

# COMUNE DI MERLARA

PROVINCIA DI PADOVA



## VARIANTE PARZIALE

AI SENSI DELL'ART. 36 DELLA L.R. 11/2004 e  
ART. 4 DELLA L.R. 14/2019

P.R.G. - P.I.

# 2021

## REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Elab:  
**RECRED**



**IL SINDACO:**

dott.ssa **CORRADIN CLAUDIA**

**IL RESPONSABILE UTC:**

arch. **BONACCI FEDERICO**

**IL PROGETTISTA:**

urb. **COSTANTINI MAURO**

**adottato:**

**approvato:**

redazione:  
**GENNAIO 2021**

## REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI – RECREd

### **Art. 1 definizioni.**

1. L'art.8 del P.A.T. definisce i crediti edilizi disciplinati dall'art.36 della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 *"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"* e ne indica criteri e modalità di applicazione e attuazione. Il credito edilizio, secondo le suddette norme, è definito "credito edilizio ordinario".
2. Il Credito edilizio da rinaturalizzazione è istituito ai sensi dell'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"*.
3. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, anche all'interno degli ambiti di riqualificazione e riconversione urbanistica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R.11/04.

### **Art 2 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'aterraggio, fino all'estinzione.
2. L'annotazione dei Crediti Edilizi nel RECREd 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.
3. Il RECREd è composto di un elenco sommario dei crediti edilizi (ordinari e da rinaturalizzazione), nonché dalle Schede per iscrizione dei crediti edilizi, è costituito da un unico elaborato (in formato digitale) tenuto e gestito dal Responsabile dell'area tecnica e pubblicato sul sito internet istituzionale; una copia a stampa viene tenuta a disposizione di chiunque presso la stessa Area Tecnica.
4. Una bozza del registro viene allegata in copia al presente per formarne parte integrante e sostanziale.

### **Art. 3 Modalità di formazione del credito edilizio da rinaturalizzazione**

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 con DGR n. 263 del 02 marzo 2020.

#### **Art. 4 Modalità di formazione del credito edilizio ordinario**

1. Il credito edilizio si determina per:
  - a) eliminazione di elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T. e dal P.I. relativi alle fasce di rispetto, alle aree con penalità idrogeologica – rischio idraulico, di cui all'art. 30 delle NT e riportate alla tavola 3 del PAT;
  - b) demolizione di superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative in ambiti soggetti a tutela mediante grado di protezione del P.I. ;
  - c) compensazione ai sensi dell'art.37 della L.R. 11/2004;
  - d) riordino della zona agricola mediante la demolizione di strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola o mediante la demolizione e il trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria;
2. Le opere, realizzate anche parzialmente in assenza o difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.
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.

#### **Art. 5 Atterraggio del credito edilizio ordinario**

1. Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione dell'immobile esistente in diritti edificatori da utilizzare (atterraggio) in altra sede appropriata secondo le indicazioni del Piano degli Interventi vigente e secondo le prescrizioni riportate di seguito. Il credito edilizio potrà essere utilizzato dal medesimo soggetto proprietario del bene o anche da terzi a cui è stato ceduto il credito edilizio stesso.
2. Gli ambiti individuati dal P.I. quali “aree di atterraggio” per il credito edilizio ordinario, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse per la specifica ZTO e, in generale, delle prescrizioni del P.I. compatibili con le indicazioni sotto riportate, sono:
  - ZTO A, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 3,00 mc/mq e nel rispetto dei gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
  - ZTO B, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 2,50 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
  - ZTO C1, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 2,00 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti dagli elaborati di Piano;
  - ZTO C1.e, limitatamente ai crediti edilizi generati in ZTO “E” e C1.e, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato con l'intervento l'indice fondiario di 1,50 mc/mq e nel rispetto di eventuali gradi di protezione previsti

dagli elaborati di Piano;

- ZTO C2, a condizione che nell'ambito di ricaduta non sia superato l'indice territoriale di 1,50 mc/mq e che il piano attuativo sia dimensionato tenendo conto anche dell'ulteriore volume generato dal credito.
  - ZTO D, senza limitazione di superficie coperta, fermo restando il rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici e la destinazione d'uso produttiva.
  - nelle sottozone agricole, esclusivamente per recupero di volumi preesistenti in zona agricola, e ad integrazione a nuclei e insediamenti preesistenti, in ampliamento di fabbricati residenziali esistenti o a valorizzazione dell'organizzazione cortilizia, senza consumo di Superficie Agraria Utilizzata.
3. In ogni caso è condizione di rilascio del permesso di costruire finalizzato alla realizzazione dei volumi generati dal credito edilizio il recupero dell'area di provenienza ad uso agricolo, a superficie boscata o giardino, orto, brolo, senza superfici impermeabilizzanti.

