

scheda n. _____ – titolare: _____

Origine del credito	SI/NO
Elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.	
Immobile e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono	
Realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci ecc.)	
Demolizione di strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'attività agricola e trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire	
Realizzazione invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica	
Compensazione urbanistica	
Note:	

Estremi catastali e dati stereometrici dell'immobile che ha generato il credito
Località:
NCT foglio:
Mappali :
superficie:
volume o superficie esistente:
destinazione d'uso:
stato di conservazione
Valore economico

Area di atterraggio del credito edilizio
Località:
NCT foglio:
Mappali :
superficie:
destinazione urbanistica
Valore unitario di mercato
Volume/superficie

Termini di validità temporale del credito edilizio

Atto notarile
Repertorio atto:
Notaio:
Registrazione:
Oggetto:
Note

Eventuale acquirente del credito edilizio
Nome e cognome
Luogo e data di nascita
Residenza
Ragione sociale
Sede
Codice fiscale – P.Iva
Note:

Atto notarile
Repertorio atto:
Notaio:
Registrazione:
Oggetto:
Note

Estremi del permesso di costruire

REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI

SCHEDA PER LA REGISTRAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE – CER

SEZIONE – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione) (art. 2, c. 1, lett. d, della L.R. 14/2019 – art. 4 e art. 5 della L.R. n. 14/2019)			
TABELLA 1 CER Dati relativi al credito	1. Scheda (n. progr.)	.../CER	
	2. Titolare del CER	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER	3.1 Identificazione catastale del bene immobile (*)	
		3.2 Descrizione sintetica	
		3.3 Riferimento all'Atto amm.vo che attribuisce il CER (*1)	
		3.4 Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità (*2)	
	4. Descrizione del CER	4.1 Data di iscrizione	
		4.2 Quantità (mc o mq) (*3)	
5. altro	Eventuali note		

(*) devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER

(*1) ad es.: riferimento allo strumento urbanistico; accordo di programma; accordo art. 6 L.R. n. 11/2004; convenzione; ecc.

(*2) riportare gli estremi del documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e dell'atto relativo al vincolo di non edificabilità

(*3) quantità del CER (espressa in volume o superficie e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione)

TABELLA 2 CER utilizzo del credito Dati relativi all'	1. Titolare/ Acquirente	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	2. Riferimento atto di acquisto del CER	estremi atto amministrativo	
		nominativo Notaio rogante	
		numero repertorio atto	
		data di registrazione atto	
		numero di registrazioneatto	
		estremi del titolo edilizio di trasferimento del CER	
	3. Utilizzatore del CER	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partita IVA	
	4. Descrizione dei CER utilizzati	4.1 Quantità dei crediti utilizzati (mc o mq) (*)	<input type="checkbox"/> totale: <input type="checkbox"/> parziale:
		4.2 Identificazione catastale dell'ambito di impiego (*1)	<input type="checkbox"/> di ampliamento
			<input type="checkbox"/> di riqualificazione
			<input type="checkbox"/> altro
	4.3 Estremi del titolo edilizio		
	5. altro	Eventuali note	

TABELLA 3 CER Dati relativi al saldo del credito	Quantità del CER (quantità del CER espressa in mc o mq)	
	Utilizzo totale / parziale del CER (quantità del CER utilizzata espressa in mc o mq)	<input type="checkbox"/> totale: <input type="checkbox"/> parziale:
	Quantità a saldo del CER (quantità del CER residua espressa in mc o mq)	

(*) quantità utilizzata del CER (espressa in volume o superficie, utilizzata e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione)

(*1) devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CER, nonché il tipo di intervento edilizio: di ampliamento (art. 6 L.R. n. 14/2019); di riqualificazione del tessuto edilizio (art. 7 L.R. n. 14/2019); altro