

Borgoricco

Comune di

Procedimento

Variante al Piano degli Interventi

Procedura

Variante di adeguamento ai disposti dell'articolo 4 comma 8 della Legge regionale 04 aprile 2019, n. 14

Fase

Adozione Delibera C.C. n. del

Approvazione Delibera C.C. n. del

Elaborato

Registro Crediti Edilizi (ReCreD)

Sindaco: **Stefani Alberto**

Assessore Edilizia Privata: **Pedron Gianluca**

Responsabile Settore Edilizia Privata: **Silvana Franco**

Consulente: **Antonio Buggin**



Data

Luglio 2021

Revisione

Versione: 1 **Revisione: 0**

Registro dei Crediti Edilizi

1. L'articolo 5, comma 2 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 avente per oggetto "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo" dispone che, fermo restando il rispetto del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT), il piano degli interventi (PI) definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere incongrue o elementi di degrado; la norma prevede altresì misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata.
2. Con deliberazione della Giunta Regionale n. 263 del 02 marzo 2020 sono state esplicitate le "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi", ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017 e articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019.
3. Per Credito Edilizio si intende la quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo, ai sensi degli artt. 36 e 37 della LR 11/04.
4. Per Compensazione Urbanistica si intende l'istituto con il quale viene permesso ai proprietari di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, previa cessione all'Amministrazione Comunale dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.
5. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
6. Possono determinare un credito edilizio i seguenti interventi di trasformazione che abbiano le finalità di cui agli artt. 36 e 37 della LR 11/2004:
 - a. a seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del Piano degli Interventi e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 14/2019;
 - b. a seguito di demolizione di elementi di degrado individuati negli elaborati cartografici del piano regolatore comunale 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 L.R.V. 11/2004 e ss.mm.ii.;

- 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;
- d. i manufatti ricadenti in aree di pericolosità idraulica o idrogeologica oppure nelle fasce di rispetto stradale (art. 5, comma 1, lett. a della L.R. 14/2017).

7. Il valore economico delle opere incongrue ed elementi di degrado è rapportato al valore di mercato degli stessi, incrementato del costo delle operazioni di rimozione e ripristino dei luoghi:

- a. valore di mercato delle opere incongrue da eliminare: la stima va riferita al valore delle opere nello stato in cui si trovano, secondo la tipologia, la destinazione, lo stato d'uso e di conservazione, la vetustà, la localizzazione, ecc..., con perizia estimativa di tecnico abilitato;
- b. costi di demolizione ed eventuale bonifica;
- c. costo delle operazioni di ripristino della qualità ambientale e paesaggistica, in relazione al tipo di intervento (costo di realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale, piantumazioni, opere di ingegneria ambientale, mitigazioni, arredi pubblici, ecc...);
- d. spese tecniche: spese per progettazione, direzione lavori, pratiche edilizie e catastali, calcoli strutturali, oneri per la sicurezza, ecc...
- e. oneri finanziari e imprevisti: spese per esposizione finanziaria, fidejussioni, spese di gestione, commercializzazione, imposte, ecc...
- f. L'Amministrazione potrà valutare una eventuale quota aggiuntiva incentivante per l'avvio del meccanismo commisurata al beneficio pubblico derivante dall'operazione e, nello stesso tempo, tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per l'attuatore.

8. Per ogni ambito soggetto alla disciplina del credito edilizio il Piano degli Interventi dovrà prevedere una scheda urbanistica (Scheda Norma) che definisca:

- a) la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- b) la quantificazione del credito edilizio, da determinarsi ai sensi del presente articolo.

9. L'Amministrazione Comunale annota in apposito registro allegato al Piano degli Interventi i Crediti edilizi indicando:

- il titolare del credito edilizio;

- il volume riconosciuto all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento di cui al precedente punto;
 - i termini di validità del credito edilizio;
 - eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte e/o ambiti nei quali ne è consentito l'utilizzo qualora individuate.
10. Gli ambiti nei quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio in forma di nuova edificazione sono individuati dal Piano degli Interventi e possono ricadere in area trasformabile non agricola e quindi anche nei nuclei residenziali in ambito agricolo, in zona omogenea non agricola, oppure rispettando quanto previsto dal titolo V della LR 11/04, ed in particolare:
- nelle stesse aree oggetto degli interventi relativi alle fattispecie di cui al precedente punto 8;
 - nelle aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione della perequazione urbanistica;
 - in aree di proprietà comunale con caratteristiche adeguate;
 - nelle zone che verranno individuate nella cartografia delle prossime varianti al Piano degli Interventi come "Tessuto insediativo con potenzialità di densificazione" alle quali verranno attribuiti indici di edificabilità differenziati in funzione dell'utilizzo, facoltativo od obbligatorio, del credito edilizio.
11. Per gli interventi il Comune predispose una convenzione tipo nella quale saranno riportati, in sede di convenzionamento, gli eventuali impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente punto, i dati da riportare nel registro dei crediti edilizi e l'eventuale indicazione degli ambiti qualora specificamente individuati.
12. L'entità del credito edilizio sarà determinata sulla base di un prospetto / schema di calcolo e/o da apposita perizia redatta da tecnico qualificato, nel quale tale entità sarà commisurata al valore degli immobili nell'esistente stato di fatto e di diritto, tenuto conto dell'eventuale cessione gratuita al Comune delle aree riqualificate; tale valore potrà essere incrementato nella misura massima del 20% per favorire l'attuazione degli interventi e sarà trasformato in capacità edificatoria virtuale (credito edilizio) in ragione della destinazione d'uso prevista (residenziale, artigianale / industriale, commerciale, direzionale).
13. L'attuazione di volumi e/o superfici costituenti crediti edilizi è sottoposta al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.

