



COMUNE DI BUTTAPIETRA

Provincia di Verona

Piano degli Interventi - Variante 1

artt. 17 e 18 LR 11/2004

REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI RECRED

art. 17 c. 5 lett. e) LR 11/2004 - art. 4 c. 8 LR 14/2019

NORME TECNICHE OPERATIVE



SINDACO
Avv. Sara Moretto

RESPONSABILE U.T.C.
Arch. Alessandra Pravato

PROGETTAZIONE
Arch. Roberto Sbrogio

ASSESSORE URBANISTICA
Geom. Luca Zonin



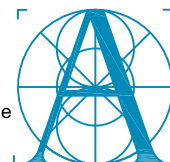
P.A.T. approvato in Conferenza dei Servizi del 06.10.2016 e del 07.11.2016

Settembre 2021

Primo P.I. approvato con D.C.C. n. 22 del 07.06.2021

STUDIO ARCH. ROBERTO SBROGIO' - via G. Della Casa, n. 9 - 37122 Verona
tel. 045-8014083 / fax 045-8035147 - info@studiosbrogio.it

STUDIO DI
architettura
urbanistica
progettazione
urbana e
territoriale



Premessa

La Variante 1 al PI riguarda:

- l'istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED);
- l'integrazione dell'art. 99 delle NTO del PI vigente "Credito edilizio" con l'inserimento delle disposizioni normative inerenti il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED);

Di seguito si riporta il testo dell'art. 99 delle NTO del PI **vigente** con le modifiche apportate in rosso.

ART. 99 CREDITO EDILIZIO - REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)

1. Credito Edilizio

Il credito edilizio è il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito:

- demolizione di opere incongrue;
- eliminazione di elementi di degrado;
- realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale e di riordino del territorio agricolo;
- compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004;

Le opere e gli interventi che determinano il credito edilizio sono individuati nell'ambito del P.A.T. per i tematismi di cui alle norme del P.A.T. stesso. Il P.I. può individuare ulteriori opere ed interventi che determinano il credito edilizio, oltre a quelli già individuati dal P.A.T.

Il P.I. disciplina gli interventi di cui al sopracitato primo comma ed individua gli ambiti in cui il credito edilizio si sviluppa, prevedendo l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi da raggiungere, ai sensi dell'art. 36, comma 4 della L.R. 11/2004.

Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo/**atterraggio** del credito edilizio sono, in via preliminare, costituiti da:

- ambiti specifici preposti per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuati dal P.I., e caratterizzati da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
- aree di trasformazione **con PUA**, soggette a perequazione, **qualora individuate dal PI, in cui la volumetria ammessa dall'applicazione dell'indice territoriale di zona, può essere incrementata fino ad un max del 20% nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT per gli ATO.**

Il credito edilizio non è riconosciuto per le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi; sono fatti salvi i casi in cui tali opere sono state oggetto di sanatoria secondo la normativa vigente.

Il credito edilizio si concretizza nel P.I. ad opera del soggetto avente titolo nel rispetto delle presenti norme e della normativa vigente, del dimensionamento previsto dal P.A.T. per ogni A.T.O., senza pregiudizio dei diritti di terzi. L'utilizzo del credito è ammesso con intervento edilizio diretto per interventi con volume non superiore a 2.000 mc. o comunque riguardanti aree non superiori a 2.000 mq, in ogni caso con convenzione per garantire il reperimento / monetizzazione degli standards primari e secondari corrispondenti alla zona di atterraggio del credito. Interventi con volume e/o superficie areale maggiore sono subordinati a P.U.A..

L'attuazione del credito edilizio è in ogni caso soggetto alla verifica degli standards urbanistici e deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione, o l'integrazione/adeguamento di quelle esistenti, dimensionate sull'intervento nel suo complesso, secondo quanto previsto dalle presenti norme e dalla normativa vigente.

Nel caso in cui non sia possibile sviluppare il credito edilizio in una sola area, l'eventuale eccedenza può essere recuperata all'interno di altre aree, purché individuate dal P.I. a tale scopo.

Il credito edilizio è liberamente commerciabile all'interno del territorio comunale ai sensi dell'art. 36, comma 4, della L.R. 11/2004.

Il credito edilizio è certificato da specifico provvedimento amministrativo (D.C.C., D.G.C., determinazione del Responsabile del Procedimento).

~~Il credito edilizio è annotato nel Registro dei crediti edilizi~~ **I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei crediti edilizi (RECRED) di cui all'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. 11/2004. a cura del Responsabile del Procedimento, individuando la quantità volumetrica esistente alla data dell'iscrizione. Alla registrazione il proprietario richiedente dovrà sottoscrivere una polizza fideiussoria per la demolizione dell'opera.**

Il Registro dei crediti edilizi costituisce parte integrante del P.I. in riferimento all'art. 17 della L.R. 11/2004.

2. Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

2.1 – Istituzione del RECRED

Il RECRED è istituito ai sensi della LR 11/2004, art. 17 c. 5, lett e) e della LR 14/2019, art. 4 c. 8.

