

Elaborato

6

# Crediti edilizi



**Sindaco**  
Stefano Lain

**Responsabile Area Tecnica**  
geom. Alberto Carretta

Collaboratore  
geom. Federico Cogo

**Progettista**  
ing. Silvia Dall'Igna

## **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 Carrè in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della L.r. 11/2004 e dell'art. 6 delle NT del PAT e dell'art. 4 della LR 14/2017 (crediti edilizi da rinaturalizzazione).

## **DEFINIZIONE E FORMAZIONE DEI CREDITI EDILIZI**

Oltre a quanto specificato dallo specifico articolo per le attività produttive in zona impropria individuate dal PI, possono determinare un credito edilizio gli interventi di trasformazione elencati dall'art. 6 del PAT aventi le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004, previa richiesta e valutazione favorevole da parte del Consiglio Comunale.

Possono inoltre essere individuati ulteriori immobili, sui quali rendere applicabile il credito edilizio nel rispetto degli obiettivi strategici e dei limiti dimensionali del PAT, nell'ambito delle seguenti categorie:

- a) **rimozione o mascheramento delle opere incongrue**, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate, quali:
  - 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);
  - funzioni che occupano edifici ed i loro effetti indotti (emissioni, traffico, domanda di parcheggi, ecc.) risultano in contrasto con il tessuto insediativo circostante.
- 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 ciclopedonali; 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, così come indicato allo specifico articolo.

- 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, invariante e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto.

Il volume e/o la superficie lorda di pavimento esistenti determinano un credito edilizio che sarà rapportato al valore economico degli immobili, al costo di demolizione e ripristino nonché ai costi per l'eventuale bonifica ambientale, riconoscendo un eventuale incremento finalizzato ad incentivare gli interventi di riordino suddetti.

Il volume esistente per il calcolo del credito edilizio generato da azioni di riqualificazione ambientale e urbana, è quello corrispondente alla superficie coperta moltiplicata per l'altezza virtuale di 3 m qualsiasi sia l'altezza dell'edificio demolito. Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto stradale, il volume da considerare è pari all'esistente.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le 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, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Nel caso di demolizione nelle zone diverse dalla zona agricola e di edificazione diffusa il volume del credito corrisponde:

- al volume esistente in caso di mantenimento della destinazione d'uso
- al volume esistente da produttiva a commerciale o viceversa;
- - 50% del volume esistente da produttivo a residenziale;
- - 50% del volume esistente da commerciale a residenziale.

Nel caso di demolizione di fabbricati ad uso produttivo classificati come attività produttive in zona impropria:

- + 50% della superficie coperta se si sposta su una zona compatibile e mantiene la destinazione produttiva;

Nel caso di zone agricole e di edificazione diffusa e recupero all'interno delle stesse zone, il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:

- - 50% del volume esistente da rurale o produttivo a residenziale;
- 100% del volume esistente da rurale a rurale;
- 100% del volume esistente da residenziale a residenziale.

Il trasferimento del credito è comunque assoggettato al reperimento delle opere di urbanizzazione primaria dovute alla nuova destinazione d'uso.

In sede di quantificazione del credito, in ragione dello stato di conservazione e della qualità edilizia degli edifici, il Consiglio Comunale può modificare i parametri relativi alla volumetria riconosciuta per il trasferimento dei crediti nella misura massima del 10% rispetto ai valori sopra indicati.

Le aree cedute a seguito di perequazione o compensazione sono destinate ad accogliere:

- crediti edilizi
- opere ad uso pubblico
- dotazioni urbanistiche
- edilizia residenziale pubblica
- altri interventi finalizzati alla attuazione delle previsioni del PI o del programma delle opere pubbliche.

Affinché il credito sia utilizzabile, il recupero ambientale mediante demolizione e la costruzione del nuovo volume dovranno essere contenuti in un unico procedimento edilizio ed autorizzati contemporaneamente. L'intervento di demolizione dovrà precedere l'inizio dei lavori della nuova costruzione, in quanto il credito ha efficacia ad avvenuta demolizione del volume interessato.

Il recupero del credito edilizio può avvenire in loco secondo i limiti quantitativi sopra indicati; nel caso di demolizione senza riedificazione della volumetria ammessa, il titolo verrà iscritto nel Registro dei Crediti, per il successivo utilizzo nelle zone eventualmente indicate dal PI per atterraggio dei crediti.

### **DEFINIZIONE E FORMAZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE**

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 Registro dei crediti edilizi.

Il volume derivante dai crediti da rinaturalizzazione sarà calcolato seguendo i criteri specificati nell'apposita delibera.

### **CARATTERISTICHE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI**

1. Nel Registro dei Crediti Edilizi 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;

g) 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.

Il Comune può annotare nel Registro dei Crediti Edilizi, anticipatamente rispetto all'approvazione del Piano degli Interventi, i Crediti Edilizi pertinenti alle aree di proprietà pubblica.

#### **TRASFERIMENTO DEI CREDITI EDILIZI**

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.

