



Comune di
Grumolo delle Abbadesse
Provincia di Vicenza

2019

**P.R.C.
P.I.**

Piano degli Interventi
(art. 17, L.r. 11/2004)

Elab

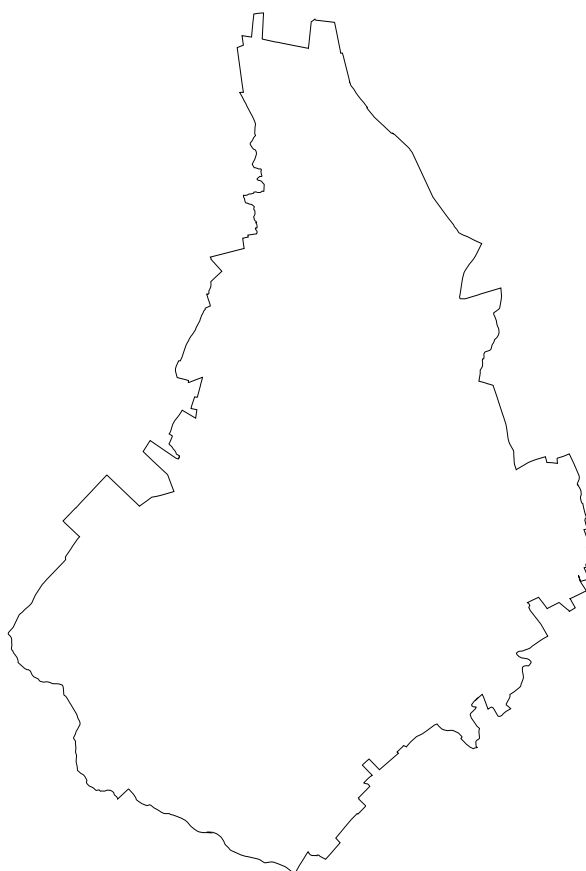
8

RECREd

**Registro Comunale Elettronico dei
Crediti Edilizi**



Adottato con D.C.C. n. 38 del 23.12.2019
Deduzioni alle osservazioni e Approvazione
con D.C.C. n. ____ del ____.



Il Sindaco
Andrea Turetta

Il Segretario
Stefano Fusco

**Area 03 Tecnica, Edilizia
Privata - Urbanistica - SUAP**
Miriam Scaramuzza

Il Progettista
Fernando Lucato

collaboratori
Loris Dalla Costa
Elena Marzari

LUGLIO 2020

Art. 1 Istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

1. E' istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) ai sensi della LR 11/2004, art. 17, comma 5, lett. e).
2. Il RECRED annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio del Comune di Grumolo delle Abbadesse in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della L.r. 11/2004, dell'art. 45 delle NT del PAT e dell'art. 4 della LR 14/2017 (crediti edilizi da rinaturalizzazione).
3. Il RECRED è conservato ed aggiornato a cura del Comune e disponibile in formato elettronico sul sito internet del comune.
4. Il RECRED contiene le informazioni e di dati di tutti i Crediti edilizi (CE) e Crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) riconosciuti dal comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo.
5. Il RECRED non è probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti e il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impegno.

Art. 2 Definizione e formazione dei Crediti Edilizi

1. Ai sensi dell'art. 45 del PAT, per credito edilizio si intende una quantità volumetrica legittimata riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di:
 - demolizione delle opere incongrue;
 - eliminazione degli elementi di degrado;
 - realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
 - compensazione di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004.
2. Il credito edilizio può essere riconosciuto anche a seguito di compensazione urbanistica che permetta ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata area o capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, nonché di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
3. Il PI integra la ricognizione già effettuata dal PAT, identificando ulteriori opere incongrue, elementi di degrado e aree finalizzate per interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola di minore entità, utilizzando gli stessi criteri che sono stati utilizzati per l'identificazione adottati dal PAT, nell'ambito delle seguenti categorie:
 - a) rimozione o mascheramento delle opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nelle tavole del P.A.T.:
 - gli impianti produttivi o comunque non collegati alla conduzione del fondo ricadenti in zona agricola;
 - gli immobili ricadenti nelle fasce di rispetto di reti ed impianti tecnologici qualora la permanenza costituisca fattore di rischio per le persone o per l'infrastruttura protetta;
 - b) rimozione degli elementi di degrado, costituiti da:
 - superfetazioni e volumi accessori incongrui con i beni ambientali o paesaggistici in quanto producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;

