



COMUNE DI POVE DEL GRAPPA
Provincia di Vicenza

PI **Var**
1/2024

Elaborato

d10

03

Scala

Regolamento gestione dei crediti



Il Sindaco
Francesco Dalmonte

**Assessore Urbanistica
ed Edilizia Privata**
Angelo Feninno

Area Tecnica – Edilizia Privata
Marzio Celi

Progettista
Marisa Fantin, Archistudio
Collaboratrice
Martina Caretta

DATA

luglio 2024

Il Sindaco

Francesco Dalmonte

Assessore Urbanistica e Edilizia Privata

Angelo Feninno

Area Tecnica Edilizia Privata – Urbanistica – SUAP

Marzio Celi

Progettista

Marisa Fantin, Archistudio

Collaboratrice

Martina Caretta

Art.1.	Istituzione del RECREd	5
Art.2.	Definizioni.....	5
Art.3.	Condizioni di attribuzione ed impiego del credito.....	5
Art.4.	Condizioni per l'individuazione degli ambiti di atterraggio dei crediti	6
Art.5.	Condizioni di attribuzione ed impiego del credito.....	7
Art.6.	Determinazione del valore del Credito Edilizio – CE.....	7
Art.7.	Definizione del Credito Edilizio per compensazione urbanistica (CCU).....	8
Art.8.	Tipologia dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER).....	8
Art.9.	Definizione del valore edilizio CER (categoria 1)	9
Art.10.	Definizione del valore edilizio CER (categoria 2)	9
Art.11.	Cessione dei Crediti Edilizi.....	9
Art.12.	Utilizzo dei Crediti Edilizi	10
Art.13.	Procedura per l'attuazione e l'estinzione dei Crediti Edilizi.....	10
Art.14.	Durata del credito.....	10
Art.15.	Contributo di Costruzione	11

Art.1. Istituzione del RECREd

1. Il Comune di Pove del Grappa, ai sensi della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11, istituisce il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (d'ora in poi, "RECREd"), che dà attuazione all'art.17, comma 5, della citata Legge Regionale.
2. Il RECREd è pubblico, liberamente consultabile e costituito da un archivio elettronico, aggiornato e custodito a cura dell'Area Tecnica – Edilizia Privata. Ogni credito edilizio per essere iscritto nel RECREd, dovrà essere attestato da una Determina dell'Area Tecnica – Edilizia Privata previa verifica di cui al successivo Art.5. Le modifiche alla struttura e/o modalità di gestione del Registro sono di competenza del Consiglio Comunale in quanto costituiscono Variante urbanistica a un elaborato del Piano degli Interventi.
3. L'iscrizione nel RECREd avviene su istanza del/i soggetto/i avente/i titolo al Comune.
4. Il RECREd contiene le informazioni minime previste dalla D.G.R.V. 263 del 02/03/2020.
5. A richiesta e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese, potranno essere rilasciate certificazioni ed attestazioni circa la titolarità e l'impiego dei crediti.

Art.2. Definizioni

1. **Credito Edilizio** – brevemente definito CE, è definito ai sensi del comma 4 dell'art. 36 della L.R. 11 del 23 aprile 2004 quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale. Il credito è altresì riconosciuto nel caso di interventi di riordino delle zone agricole ovvero a seguito delle compensazioni urbanistiche previste dall'articolo 37 nel caso di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
2. **Credito Edilizio da Rinaturalizzazione** – brevemente definito CER, è una sottocategoria specifica dei CE ed è definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14 /2019 e dell'art. 5 della L.R. 14/2017, quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale.

Art.3. Condizioni di attribuzione ed impiego del credito

1. Il credito edilizio – CE, può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente nei seguenti casi:
 - a. a seguito di accordi di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 7 della L.R. 11/2004 o riconosciuti nell'ambito di convenzioni urbanistiche conseguenti a permessi di costruire convenzionati o PUA;
 - b. a seguito di demolizione di elementi di degrado individuati negli elaborati cartografici del PI e di altri immobili incongrui in zona agricola, non più funzionali all'attività, ovvero a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riordino della zona agricola e infine di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della LR. 11/2004 e s.m.i. e compresi interventi di

demolizione di edifici siti in ambiti a rischio idraulico e geologico sulla base delle indicazioni riportate dai piani di settore e dai piani urbanistici comunali;

- c. a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) ai sensi dell'art.37 della L.R.V. 11/2004.
2. Il credito edilizio da rinaturalizzazione – CER, può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente a seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del PI, e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019.

