

COMUNE DI SCORZE'
Città Metropolitana di VENEZIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI E DEL REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED), IN ADEGUAMENTO AI CRITERI ED ALLE REGOLE CONTENUTE NELLA DGRV N.263/2020 ADOTTA AI SENSI DELL'ARTICOLO 4, COMMA 2, LETTERA D) DELLA LEGGE REGIONALE N. 14/2017 ED ARTICOLO 4, COMMA 1 DELLA L.R. N.14/2019.

L'anno *duemilaventuno*, il giorno *trenta* del mese di *Marzo* alle ore *19:14* in Scorzè nella Sala Consiliare della Sede Municipale, in esecuzione del provvedimento del Presidente del Consiglio del 16.04.2020 ad oggetto: "Disposizioni temporanee nell'emergenza epidemiologica COVID_19 per il funzionamento degli organi istituzionali. Criteri per lo svolgimento delle sedute del Consiglio comunale con ausilio di sistemi di videoconferenza ai sensi del Decreto Legge n. 18 del 17 marzo 2020, art. 73" è stato convocato, tramite mail, in Seduta Pubblica Ordinaria di Prima Convocazione il Consiglio Comunale, che si è riunito con ausilio di sistemi di videoconferenza, ai sensi dell'art. 73 del D.L. del 17/03/2020.

Eseguito l'appello risultano presenti e assenti:

MICHIELETTO FRANCESCO	X
MARCON NAIS	X
MESTRINER GIOVANNI BATTISTA	X
MICHIELAN FEDERICO	X
MORETTO MARTINA	X
PETTENA' ALAN	X
RIGHETTO ANGELO	X
CHINELLATO PAOLA	X
MILANESE ILENIA	X
CODATO CLAUDIO	X
TRANOSSO FRANCESCO	X
CAPPELLETTO ANNA MARIA	X
PAMIO ALESSIA	X
ZUGNO DARIO	X
PIZZOLATO DANIELE	X
MORETTO MERY	X
MANENTE GIANNINA	X
Presenti n. 17	Assenti n. 0

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Generale dr.ssa ANTONELLA DEPICOLZUANE.

Il Presidente FRANCESCO MICHIELETTO riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Nomina scrutatori i consiglieri: ILENIA MILANESE,FRANCESCO TRANOSSO,DANIELE PIZZOLATO

Invita il Consiglio Comunale a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato compreso nell'odierno ordine del giorno.

Il Sindaco Nais Marcon e il Consigliere Michielan Federico partecipano all'adunanza in videoconferenza.

OGGETTO: Approvazione del Regolamento per la Gestione dei Crediti Edilizi e del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), in adeguamento ai criteri ed alle regole contenute nella DGRV n.263/2020 adotta ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera d) della Legge Regionale n. 14/2017 ed articolo 4, comma 1 della L.R. n.14/2019.

Il Consiglio Comunale

UDITI gli interventi che seguono registrati su supporto magnetico, la cui trascrizione viene riportata in allegato sub. A);

PREMESSO che il Comune di Scorzè è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale approvato con deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 198 del 24.01.1992;

VISTE le successive Varianti al P.R.G. comunale:

- Variante al P.R.G. ai sensi L.R. 24/1985 e L.R. 61/1985, approvata con Deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 2976 in data 28.08.1997 ed adeguata alla prescrizioni con D.G.C. n. 503/1997;
- Variante al P.R.G. del centro storico di Scorzè approvata con Deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 3776 in data 28.10.1997 e successive varianti parziali;
- Variante al P.R.G. del centro storico di Peseggia approvata con Deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 4049 in data 03.11.1998;
- Variante al P.R.G. per attività produttive, approvata con Deliberazioni di Giunta Regionale Veneto n. 717 in data 04.03.2005 e n. 3470 del 07.11.2006;
- Variante al P.R.G. per le zone residenziali ed agricole approvata con Deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 4006 in data 22.12.2009 e n. 1982 in data 03.08.2010;
- successive Varianti parziali al P.R.G. vigente adottate ed approvate con la procedura prevista dal combinato articolo 48 comma 1 L.R. n.11/2004 ed articolo 50 comma 4 L.R. n.61/1985;