- volumi edilizi che per dimensione o tipologia risultano in contrasto con il tessuto insediativo circostante (quali ad es. attività produttive in ambito residenziale);
 - c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come il risanamento dei corsi d'acqua con rinaturalizzazione delle sponde; il completamento di marciapiedi o di percorsi ciclo-pedonali; la riqualificazione e interconnessione della rete ecologica e simili;
 - d) interventi di riordino della zona agricola, comprendenti la rimozione o il trasferimento degli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, degli annessi rustici dismessi, il ripristino del suolo agricolo compromesso da trasformazioni per finalità esulanti dall'attività agricola (depositi e simili), il trasferimento dei fabbricati residenziali incongrui, e non più funzionali all'attività primaria, sparsi in zona agricola all'interno degli ambiti dell'edificazione diffusa. La concessione del credito è ammessa una sola volta per gli stessi manufatti.
 - 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, invarianti e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto.
 - f) Al fine di riequilibrare le densità edilizie elevate, possono essere definite le modalità di parziale trasferimento delle capacità edificatorie in zone residenziali di urbanizzazione consolidata o di trasformazione nel rispetto degli altri parametri stereometrici.
4. Ai sensi dell'art. 4 della LR 14/2019 la rimozione di manufatti incongrui la cui demolizione è riconosciuta di interesse pubblico (specificatamente indicati nel PI) attribuisce dei crediti edilizi da rinaturalizzazione da utilizzare nelle premialità negli interventi di ampliamento e di riqualificazione del tessuto edilizio (art. 6 comma 6 e art. 7, comma 5 della LR 14/2019).
- I crediti edilizi da rinaturalizzazione, liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 2643, comma 2 bis del codice civile, sono annotati nell'apposita sezione n. 2 del presente RECRED.

Art. 3 Caratteristiche del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

1. Il RECRED si compone di 2 sezioni:
 - la prima sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi (CE);
 - la seconda sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER).
2. Nel RECRED sono annotati gli elementi definiti nelle tabelle 3 tabelle di ogni sezione:
 - Tabella 1 – dati relativi al credito (titolare, descrizione immobile, descrizione del credito).
 - Tabella 2 – dati relativi all'utilizzo del credito (titolare/acquirente, riferimento atto d'acquisto, utilizzatore del credito, descrizione del credito utilizzato).
 - Tabella 3 – dati relativi al saldo del credito (quantità, utilizzo totale-parziale, quantità a saldo del credito).
3. L'annotazione dei Crediti Edilizi nel Registro ha natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi a i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dal Codice Civile.
4. Nel RECRED sono generalmente annotati in mc di volume: qualora in origine siano espressi mediante parametri urbanistici diversi (ad es. superficie lorda di pavimento) non ne può essere modificata la tipologia senza assenso preventivo del Comune.

5. Il Comune può annotare nel RECRED, anticipatamente rispetto all'approvazione del Piano degli Interventi, i Crediti Edilizi pertinenti alle aree di proprietà pubblica o di società controllate da enti pubblici.

Art. 4 Trasferimento dei Crediti Edilizi

1. I Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili con richiamo all'art. 36, comma 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004. I Crediti Edilizi, in conformità alle previsioni del Piano degli Interventi, sono trasferibili da terreni identificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri terreni anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile. Il Comune rilascia il Certificato di urbanistico dei Crediti edilizi che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione e dalla destinazione urbanistica.
2. La trasferibilità dei Crediti Edilizi, nonché il loro utilizzo nell'ambito dei piani attuativi o dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, sono assoggettati alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi. Il Comune riconosce i Crediti Edilizi trasferiti tra proprietà che non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) o con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata.
3. Ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita della particella catastale cui i Crediti Edilizi sono annotati, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà dei Crediti Edilizi ad esso afferenti.
4. 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.