Art.4. Condizioni per l'individuazione degli ambiti di atterraggio dei crediti

1. I crediti edilizi possono essere impiegati nelle seguenti casistiche:
 - a. benefici volumetrici inseriti nella LR 14/2019 secondo quanto disposto dagli articoli 6 e 7 della stessa legge;
 - b. operazioni di compensazione che consentano al Comune di evitare il ricorso a procedure di esproprio per l'acquisizione di aree pubbliche (compensazione urbanistica art.37 della LR11/2004);
 - c. nelle aree di completamento o di espansione per le quali il PI preveda l'assegnazione di un indice di edificabilità fondiaria o territoriale differenziato;
 - d. in aree di proprietà pubblica non rilevanti ai fini della realizzazione degli standard oppure aree che potranno essere cedute in operazioni perequative, solo a fronte di una individuazione puntuale del PI che dia motivazione delle scelte e garantisca il soddisfacimento del fabbisogno quantitativo e qualitativo di aree pubbliche.
2. Ai sensi dell'art. 3 della LR 14/2019 non è comunque mai ammesso l'atterraggio dei crediti nelle casistiche seguenti:
 - a. edifici vincolati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, se non consentiti dal vincolo
 - b. edifici oggetto di specifiche norme di tutela da parte degli strumenti urbanistici e territoriali che non consentono gli interventi edilizi previsti;
 - c. edifici aventi destinazione commerciale, qualora siano volti ad eludere o derogare le disposizioni regionali in materia di commercio
 - d. edifici anche parzialmente abusivi;
 - e. edifici ricadenti all'interno dei centri storici salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo
 - f. edifici ricadenti nelle aree con vincoli di inedificabilità
 - g. edifici ricadenti in aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica molto elevata (P4) o elevata (P3)
 - h. edifici che abbiano già usufruito delle premialità di cui alla LR 14/2009.
3. L'utilizzo di crediti edilizi (CE) all'interno della zona agricola è ammesso solo nel caso di volumi generati dalla stessa zona agricola e con indicazione puntuale del PI.
4. Il recupero di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) all'interno della zona agricola è ammesso, ai sensi dell'Art.8 della LR 14/2019, solo nei seguenti casi:
 - a. per la prima casa di abitazione e relative pertinenze
 - b. in aderenza o sopraelevazione
 - c. in deroga ai soli parametri edilizi di superficie e volume

ne possono usufruire anche soggetti che non sono in possesso dei requisiti di imprenditore agricolo richiesti dalla LR 11/2004 e anche in assenza di piano aziendale.

5. L'ammontare del credito edilizio (CE) è determinato sulla base dei parametri di cui all'Art.6.
6. L'ammontare del credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) è determinato sulla base dei parametri di cui all'0 e all'Art.10.
7. L'ammontare del credito edilizio derivante dalla compensazione urbanistica è determinato sulla base dei parametri di cui all'Art.7.

Art.5. Condizioni di attribuzione ed impiego del credito

1. La procedura che determina la generazione e attribuzione del credito edilizio è la seguente:
 - a. I titoli edilizi certificativi e/o autorizzativi devono essere corredati da apposita determina dell'Area Tecnica – Edilizia Privata finalizzata al riconoscimento da parte dell'Amministrazione Comunale della sussistenza delle condizioni per il rilascio di crediti edilizi.
 - b. Per gli interventi di cui ai commi 2 del precedente Art.2, l'effettivo riconoscimento del credito edilizio avviene solo a seguito della chiusura lavori di demolizione, di eventuale bonifica e di rinaturalizzazione e, laddove necessario, del collaudo e/o agibilità delle opere realizzate sulla base dei titoli edilizi rilasciati.
 - c. L'iscrizione dei Crediti nel RECRED avviene su richiesta del soggetto avente titolo e a seguito della verifica documentale da parte dell'Ufficio Urbanistica, della sussistenza delle condizioni oggetto del presente Regolamento.