Come specificato nell'Allegato A della DGR 263/02/03/2020 "Atto di indirizzo – LR 14/2017 Art. 4 c 2 lett. d) e LR 14/2019 art. 4 c 1", il RECRED:

- **costituisce** il Registro nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi (**CE**) di cui all'art. 36 della LR 11/2004 e i crediti edilizi da rinaturalizzazione (**CER**) di cui all'art. 4 della LR 14/2019;
- **prevede** la gestione delle due suddette tipologie di credito ed è tenuto, in forma digitale e reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune, a cura del competente Ufficio tecnico il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile;
- **è composto** da una sezione ordinaria per l'iscrizione dei crediti edilizi (**CE – Sezione 1**) e da una apposita sezione per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (**CER – Sezione 2**), nonché dalle schede per l'iscrizione dei crediti edilizi.
Le due sezioni, come da Allegato D – DGR 263/2020, sono articolate in tre tabelle contenenti informazioni e dati relativi ai crediti:

CE – SEZIONE 1

Tabella 1 – Dati relativi al credito

- Numero progressivo scheda
- Titolare del CE
- Descrizione dell'intervento/immobile che genera il CE
- Descrizione del CE
- Altro/eventuali note

Tabella 2 – Dati relativi all'utilizzo del credito

- Titolare/acquirente
- Riferimento atto d'acquisto del CE
- Utilizzatore del CE
- Descrizione del/dei CE utilizzati
- Altro/eventuali note

Tabella 3 – Dati relativi al saldo del credito

- Quantità del CE
- Utilizzo totale/parziale del CE
- Quantità a saldo del CE

CER - SEZIONE 2

Tabella 1 – Dati relativi al credito

- Numero progressivo scheda
- Titolare del CER
- Descrizione dell'intervento/immobile che genera il CER
- Descrizione del CER
- Altro/eventuali note

Tabella 2 – Dati relativi all'utilizzo del credito

- Titolare/acquirente
- Riferimento atto d'acquisto del CER
- Utilizzatore del CER
- Descrizione del/dei CER utilizzati
- Altro/eventuali note

Tabella 3 – Dati relativi al saldo del credito

- Quantità del CER
- Utilizzo totale/parziale del CER
- Quantità a saldo del CER

2.2 - Caratteristiche del RECRED

Nel RECRED sono annotati tutti i dati relativi ai CE e ai CER, dalla loro generazione, alla cessione, all'atterraggio, fino al loro utilizzo e cancellazione, così come sono annotati i cambi di proprietà a seguito loro commercializzazione.

L'annotazione dei crediti edilizi nel RECRED:

- ha valore esclusivamente 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;
- avverrà a seguito registrazione di un atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente, in cui sono descritti gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità indicate dal PI, con le specificazioni relative ai termini di attivazione e validità del credito edilizio e ad eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte.

2.3 – Cessioni dei Crediti Edilizi

I crediti edilizi, una volta annotati nel RECRED sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 c. 4 della LR/11/2004 e sono quindi trasferibili a terzi, in tutto o in parte, senza necessità di autorizzazione preventiva da parte del Comune.

Il titolo di cessione o donazione del credito dovrà essere costituito da atto notarile o da altro atto idoneo al trasferimento, registrato all'Ufficio delle Entrate competente.

Contestualmente alla registrazione, il trasferimento del credito edilizio deve essere comunicato al Comune per l'iscrizione nel RECRED. Di tale trasferimento sarà effettuata annotazione di "cessione" nella scheda del cedente e un'apertura di nuova scheda con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente con l'indicazione degli estremi del relativo atto notarile di trasferimento.

Su richiesta del titolare del credito edilizio il responsabile dell'UTC rilascia all'avente titolo del credito un certificato attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione del credito. Il rilascio è soggetto ad imposta di bollo e al pagamento dei diritti di segreteria stabiliti dall'Amministrazione Comunale. Fermo restando che il certificato non incorpora i diritti edificatori come titolo di credito e che per il loro trasferimento è necessario un atto notarile.

2.4. - Utilizzo dei crediti edilizi

L'attivazione del credito edilizio, totale o parziale, è condizione per il suo utilizzo e può concretizzarsi solo a seguito dell'adempimento degli impegni assunti di cui al relativo atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente.

Dopo il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi edificatori conseguenti all'attivazione del credito edilizio, l'Ufficio Tecnico provvede ad annotare la cancellazione di tale credito edilizio dal RECRED.

L'area di atterraggio del credito edilizio, se non già definita in sede di riconoscimento dello stesso, è individuata con procedura di variante al PI.

Nell'utilizzo del credito edilizio deve essere sempre garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adeguamento di quelle esistenti e delle relative aree a standards, pertinenti all'intervento, secondo i parametri indicati nelle NTO del PI.

2.5- Riferimenti legislativi e definizioni

A titolo di riferimenti legislativi e definizioni riguardanti la gestione dei crediti edilizi si intendono richiamati i disposti di cui alla/al:

- DGR 263/2020 “Atto di indirizzo - LR 14/2017 art. 4 c 2 lett d) e LR 14/2019 art. 4 c 1”:
- LR 11/2004
 - art. 17 c. 5 lett e) - Il registro dei crediti edilizi;
 - art. 36 c 4 - Riqualficazione ambientale e credito edilizio;
 - art. 37 – Compensazione urbanistica;
- LR 14/2017
 - art. 2 c 1 lett f) opere incongrue o elementi di degrado; e lett. g) ambiti urbani degradati;
 - art. 4 c 2 lett d) le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi;
- LR 14/2019
 - art. 2 c 1 lett b) manufatti incongrui, lett c) rinaturalizzazione del suolo e lett d) crediti edilizi da rinaturalizzazione;
 - art. 4 c 8 – istituzione del RECRED
- Piano Di Assetto Del Territorio (PAT)
Norme Tecniche:
 - art. 43 – indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica
 - art. 44 - Indirizzi e criteri per l'applicazione del credito edilizio
 - art. 45 – Indirizzi e criteri er l'applicazione della compensazione urbanistica
- Piano Degli Interventi (PI)
Norme Tecniche Operative:
 - art. 98 - Perequazione Urbanistica
 - art. 99 - Credito Edilizio – Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)
 - art. - 100 Compensazione Urbanistica