Art. 5 Durata dei Crediti Edilizi

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 dei Piani Urbanistici Attuativi.

SEZIONE n. 1 - CREDITI EDILIZI

Tabella 1 CE Dati relativi al credito	<ol style="list-style-type: none"> Numero progressivo scheda: il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CE (es. 01/CE) Titolare del CE: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CE Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE: <ol style="list-style-type: none"> Identificazione catastale del bene immobile: devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CE Descrizione sintetica Tipo di intervento: demolizione, riqualificazione ambientale, compensazione, ecc... Atto amministrativo di riferimento: Convenzione, Accordo di programma, PRG, ecc... Descrizione del CE: <ol style="list-style-type: none"> Data di iscrizione: data di iscrizione del CE nel RECRED Quantità: quantità del CE espressa in volume o superficie Destinazione d'uso: indicare la destinazione d'uso Vincoli di trasferimento: specificare se l'utilizzo del CE è nello stesso sito ovvero trasferito in altra area Altro / eventuali note
Tabella 2 CE Dati relativi all' utilizzo del credito	<ol style="list-style-type: none"> Titolare / Acquirente: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare / acquirente del CE Riferimento atto d'acquisto del CE: qualora sia intervenuto un acquirente devono essere riportati gli estremi dell'atto amministrativo e/o del titolo edilizio di trasferimento del CE, in particolare il nominativo del notaio rogante, numero di repertorio dell'atto, data e numero di registrazione dell'atto Utilizzatore del CE: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale dell'utilizzatore del CE Descrizione del CE utilizzati: <ol style="list-style-type: none"> Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale): deve essere indicata la quantità utilizzata del CE, espressa in volume o superficie, utilizzata Identificazione catastale dell'ambito di impiego: devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CE Estremi del titolo edilizio Altro / eventuali note
Tabella 3 CE Dati relativi al saldo del credito	<ol style="list-style-type: none"> Quantità del CE: quantità del CE espressa in volume o superficie Utilizzo totale / parziale del CE: quantità del CE utilizzata espressa in volume o superficie Quantità a saldo del CE: quantità del CE residua espressa in volume o superficie

Tabella 1 CE Dati relativi al credito	1. Numero progressivo scheda	N°
	2. Titolare del CE:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE:	
	3.1. Identificazione catastale del bene immobile:	Foglio
		Mappale
	3.2. Descrizione sintetica	
	3.3. Tipo di intervento:	
	3.4. Atto amministrativo di riferimento:	
	4. Descrizione del CE:	
	4.1. Data di iscrizione:	Data:
	4.2. Quantità:	Volume (mc) o Superficie (mq)
	4.3. Destinazione d'uso:	
	4.4. Vincoli di trasferimento:	
	5. Altro / eventuali note	

Tabella 2 CE Dati relativi all' utilizzo del credito	1. Titolare / Acquirente:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	2. Riferimento atto d'acquisto del CE:	atto amministrativo titolo edilizio notaio n. rep. Data n. registrazione
	3. Utilizzatore del CE:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	4. Descrizione del CE utilizzati:	
	4.1. Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale):	Volume (mc) o Superficie (mq)
	4.2. Identificazione catastale dell'ambito di impiego:	Foglio
		Mappale
	4.3. Estremi del titolo edilizio	
	5. Altro / eventuali note	

Tabella 3 CE Dati relativi al saldo del credito	1. Quantità del CE:	Volume (mc) o Superficie (mq)
	2. Utilizzo totale / parziale del CE	Volume (mc) o Superficie (mq)
	3. Quantità a saldo del CE:	Volume (mc) o Superficie (mq)

SEZIONE n. 2 - CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (art. 4, LR 14/2019)