DATO ATTO che il Comune di Scorzè non è attualmente provvisto di Piano di Assetto del Territorio di cui all'articolo 12 e seguenti della L.R. n.11 del 23.04.2004, e che rimane tuttora vigente il Piano Regolatore Comunale adottato ai sensi della precedente normativa L.R. n.61/1985;

VISTA la L.R. 23.04.2004 n.11 *“Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”* che per prima ha introdotto nella normativa regionale urbanistica l'istituto del credito edilizio definito all'art. 36 come *“...una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 (demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica, ambientale e gli interventi di riordino delle zone agricole) ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37 (per aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare)”*;

DATO ATTO che tale norma prevedeva appositamente l'istituzione negli atti di pianificazione comunale di un apposito elenco – il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) – facente parte integrante del Piano degli Interventi comunale e nel quale annotarsi i crediti al fine del loro utilizzo;

VISTA la L.R. 06.06.2017, n. 14 avente per oggetto *“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”*, con l'obiettivo di una progressiva riduzione dell'uso del suolo per finalità insediative e infrastrutturali, promuovendo nel contempo azioni volte alla riqualificazione edilizia, ambientale e urbana e alla rigenerazione sostenibile. In particolare l'articolo 5, comma 2 di detta L.R. dispone che, fermo restando il rispetto del dimensionamento del 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, prevedendo altresì misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata. Detta norma demanda alla Giunta regionale la definizione delle regole e delle misure applicative ed organizzative per la determinazione, la registrazione e la circolazione dei crediti edilizi;

CONSIDERATO che il 6 aprile 2019 è entrata in vigore la L.R. n.14/2019 “*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”* la quale istituisce i crediti edilizi da rinaturalizzazione, definiti come una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, demandando ad un successivo provvedimento dell'organo regionale la definizione della modalità applicative ed i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED);

VISTO che nelle more dell'emanazione del provvedimento regionale sopradetto, questa Amministrazione comunale si è attivata per istituire il RECRED in ottemperanza alle previsioni delle citate normative urbanistiche regionali;

VISTO che:

- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 34 del 26.02.2020 ad oggetto “*Atto di indirizzo per avvio procedura amministrativa relativa all'istituzione del registro comunale elettronico dei crediti edilizi (RECRED) e regolamento per la gestione dei crediti edilizi*” si è dato avvio alla procedura amministrativa per l'approvazione del RECRED;
- al fine di dare adeguata forma di pubblicità, si è pubblicato all'Albo Pretorio comunale l'avviso prot. n.5132 del 26.02.2020 di avvio della procedura di istituzione del RECRED;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 16.03.2020 si è istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) ed approvato il Regolamento per la Gestione dei Crediti Edilizi, sottolineando la necessità di adeguamento ai successivi provvedimenti regionali;

ATTESA la Deliberazione della Giunta Regionale n. 263/2020 ad oggetto “*Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi. Articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017 e articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019. Deliberazione/CR n. 132 del 29 novembre 2019*” la quale ha approvato:

- le regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi;
- i criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione;

PRESO ATTO che si rende necessario adeguare al predetto provvedimento regionale il RECRED ed il Regolamento comunale, già approvati da questa Amministrazione Comunale con la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6/2020;

PRECISATO che con Determinazione n. 303/2020 è stato incaricato lo studio professionale Proteco Engineering Srl di San Donà di Piave di predisporre l'aggiornamento e l'adeguamento del RECRED e del Regolamento per la Gestione dei Crediti Edilizi, in conformità ai criteri e alle regole contenute nella DGRV n. 263/2020;

ACQUISITA al protocollo n. 5799 del 08.03.2021 la bozza di Regolamento per la Gestione dei Crediti Edilizi, di RECRED e di Mappa del Valore Immobiliare elaborati dallo studio incaricato e che detti documenti sono integrati dei contenuti previsti dai criteri e delle regole della DGRV n. 263/2020;