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 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. 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 giudiziari 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.

#### **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

<b>n. credito</b>	<b>01</b>
<b>volume</b>	Vedi stato concessionato
<b>superficie</b>	Vedi stato concessionato
<b>destinazione d'uso</b>	Annesso agricolo
<b>Area origine</b>	
<b>Zona territoriale omogenea</b>	Zona agricola
<b>Identificazione catastale</b>	Fg 10 m.n. 1204 sub 2
<b>Proprietario</b>	Padovan Franco
<b>Area destinazione</b>	
<b>Zona territoriale omogenea</b>	Agricola
<b>Identificazione catastale</b>	
<b>Proprietario</b>	Padovan Franco
<b>Altre informazioni</b>	
Ammessa traslazione con volume pari all'esistente e con medesima destinazione	

<b>n. credito</b>	<b>02</b>
<b>volume</b>	497,29 mc
<b>superficie</b>	Vedi stato concessionato
<b>destinazione d'uso</b>	residenza
<b>Area origine</b>	
<b>Zona territoriale omogenea</b>	Zona agricola
<b>Identificazione catastale</b>	Fg 1 m.n. 185
<b>Proprietari</b>	Forestan Luigi, Bressan Adriana
<b>Area destinazione</b>	
<b>Zona territoriale omogenea</b>	Zona agricola
<b>Identificazione catastale</b>	Fg 1 m.n. 185
<b>Proprietari</b>	Forestan Luigi, Bressan Adriana
<b>Altre informazioni</b>	
Ammessa traslazione con volume pari all'esistente e nella fascia di proprietà adiacente l'edificio esistente	

<b>n. credito</b>	<b>03</b>
<b>volume</b>	Vedi stato concessionato
<b>superficie</b>	Vedi stato concessionato
<b>destinazione d'uso</b>	-----
<b>Area origine</b>	
<b>Zona territoriale omogenea</b>	Agricola
<b>Identificazione catastale</b>	Fg 4 M.n. 35
<b>Proprietari</b>	Lorenzato Tiberio e Lorenzato Giuseppe
<b>Area destinazione</b>	
<b>Zona territoriale omogenea</b>	Agricola
<b>Identificazione catastale</b>	Fg 4 M.n. 35
<b>Proprietari</b>	Lorenzato Tiberio e Lorenzato Giuseppe
<b>Altre informazioni</b>	
Ammessa traslazione con volume pari all'esistente e con medesima destinazione	

<b>n. credito</b>	<b>04</b>
<b>volume</b>	Vedi stato concessionato
<b>superficie</b>	Vedi stato concessionato
<b>destinazione d'uso</b>	-----
<b>Area origine</b>	
<b>Zona territoriale omogenea</b>	Agricola
<b>Identificazione catastale</b>	Fg 9 M.n. 955
<b>Proprietari</b>	Peron Claudio
<b>Area destinazione</b>	
<b>Zona territoriale omogenea</b>	Agricola
<b>Identificazione catastale</b>	
<b>Proprietari</b>	Peron Claudio
<b>Altre informazioni</b>	



<b>n. credito</b>	<b>05</b>
<b>volume</b>	Vedi stato concessionato
<b>superficie</b>	Vedi stato concessionato
<b>destinazione d'uso</b>	-----
<b>Area origine</b>	
<b>Zona territoriale omogenea</b>	Agricola
<b>Identificazione catastale</b>	Fg 8 M.n. 37, 153
<b>Proprietari</b>	Pellizzari Umberto
<b>Area destinazione</b>	
<b>Zona territoriale omogenea</b>	Agricola
<b>Identificazione catastale</b>	Fg 8 M.n. 37, 153
<b>Proprietari</b>	Pellizzari Umberto
<b>Altre informazioni</b>	

<b>n. credito</b>	<b>06</b>
<b>volume</b>	Vedi stato concessionato
<b>superficie</b>	Vedi stato concessionato
<b>destinazione d'uso</b>	-----
<b>Area origine</b>	
<b>Zona territoriale omogenea</b>	Agricola
<b>Identificazione catastale</b>	Fg 15 M.n. 40
<b>Proprietari</b>	Enzini Rocco
<b>Area destinazione</b>	
<b>Zona territoriale omogenea</b>	Agricola
<b>Identificazione catastale</b>	Fg 15 M.n. 40
<b>Proprietari</b>	Enzini Rocco
<b>Altre informazioni</b>	

**ELENCO DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (art. 4, LR 14/2019)**

<b>n. credito</b>	
<b>volume</b>	
<b>superficie</b>	
<b>destinazione d'uso</b>	
<b>Area origine</b>	
<b>Zona territoriale omogenea</b>	
<b>Identificazione catastale</b>	
<b>Proprietario</b>	
<b>Area destinazione</b>	
<b>Zona territoriale omogenea</b>	
<b>Identificazione catastale</b>	
<b>Proprietario</b>	
<b>Altre informazioni</b>	