

Elaborato

6

Registro dei crediti edilizi

Elaborato adeguato alla D.C.C. n. 26 del 27.07.2022



Sindaco

avv. Umberto Poscoliero

**Responsabile Lavori Pubblici -
Ambiente - Edilizia Privata -
Urbanistica**

geom. Massimo Neffari

Collaboratore

ing. Giulia Caceffo

Progettista

ing. Silvia Dall'Igna



ART. 1 - ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

E' istituito il Registro dei Crediti Edilizi ai sensi della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11, art. 17, comma 5.

Il Registro dei Crediti Edilizi, ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della L.R. 11/2004, annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio del Comune di San Vito di Leguzzano in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della L.R. 11/2004 .

ART. 2 - DEFINIZIONE E FORMAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

Ai sensi del PAT vigente, per credito edilizio si intende una quantità volumetrica legittimata riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di:

- opere incongrue, realizzate all'interno delle aree oggetto di vincolo e tutela da parte di norme nazionali, regionali e comunali;
- elementi di degrado e in contrasto con i caratteri ambientali e paesaggistici;
- superfetazioni edilizie, opere di carattere precario, manufatti che inibiscono percezione e comprensione dello spazio aperto;
- interventi di miglioramento della qualità urbana, che interessano parti del territorio urbano edificate totalmente o parzialmente e/o con caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche,
- funzionali ed ambientali, dotazione di servizi, qualità del paesaggio e dell'arredo urbano, che appaiono inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono destinate;
- interventi comportanti riduzione della criticità idraulica presente nel territorio o completamento e razionalizzazione della rete viaria esistente o realizzazione di nuova viabilità o ancora realizzazione di aree boscate nel contesto della rete ecologica;
- interventi di riordino della zona agricola, con eliminazione o recupero e riconversione di edifici produttivi non più funzionali al fondo, di edifici dismessi o sottoutilizzati, di fabbricati con destinazioni diverse da quelle consentite nel territorio rurale, di strutture agricole di carattere intensivo, a edificazione sparsa.

Gli ambiti e gli immobili individuati dal P.I. che potranno dar luogo al riconoscimento del credito edilizio, non potranno riguardare opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, fatti salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

Il credito edilizio è un valore immobiliare che incide su:

- a) Imposta Comunale sulle aree fabbricabili
- b) indennità di esproprio

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.

Il credito edilizio può derivare da operazioni di rinaturalizzazione (CER) ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 04 aprile 2019, n. 14 ed è normato dall'allegato A della DGR 263 del 2 marzo 2020.

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, 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;

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;

c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come il completamento di marciapiedi o di percorsi ciclo-pedonali; la riqualificazione e interconnessione della rete ecologica e simili in particolare il reddito edilizio può essere utilizzato come compensazione che permetta ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo;

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 trasferimento dei fabbricati residenziali incongrui, e non più funzionali all'attività, sparsi in zona agricola all'interno degli ambiti dell'edificazione diffusa.

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.

g) individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base di quanto disposto dall'art 4 LR 14/2019.

ART. 3 - CARATTERISTICHE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

1. Nel Registro dei Crediti Edilizi (RECRED) sono annotati i seguenti elementi:

- a) n. progressivo del Credito;
- b) quantità volumetrica e/o superficie e destinazione d'uso del Credito;
- c) dati identificativi catastali della particella che ha conferito i Crediti Edilizi;
- d) dati identificativi catastali della particella "di atterraggio" dei Crediti Edilizi;
- e) altre informazioni che precisano le modalità di conferimento dei Crediti Edilizi o che riportano estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;

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.

Nel Registro i Crediti Edilizi sono generalmente annotati i 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.

Nel RECRED possono essere annotati i Crediti Edilizi pertinenti alle aree di proprietà pubblica o di società controllate da enti pubblici.

ART. 4 - TRASFERIMENTO DEI CREDITI EDILIZI

I Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili con richiamo all'art. 36, comma 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004 e smi. 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.

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 P.I. o con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata.

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.

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.

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.

ELENCO DEI CREDITI EDILIZI

n. credito	1
volume	800 mc
superficie	
destinazione d'uso	residenziale
Pratiche edilizie di riferimento	
Area origine	
Zona territoriale omogenea	Ec zona agricola di collina
Identificazione catastale del bene	
Proprietari	
Area destinazione 1	
Zona territoriale omogenea	200 mc - LL6,Via Kennedy
Identificazione catastale del bene	Fg 7, m.n 370,372,373
Proprietari	Fontana Tiziana ed Emanuela
Area destinazione 2	
Zona territoriale omogenea	600 mc - via Gonzi
Identificazione catastale del bene	Fg 3 m.n. 237
Proprietari	Comune di San Vito di Leguzzano
Annotazioni	
Opera incongrua n. 1 : allevamento dismesso all'interno del vincolo cimiteriale di San Vito. Il Credito di 800 mc può essere speso in ambiti di edificazione diffusa secondo gli indirizzi dell'art. 33 punto 3 delle NTO del PI e previ demolizione, ripristino ambientale dell'area di origine e cessione di una porzione dell'area di proprietà identificata come fascia buffer di 10,00 m calcolata dall'area cimiteriale.	
Registrazione notarile	

n. credito	2
volume	800 mc
superficie	
destinazione d'uso	residenziale
Pratiche edilizie di riferimento	22 del 05/05/1987
Area origine	
Zona territoriale omogenea	Ec zona agricola di collina
Identificazione catastale del bene	
Proprietari	
Area destinazione	
Zona territoriale omogenea	800 mc - via Gonzi
Identificazione catastale del bene	Fg 3 m.n. 237
Proprietari	Comune di San Vito di Leguzzano
Annotazioni	
Si ammette la realizzazione di unità abitative di tipologia unifamiliare e con le caratteristiche previste da prontuario	
Registrazione notarile	