Art.6. Determinazione del valore del Credito Edilizio – CE

1. Il Credito Edilizio - CE è espresso in m³ (metri cubi). Ai fini della quantificazione del credito sono applicati i coefficienti di ponderazione del successivo punto 3. Tali coefficienti assumono un parametro/qualità di riferimento, posto uguale ad 1, che rappresenta una caratteristica ordinaria del fabbricato, tale da non implicare ponderazioni per eccesso o per difetto.
2. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile in aree diverse da quelle destinate ad usi produttivi, per gli edifici con tipologia a capannone, ovvero ad annesso rustico, si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l'altezza come definita ai sensi del RE, con un massimo di 3 m.
3. L'incidenza relativa delle principali caratteristiche del manufatto edilizio viene stimata come segue:

TABELLE DI PONDERAZIONE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEI CREDITI

Cubatura del fabbricato (V)	Cubatura
Residenziale	Come da RE - Art.3 voce A1
Non residenziale con tipologia a capannone e altezza inferiore a 3 m	Come da RE - Art.3 voce A1
Non residenziale con tipologia a capannone e altezza superiore a 3 m	Superficie lorda (Art.2 voce 12 del RE) X altezza virtuale di 3,00 m

Qualità e vetustà delle strutture e fabbricati (Q)	Coefficiente di ponderazione
Strutture elementari e/o vetuste, abbandonate, collabenti	0,90
Strutture in buono/ottimo stato (età inferiore ai 10 anni)	1,00

Destinazione d'uso (D)	Coefficiente di ponderazione
Residenziale	1,10
Annesso agricolo	1,10
Manufatto accessorio	0,80
Altra destinazione	1,00

Il Credito Edilizio è quindi definito come prodotto tra:

V – Cubatura in m³ del fabbricato

Q – Qualità e vetustà delle strutture e fabbricati

D – Destinazione d'uso

$$CE = V * Q * D$$

Art.7. Definizione del Credito Edilizio per compensazione urbanistica (CCU)

1. Ai fini della compensazione urbanistica l'entità del credito riconosciuta è pari a:
 - A= valore dell'area da compensare attestato con perizia tecnica o calcolato in base alle quotazioni OMI più recenti, opportunamente adeguate sulla base delle caratteristiche dell'area;
 - V= valore medio di un m³ della capacità edificatoria residenziale del comune (definito in Euro/m³) secondo le quotazioni OMI più recenti.

$$CCU = A/V$$

Art.8. Tipologia dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)

1. I crediti edilizi da rinaturalizzazione – CER come definiti all'art. 2 comma 2 del presente regolamento, possono essere determinati dall'eliminazione di manufatti incongrui riconducibili alle seguenti categorie:
 - CATEGORIA 1: Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, ecc.);
 - CATEGORIA 2: Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. aree movimentazione merce, tralicci, impianti tecnologici, ecc.).

Art.9. Definizione del valore edilizio CER (categoria 1)

1. L'ammontare dei CER della categoria 1, (espressi in m³), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRED, sarà l'esito del prodotto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) del manufatto demolito, per il coefficiente "K" assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, definiti ai successivi commi 3 e 4.

$$\text{CER} = \text{DDC} * \text{K}$$

2. Per Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) relativamente alla categoria 1, si intende la consistenza del manufatto incongruo parametrata ad un'unica destinazione d'uso che convenzionalmente si assume essere quella residenziale. La consistenza del manufatto incongruo è il volume esistente del medesimo, calcolato analogamente all'Art. 3.