Allegato: **Scheda registro dei crediti edilizi**

Comune di Borgoricco Provincia di Padova	Piano degli Interventi
--	-------------------------------

Scheda registro dei crediti edilizi - Sezione 1 (art. 36 comma 3 LR 11/2004, art. 37 LR 11/2004)
--

Località: <hr/>	Data registrazione del credito edilizio:	Scheda n.	
	Data aggiornamento:		

Sezione 1 - Titolare del credito edilizio	
Cognome	
Nome	
Data di nascita	
Luogo di nascita	
Residenza	
Ragione sociale	
Sede	
Codice fiscale/partita Iva	
Note:	

Sezione 1 - Dati catastali dell'immobile che genera credito edilizio	
Comune	Borgoricco
Sezione	
Foglio	
Mappale CT/CU	
Descrizione sintetica:	

Tipo di intervento	
Atto amministrativo di riferimento	
Note	

Sezione 1 - Descrizione del credito edilizio	
Data di iscrizione	
Quantità	mc mq
Destinazione d'uso	
Vincoli di trasferimento	
Superficie	
Note:	

Sezione 1 - Acquirente del credito edilizio	
Cognome	
Nome	
Data di nascita	
Luogo di nascita	
Residenza	
Ragione sociale	
Sede	
Codice fiscale/partita Iva	
Note:	

Sezione 1 - Utilizzatore del credito edilizio	
Cognome	
Nome	
Data di nascita	
Luogo di nascita	
Residenza	
Ragione sociale	
Sede	
Codice fiscale/partita Iva	
Note:	

Sezione 1 - Dati relativi all'impiego del credito edilizio	
Comune	Borgoricco
Sezione	
Foglio	
Mappale CT/CU	

Quantità di crediti utilizzati (totale/parziale)	
Destinazione d'uso	
Estremi del titolo edilizio	
Note:	

Sezione 1 - Riferimento atto di acquisto del credito edilizio	
Atto notarile	
Repertorio n.	del
Notaio	di
Registrato a	in data
Note:	

Sezione 1 - Saldo del credito	
Quantità del credito	mc
	mq
Utilizzo totale/parziale del credito	mc
	mq
Quantità a saldo del credito	mc
	mq
Note:	

Comune di Borgoricco Provincia di Padova	Piano degli Interventi
--	-------------------------------

Scheda registro dei crediti edilizi - Sezione 2
(art. 36 comma 3 LR 11/2004, art. 37 LR 11/2004)

Località: <hr/>	Data registrazione del credito edilizio:	Scheda n.	
	Data aggiornamento:		

Sezione 2 - Titolare del credito edilizio da rinaturalizzazione	
Cognome	
Nome	
Data di nascita	
Luogo di nascita	
Residenza	
Ragione sociale	
Sede	
Codice fiscale/partita Iva	
Note:	

Sezione 2 - Dati catastali dell'immobile che genera credito edilizio da rinaturalizzazione	
Comune	Borgoricco
Sezione	
Foglio	
Mappale CT/CU	
Descrizione sintetica:	

Tipo di intervento	
Riferimento atto amministrativo che attribuisce il CER	
Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità	
Note	

Sezione 2 - Descrizione del credito edilizio da rinaturalizzazione	
Data di iscrizione	
Quantità	mc mq
Note:	

Sezione 2 - Acquirente del credito edilizio da rinaturalizzazione	
Cognome	
Nome	

Data di nascita	
Luogo di nascita	
Residenza	
Ragione sociale	
Sede	
Codice fiscale/partita Iva	
Note:	

Sezione 2 - Utilizzatore del credito edilizio da rinaturalizzazione	
Cognome	
Nome	
Data di nascita	
Luogo di nascita	
Residenza	
Ragione sociale	
Sede	
Codice fiscale/partita Iva	
Note:	

Sezione 2 - Dati relativi all'impiego del credito edilizio da rinaturalizzazione	
Comune	Borgoricco
Sezione	
Foglio	
Mappale CT/CU	
Quantità di crediti utilizzati (totale/parziale)	
Destinazione d'uso	
Estremi del titolo edilizio	

Note:

Sezione 2 - Riferimento atto di acquisto del credito edilizio da rinaturalizzazione

Atto notarile

Repertorio n. del

Notaio di

Registrato a in data

Note:

Sezione 2 - Saldo del credito da rinaturalizzazione

Quantità del CER

mc

mq

Utilizzo totale/parziale del CER

mc

mq

Quantità a saldo del CER

mc

mq

Note: