



COMUNE DI SAN PIETRO IN GU
Provincia di Padova

P.R.G.-P.I.

P.A.T. approvato in Conferenza di Servizi decisoria del 13.01.2016
Ratifica con Decreto del Presidente della Provincia n. 34 del 01.04.2016
(art. 15, c. 6, della L.R. n. 11/2004)
B.U.R. n. 37 del 22.04.2016 (entrato in vigore in data 07.05.2016)

Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

REGOLAMENTO DI GESTIONE



COMUNE di
San Pietro in Gu

Ufficio di Piano

Responsabile del Servizio (Area 3):

Dott. Geom. FRANCO Alberto
Geom. ROSSI Giovanni

Attività tecnico-specialistica e di supporto

Gruppo di Lavoro multidisciplinare:

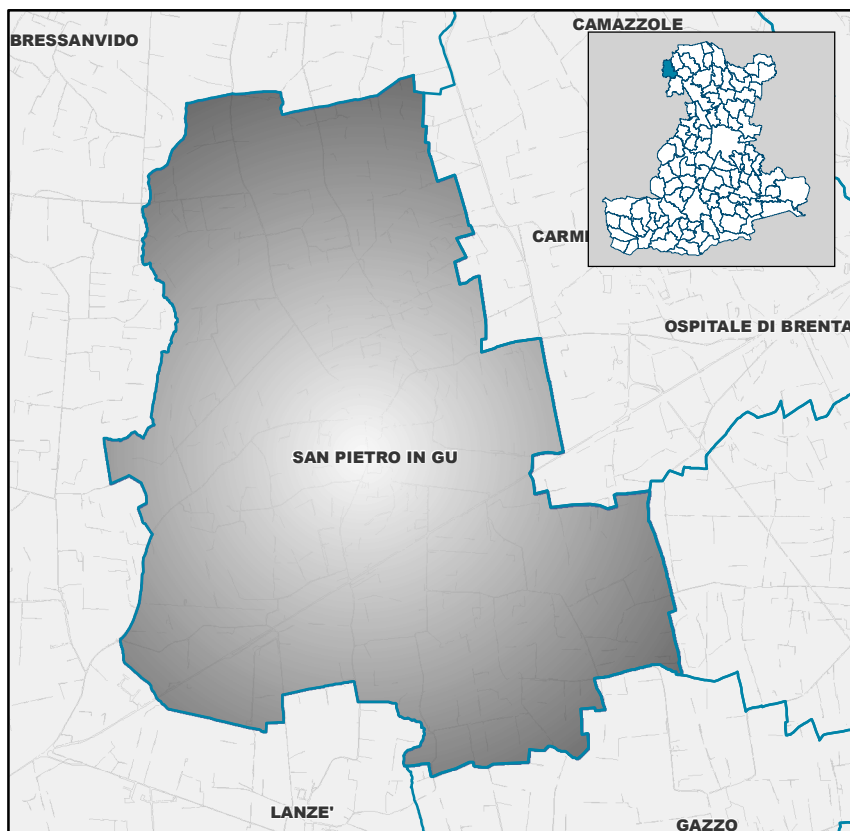
Arch. Ghinello Giancarlo
(comp. adeg. L.R. 14/2017)
Arch. Miotello Michele
(comp. adeg. REC al RET)
Dott. For. Allibardi Andrea
(comp. amb./paesagg. – sostenibilità)
Dott. Geol. Stella Alberto
(comp. geologica)
Ing. Zen Giuliano
(comp. idraulica)

Sindaco:

Dott. POLATI Paolo

Segretario comunale:

Dott. Francesco SORACE



Approvazione: D.C.C. n. del

Settembre 2019



- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 art. 36
- L.R. 4 aprile 2019, n. 14 art. 4

Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) e regolamento di gestione

DISPOSIZIONI DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI	2
Articolo 1 – Oggetto	2
Articolo 2 – Definizioni	2
Articolo 3 – Il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)	2
Articolo 4 – Modalità di formazione del credito edilizio da rinaturalizzazione	3
Articolo 5 – Modalità di formazione del credito edilizio ordinario	3
Articolo 6 – Istituzione del RECRED	3
Articolo 7 – Caratteristiche del RECRED	4
Articolo 8 – Procedure per l’iscrizione nel RECRED	4
Articolo 9 – Cessione dei crediti edilizi	4
Articolo 10 – Registrazione ed uso dei crediti edilizi	5
Articolo 11 – Utilizzo dei crediti edilizi	6
Articolo 12 – Rilascio del titolo abilitativo con l’utilizzo del credito edilizio	7
Articolo 13 – Compensazione urbanistica e credito edilizio	7
Articolo 14 – Contributi obbligatori	7
Articolo 15 – Durata del credito edilizio	8
Articolo 16 – Dimensionamento	8



- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 art. 36
- L.R. 4 aprile 2019, n. 14 art. 4

Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) e regolamento di gestione

DISPOSIZIONI DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Articolo 1 – Oggetto

1. Il presente Regolamento disciplina la gestione dei crediti edilizi, come definiti e disciplinati dall'art. 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 *"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"* e dall'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"*.

Articolo 2 – Definizioni

1. CREDITO EDILIZIO: quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di riqualificazione ambientale tramite la demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio e di riordino della zona agricola, individuati nell'ambito del P.A.T., ovvero a seguito della compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.

2. REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI: elaborato di cui all'art. 17 comma 5 lettera e) della L.R. 11/2004 e di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019 riportante i crediti edilizi formati sul territorio ed i crediti da rinaturalizzazione.

3. RESPONSABILE UFFICIO TECNICO: Responsabile del settore tecnico in base alle disposizioni sindacali ai sensi degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 267/00.

4. TITOLARE DEL CREDITO EDILIZIO: titolare del diritto di proprietà sul bene oggetto dell'intervento che origina il credito o a seguito di compravendita del credito edilizio. Il credito edilizio viene riportato in modo proporzionale alle quote di eventuale contitolarità di diritti reali sul bene.

Articolo 3 – Il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

1. Il RECRED è il registro digitale su cui vengono riportati tutti i dati relativi ai crediti edilizi, dalla loro generazione, alla cessione, all'atterraggio, fino all'estinzione.

2. Il RECRED è tenuto e gestito dall'ufficio tecnico.

3. L'annotazione dei crediti edilizi nel RECRED ha valore esclusivamente sotto il profilo urbanistico, fermo restando che i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori sono soggetti a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 del codice civile.

4. Il RECRED è composto di un elenco sommario dei crediti edilizi (ordinari e da rinaturalizzazione), nonché dalle Schede per iscrizione dei crediti edilizi.



- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 art. 36
- L.R. 4 aprile 2019, n. 14 art. 4

Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) e regolamento di gestione

Articolo 4 – Modalità di formazione del credito edilizio da rinaturalizzazione

1. 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.

Articolo 5 – Modalità di formazione del credito edilizio ordinario

1. Le modalità di formazione del credito edilizio sono quelle indicati all'articolo 83 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T.

2. Il P.I., in conformità al P.A.T., individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a) elementi di degrado, in quanto contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.;
- b) immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
- d) riordino della zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola ed il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria, ecc.;
- e) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità e invariants, ne risultano in contrasto;
- f) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica;
- g) cessione al demanio pubblico delle aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
- h) vincolo di utilizzo a "forestazione", comprese le garanzie fidejussorie.

3. I crediti edilizi sono annotati nel "registro elettronico dei crediti edilizi" allegato al P.I., ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004.

Articolo 6 – Istituzione del RECRED

1. Il RECRED è costituito da un unico elaborato (in formato cartaceo e digitale) gestito dal Responsabile Ufficio Tecnico.

2. È custodito presso l'Ufficio tecnico comunale; una copia a stampa viene tenuta a disposizione di chiunque presso lo stesso Settore ed a ogni aggiornamento lo stesso viene formulato in formato digitale liberamente visualizzabile e pubblicato sul sito internet comunale.

3. Una bozza del registro viene allegata in copia al presente per formarne parte integrante e sostanziale.



- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 art. 36
- L.R. 4 aprile 2019, n. 14 art. 4

Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) e regolamento di gestione

Articolo 7 – Caratteristiche del RECRED

1. Il registro si compone di:

- ⇒ una copertina riportante gli estremi di approvazione del del Piano di Assetto del Territorio;
- ⇒ disposizioni del registro dei crediti edilizi;
- ⇒ un elenco riepilogativo dei crediti;
- ⇒ una scheda descrittiva di ogni immobile comportante la formazione di un credito edilizio.

Articolo 8 – Procedure per l'iscrizione nel RECRED

1. La valutazione sull'intervento di formazione del credito e la relativa quantificazione vengono deliberate dal Consiglio Comunale, previa valutazione istruttoria dell'ufficio tecnico sull'istanza pervenuta.

2. L'inserimento del credito nel registro avviene solo a seguito del completamento dell'intervento di demolizione dei volumi che generano il credito, o rinaturalizzazione dell'area, previa Determinazione di presa d'atto del Responsabile Ufficio Tecnico.

3. L'iscrizione sul registro di ciascun credito edilizio, annotato su "scheda" avente *ab origine* adeguato spazio anche in previsione delle successive variazioni, dovrà contenere:

- dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i crediti edilizi;
- in caso di più titolari, a richiesta congiunta degli stessi, il complessivo credito potrà essere frazionato in proporzione alla quota di comproprietà di ciascun contitolare, con assegnazione della quota di spettanza a titolo individuale;
- estremi della pratica edilizia per l'intervento di demolizione di immobile o rinaturalizzazione del suolo, del verbale di sopralluogo attestante l'ottemperanza;
- la quantità di volume edificabile o superficie totale assegnata in cifre e in lettere e la relativa destinazione d'uso;
- eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive;
- spazio per annotare lo "scarico" di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi;
- spazio per volturazione della titolarità per eventuale successione, a richiesta documentata dell'interessato.

Articolo 9 – 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.



- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 art. 36
- L.R. 4 aprile 2019, n. 14 art. 4

Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) e regolamento di gestione

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.
3. 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 richiesta all'Ufficio Tecnico. Il trasferimento del credito è opponibile al Comune ed a terzi solo a seguito e dopo la sua iscrizione nel registro dei crediti edilizi.

Articolo 10 – Registrazione ed uso dei crediti edilizi

1. I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel RECRED.
2. 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).
3. La "Scheda per iscrizione dei crediti edilizi" riporta i seguenti elementi:

a) Dati relativi alla provenienza del credito:

- numero progressivo;
- tipologia del credito edilizio;
- dati identificativi del titolare del credito edilizio;
- provvedimento amministrativo di generazione del credito edilizio;
- origine del credito;
- valore del credito;
- dati identificativi dell'immobile;
- riferimento atto notarile;

b) Trasferimento ed utilizzo del credito:

- riferimenti acquirente del credito;
- atto notarile;

c) Atterraggio del credito edilizio:

- identificativo area atterraggio credito;
- estremi del provvedimento amministrativo di atterraggio del credito e di estinzione del credito.

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. Il Certificato non incorpora i diritti edificatori come un titolo di credito; pertanto, per il trasferimento dei diritti è necessario l'atto notarile.



- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 art. 36
- L.R. 4 aprile 2019, n. 14 art. 4

Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) e regolamento di gestione**Articolo 11 – Utilizzo dei crediti edilizi**