Tabella 1 CER Dati relativi al credito	<ol style="list-style-type: none"> 1. Numero progressivo scheda: il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CER (es. 01/CER) 2. Titolare del CER: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CER 3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER: <ol style="list-style-type: none"> 3.1. Identificazione catastale del bene immobile: devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER 3.2. Descrizione sintetica 3.3. Riferimento all'atto amministrativo che attribuisce il CER: riferimento alla Variante del Piano degli Interventi (PI), Accordo di Programma ex art. 6, Convenzione, ecc... 3.1. Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità: riportare il documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e l'atto relativo al vincolo di non edificabilità 4. Descrizione del CER: <ol style="list-style-type: none"> 4.1. Data di iscrizione: data di iscrizione del CER nel RECRED 4.2. Quantità: quantità del CER espressa in volume o superficie e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione 5. Altro / eventuali note
Tabella 2 CER Dati relativi all' utilizzo del credito	<ol style="list-style-type: none"> 1. Titolare / Acquirente: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare / acquirente del CER 2. Riferimento atto d'acquisto del CER: qualora sia intervenuto un acquirente devono essere riportati gli estremi dell'atto amministrativo e/o del titolo edilizio di trasferimento del CER, in particolare il nominativo del notaio rogante, numero di repertorio dell'atto, data e numero di registrazione dell'atto 3. Utilizzatore del CER: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale dell'utilizzatore del CER 4. Descrizione del CRE utilizzati: <ol style="list-style-type: none"> 4.1 Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale): deve essere indicata la quantità utilizzata del CER, espressa in volume o superficie, utilizzata e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione 4.2 Identificazione catastale dell'ambito di impiego: devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego dei CER, nonché il tipo di intervento edilizio se in ampliamento art. 6 L.R. 14/2019 ovvero intervento di riqualificazione art. 7 L.R. 14/2019 o altro 4.3 Estremi del titolo edilizio 5. Altro / eventuali note
Tabella 3 CER Dati relativi al saldo del credito	<ol style="list-style-type: none"> 1. Quantità del CER: quantità del CER espressa in volume o superficie 2. Utilizzo totale / parziale del CER: quantità del CER utilizzata espressa in volume o superficie 3. Quantità a saldo del CER: quantità del CER residua espressa in volume o superficie

Tabella 2 CER Dati relativi all' utilizzo del credito	1. Titolare / Acquirente:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	2. Riferimento atto d'acquisto del CER:	atto amministrativo titolo edilizio notaio n. rep. Data n. registrazione
	3. Utilizzatore del CER:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	4. Descrizione del CER utilizzati:	
	4.1. Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale):	Volume (mc) o Superficie (mq)
	4.2. Identificazione catastale dell'ambito di impiego:	Foglio
		Mappale
	4.3. Estremi del titolo edilizio	
	5. Altro / eventuali note	

Tabella 3 CER Dati relativi al saldo del credito	1. Quantità del CER:	Volume (mc) o Superficie (mq)
	2. Utilizzo totale / parziale del CER	Volume (mc) o Superficie (mq)
	3. Quantità a saldo del CER:	Volume (mc) o Superficie (mq)

Tabella 1 CER Dati relativi al credito	1. Numero progressivo scheda	N°
	2. Titolare del CER:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER:	
	3.1. Identificazione catastale del bene immobile:	Foglio
		Mappale
	3.2. Descrizione sintetica	
	3.3. Tipo di intervento:	
	3.4. Atto amministrativo di riferimento:	
	4. Descrizione del CER:	
	4.1. Data di iscrizione:	Data:
	4.2. Quantità:	Volume (mc) o Superficie (mq)
		Parametri
	5. Altro / eventuali note	

INDICE

Art. 1	Istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)	1
Art. 2	Definizione e formazione dei Crediti Edilizi.....	1
Art. 3	Caratteristiche del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)	2
Art. 4	Trasferimento dei Crediti Edilizi	3
Art. 5	Durata dei Crediti Edilizi	3
SEZIONE n. 1 - CREDITI EDILIZI.....		4
SEZIONE n. 2 - CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (art. 4, LR 14/2019)		7