Cubatura del fabbricato (V)	Cubatura
Residenziale	Come da RE - Art.3 voce A1
Non residenziale con tipologia a capannone e altezza inferiore a 3 m	Come da RE - Art.3 voce A1
Non residenziale con tipologia a capannone e altezza superiore a 3 m	Superficie lorda (Art.2 voce 12 del RE) X altezza virtuale di 3,00 m

3. Il coefficiente "K" rappresenta il valore assegnato in base alla necessità o meno della bonifica ambientale.

Necessità di bonifica ambientale (K)	Coefficiente di ponderazione
Intervento senza bonifica	0,75
Intervento con bonifica	0,90

Art.10. Definizione del valore edilizio CER (categoria 2)

1. L'ammontare dei CER della categoria 2 si rimanda a quanto previsto dall'Allegato A alla DGR n.263/2020.

Art.11. Cessione dei Crediti Edilizi

1. I crediti edilizi, solo se iscritti nell'apposito RECRED, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.R. n. 11/2004 e dell'art. 2643, comma 2 bis del Codice Civile, pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, senza necessità di autorizzazione preventiva da parte del Comune, qualora in possesso di idoneo titolo di proprietà o disponibilità che ne consenta la trasferibilità.
2. Il titolo dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all' Ufficio delle Entrate competente.

3. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel RECREd, presentando specifica richiesta.
4. Del predetto trasferimento verrà fatta annotazione di “scarico” sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova “scheda” con l’iscrizione del credito a nome dell’acquirente contenente tutte le informazioni previste dalle schede CE o CER del RECREd, in conformità ai contenuti della D.G.R.V. 263 del 02 marzo 2020.
5. Il trasferimento del credito è opponibile al Comune ed a terzi solo a seguito della sua iscrizione nel RECREd.

Art.12. Utilizzo dei Crediti Edilizi

1. I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel RECREd, depositato presso l’Area Tecnica – Edilizia Privata che ne cura la relativa gestione e la conservazione.
2. Gli ambiti nei quali è ammesso l’utilizzo dei crediti edilizi sono quelli indicati all’Art.4.
3. Il reperimento dei crediti edilizi funzionali al completo utilizzo dell’indice edificatorio delle aree di atterraggio è di esclusiva competenza del soggetto proprietario, ovvero avente titolo all’impiego dei crediti stessi. Parimenti, è in capo al medesimo soggetto l’individuazione e il reperimento delle aree di atterraggio per l’impiego dei crediti, senza che vi sia alcun obbligo al riguardo da parte dell’Amministrazione Comunale.

Art.13. Procedura per l’attuazione e l’estinzione dei Crediti Edilizi

1. L’impiego dei crediti edilizi entro le aree di atterraggio definite all’Art.4, è subordinato alla presentazione di idoneo titolo abilitativo, coerentemente alle fattispecie previste dal DPR 380/2001 e s.m.i.
2. Nel caso di impiego dei crediti edilizi mediante intervento diretto, il titolare del credito edilizio deve allegare alla pratica il certificato di iscrizione del credito nell’apposito Registro RECREd, nonché una dichiarazione di utilizzo del credito stesso per le finalità di cui al titolo edilizio abilitativo, con autorizzazione dal Responsabile di annotare l’utilizzo del credito con cancellazione dello stesso dal registro per la volumetria utilizzata.
3. L’utilizzo del credito edilizio viene annotato nel RECREd a seguito del rilascio del titolo edilizio o della decorrenza dei termini previsti dal DPR 380/2001 e s.m.i. nel caso di attività edilizia soggetta a certificazione. Con l’annotazione di utilizzo il credito si estingue.
4. Il credito edilizio può essere utilizzato solo dal titolare, salva la possibilità di cessione del credito a terzi ai sensi del precedente Art.11.

Art.14. Durata del credito

1. La titolarità dei crediti edilizi CE di cui all’Art.2 comma 1 del presente Regolamento è sottoposta ai limiti che riguardano l’efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi.
2. La titolarità dei crediti edilizi CER di cui all’Art.2 comma 2 del presente Regolamento non è sottoposta ai limiti che riguardano l’efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi.

Art.15. Contributo di Costruzione

1. L'attuazione di volumi e/o superfici costituenti CE o CER, è soggetta al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 e sgg del D.P.R.380/2001, secondo le tabelle vigenti al momento dell'attuazione del credito.
2. Nel caso di crediti edilizi generati da interventi generati all'interno di procedimenti di perequazione edilizia o di accordo pubblico/privato, il contributo di costruzione è corrisposto secondo le modalità ed i tempi previsti dagli specifici accordi di pianificazione.