1. I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel RECRED.
2. Lo *jus aedificandi* derivante dal credito edilizio potrà essere utilizzato esclusivamente su immobili individuati nel P.I. (anche a seguito di accordi pubblico privati o di compensazione urbanistica) quali “aree di atterraggio” dei crediti stessi.
3. Il P.I. individuerà gli immobili sui quali sarà possibile utilizzare i crediti edilizi, assegnando ai predetti immobili un indice di edificabilità od una quantità di *jus aedificandi* (aggiuntiva o sostitutiva di quella ordinaria), riservati esclusivamente ai crediti edilizi.
4. Non è consentito utilizzare i crediti edilizi al di fuori delle aree a ciò espressamente dedicate o in deroga allo strumento urbanistico vigente.
5. Qualora, e fino a quando non sussistano “aree di atterraggio” di cui al precedente comma 2, il credito stesso sarà inutilizzabile, fatta salva la funzione di governo del territorio in capo al Comune.
6. TRASFERIMENTO DEI CREDITI EDILIZI FRA AREE CON DIVERSO VALORE IMMOBILIARE
- 6.1 Il trasferimento dei crediti edilizi fra aree di diverso valore immobiliare deve rispettare il principio dell’equivalenza del valore immobiliare corrispondente. È possibile trasferire il credito edilizio da una zona territoriale omogenea all’altra, applicando i parametri di conversione della seguente tabella.

Ambito partenza/arrivo	B	C1	C1.1	C2	D1	D2	D3	D4	D5	E
B	1,00	0,90	0,85	0,48						18
C1	1,10	1,00	1,00	0,50						16
C1.1	1,16	1,00	1,00	0,55						15
C2	2,10	1,90	1,80	1,00						9
D1					1,00	1,00	1,05	0,65		
D2					1,00	1,00	1,05	0,65		
D3					0,95	0,95	1,00	0,61		
D4	2,10	1,90	1,80	1,00	1,50	1,50	1,60	1,00		
D5									1,00	9
E										1,00

7. INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE MEDIANTE RINATURALIZZAZIONE

7.1 Gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola o in zona diversa da quella agricola mediante rinaturalizzazione del suolo determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, con le modalità riportate nella tabella seguente.



- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 art. 36
- L.R. 4 aprile 2019, n. 14 art. 4

Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) e regolamento di gestione

Superficie totale iniziale				Superficie totale utilizzabile come credito a seguito di intervento di rinaturalizzazione
Fino mq	150			0
Da mq	150	a mq	300	+ 10%
Da mq	300	a mq	500	+ 15%
Da mq	500	a mq	1.000	+ 30%
Da mq	1.000	a mq	2.000	+ 50%
Oltre mq	2.000			+ 70%

Articolo 12 – 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 e le relative annotazioni estratte dal Registro dei crediti edilizi.

Il responsabile aggiorna il Registro dei crediti a seguito del rilascio o del formarsi del titolo abilitativo edilizio.

2. 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 la sua estinzione.

3. Il credito edilizio può essere utilizzato solo dal titolare, salva la possibilità di cessione del credito a terzi, ai sensi dell'art.6.

4. Solo nel caso in cui l'opera non venga iniziata si potrà ancora procedere con la cessione del credito, diversamente la titolarità rimane in capo all'immobile oggetto di atterraggio del credito.

7

Articolo 13 – Compensazione urbanistica e credito edilizio

1. 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.

2. Con la reiterazione del vincolo decaduto ai sensi del comma 1 della LR 11/2004, sono dovuti al proprietario o agli aventi titolo un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione ai sensi dell'articolo 37 della LR 11/2004 con le modalità di cui al comma precedente.

Articolo 14 – Contributi obbligatori

1. La realizzazione di volumi e/o superfici attraverso l'utilizzo di crediti edilizi è sottoposta al versamento del contributo di costruzione.



- L.R. 23 aprile 2004, n. 11 art. 36
- L.R. 4 aprile 2019, n. 14 art. 4

Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) e regolamento di gestione

Articolo 15 – Durata del credito edilizio

1. La titolarità dei crediti edilizi è sottoposta ai limiti temporali di efficacia delle previsioni del Piano degli Interventi.
2. I crediti edilizi non utilizzati nel periodo di efficacia del P.I. verranno cancellati d'ufficio dal Registro dei crediti.
3. Tale prescrizione è sospesa nel caso non sia possibile utilizzare i crediti edilizi per mancanza documentata di aree di "atterraggio".

Articolo 16 – Dimensionamento

1. I crediti edilizi, ordinati 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.