#### **Art. 6 Quantificazione del credito edilizio ordinario**

1. Per gli edifici residenziali esistenti la quantità utilizzabile come credito edilizio è misurata in termini di "volume urbanistico" (art. 3 punto 1 del Regolamento Edilizio) nel rispetto delle modalità di calcolo previste dalla strumentazione urbanistica vigente. Tali edifici generano un credito edilizio pari al 100% del loro volume totale a destinazione residenziale.
2. Edifici legittimi a destinazione diversa dal residenziale, nel rispetto del precedente articolo 4, determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza secondo le modalità di cui all'articolo 5, con le seguenti modalità:

sup. calpestabile iniziale				sup. calpestabile utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mq	150			50%
da mq	151	a mq	300	40%
da mq	301	da mq	600	30%
da mq	601	da mq	1200	20%
da mq	1201	da mq	2400	15%
oltre mq	2400			10%

Il volume residenziale che costituirà il credito edilizio sarà determinato moltiplicando la superficie lorda utilizzabile come credito edilizio per una altezza di 3,00 m qualora nell'edificio da demolire questa risultasse superiore, altrimenti in misura reale secondo le definizioni dell'art. 3 del Regolamento Edilizio

3. Gli edifici di cui al punto precedente determinano la formazione di un credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive pari al 100% della superficie coperta iniziale.

## **Art. 7 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.
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. 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 comunicazione all'Ufficio Tecnico. Il trasferimento del credito è opponibile al Comune o a terzi solo dopo la sua iscrizione nel registro dei crediti edilizi

## **Art. 8 Registrazione ed uso dei crediti edilizi**

1. I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel RECRED.
2. L'iscrizione nel Registro dei Crediti Edilizi avviene a seguito di apposita istanza da parte dell'interessato e asseverata da un tecnico abilitato contenente tutte le informazioni necessarie a definire in modo univoco la consistenza dell'immobile, la sua legittimità e la rispondenza ai criteri di cui all'articolo 4 del presente regolamento.
3. 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).
4. 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;
    - 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 dell'area atterraggio credito;
  - estremi del provvedimento amministrativo di atterraggio del credito e di estinzione del credito.
5. 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.
6. 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. 9 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.
2. Il responsabile aggiorna il Registro dei crediti a seguito del rilascio o del formarsi del titolo abilitativo edilizio. 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, una volta realizzato il volume, con la sua estinzione.

#### **Art. 10 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.

#### **Art. 11 Contributi obbligatori**

La realizzazione di volumi e/o superfici attraverso l'utilizzo di crediti edilizi è sottoposta al versamento del contributo di costruzione e agli oneri eventualmente dovuti in caso di cambio di destinazione d'uso.

#### **Art. 12 Durata del credito edilizio**

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 di Piani Urbanistici Attuativi.

### **Articolo 13 – Dimensionamento**

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

## SCHEDA TIPO



scheda n. \_\_\_\_\_ – titolare: \_\_\_\_\_

Origine del credito (rif. art. 4)	SI/NO
Eliminazione di elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T. e dal P.I. relativi alle fasce di rispetto autostradale, alle aree con penalità idrogeologica – rischio idraulico, di cui all'art. 27 delle NT e riportate alla tavola 3 del PAT;	
Demolizione di superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative in ambiti soggetti a tutela mediante grado di protezione del P.I. ;	
Compensazione ai sensi dell'art.37 della L.R. 11/2004;	
Riordino la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e del trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria;	
Note:	
<b>titolare del credito</b>	
Nome e cognome	
Luogo e data di nascita	
Residenza	
Ragione sociale	
Sede	
Codice fiscale – P.Iva	
Note:	
<b>Estremi catastali e dati stereometrici dell'immobile che ha generato il credito</b>	
Località:	
NCT foglio:	
Mappali :	
superficie:	
destinazione urbanistica:	
consistenza: volume o superficie esistente:	
destinazione d'uso dell'edificio:	
quantità parametrata ai sensi dell'art.6:	
Note:	
<b>Atto notarile</b>	
Repertorio atto:	
Notaio:	
Registrazione:	
Oggetto:	
Note	

<b>atterraggio del credito (rif. art. 5)</b>
Località:
NCT foglio:
Mappali :
superficie:
destinazione urbanistica:
destinazione d'uso:
Volume/superficie:
eventuale residuo:
<b>Eventuale acquirente del credito edilizio</b>
Nome e cognome
Luogo e data di nascita
Residenza
Ragione sociale
Sede
Codice fiscale – P.Iva
Note:
<b>Atto notarile</b>
Repertorio atto:
Notaio:
Registrazione:
Oggetto:
Note
<b>Estremi del titolo abilitativo</b>