RITENUTO, pertanto, di approvare il nuovo Regolamento per la Gestione dei Crediti Edilizi e del RECRED, in sostituzione a quelli approvati con la Delibera di Consiglio Comunale n.6/2020,

comprensivo di:

- le condizioni di attribuzione del credito edilizio;
- le tipologie e le definizioni del credito edilizio;
- la quantificazione del valore convenzionale del credito edilizio e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, suddivisi per categoria;
- le modalità di registrazione dei crediti edilizi da riqualificazione e compensazione urbanistica, nonché dei crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- le modalità di gestione e di trasferimento dei crediti edilizi, l'impiego dei crediti edilizi e le aree di atterraggio;
- la composizione ed il funzionamento del RECREG;
- Mappa del Valore Immobiliare;

PRECISATO che nel nuovo RECREG, oltre alla sezione già prevista per i crediti edilizi di "riqualificazione/compensazione" cui alla L.R. n.11/2004, è stata creata anche la sezione relativa ai crediti edilizi da rinaturalizzazione previsti dal L.R. n.14/2019;

RITENUTO quindi necessario provvedere in merito al fine di adeguare tali strumenti comunali alla normativa regionale vigente;

VISTO che si è regolarmente tenuta la Commissione Consiliare per l'esame del presente provvedimento;

ACQUISITO il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000 da parte del Responsabile del Settore Gestione del Territorio ed Ambiente;

ACQUISITO il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000 da parte del Responsabile del Settore Economico Finanziario;

VISTE le vigenti normative in materia urbanistica approvate dalla Regione Veneto come in premessa indicate, L.R. n.11/2004, L.R. n. 14/2017 e L.R. n.14/2019;

VISTO il D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267 "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*";

VISTO l'articolo 42 del D.Lgs. n.267/2000 relativo alle competenze del Consiglio Comunale;

DATO ATTO che ai sensi dell'articolo 78 del D.Lgs. n.267/2000 i consiglieri comunali devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere nelle quali ci sia una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione stessa e specifici interessi propri o di loro parenti o affini fino al quarto grado;

RITENUTO di provvedere in merito;

Con votazione palese espressa per alzata di mano, con il seguente esito:

Presenti	n. 17
Favorevoli	n. 17
Contrari	n. 0
Astenuti	n. 0
Votanti	n. 17

Delibera

1. Di dare atto che le premesse fanno parte integrante del presente provvedimento;
2. Di approvare il nuovo Regolamento per la Gestione dei Crediti Edilizi, il Registro Comunale

Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) e la Mappa del Valore Immobiliare acquisiti al protocollo n. 5799 del 8.03.2021 (allegati B, C e D del presente atto) redatti dallo studio incaricato al fine di adeguamento ed integrazione ai criteri ed alle regole contenute nella DGRV n.263/2020 adottata ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera d) della Legge Regionale n. 14/2017 ed articolo 4, comma 1 della L.R. n.14/2019, in sostituzione a quelli approvati con la Delibera di Consiglio Comunale n.6/2020;

3. Di dare atto che il Regolamento per la Gestione dei Crediti Edilizi entrerà in vigore il giorno successivo a quello della conclusione del periodo di pubblicazione della presente delibera di approvazione;
4. Di demandare al Responsabile del Settore Gestione del Territorio ed Ambiente ogni adempimento successivo al presente atto;
5. Di dare atto che è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000 da parte del Responsabile del Settore Gestione del Territorio ed Ambiente;
6. Di dare atto che è stato acquisito il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n.267/2000 da parte del Responsabile del Settore Economico Finanziario;
7. Di dare atto che l'oggetto della presente deliberazione rientra nella competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;
8. Di dare atto che il presente atto verrà pubblicato nel sito web del Comune di Scorzè nella Sezione “Amministrazione Trasparente”;

Il Consiglio Comunale

Indi, stante l'urgenza, con separata ed unanime votazione favorevole espressa per alzata di mano, dai n. 17 consiglieri presenti e votanti

Dichiara

La presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del citato D.Lgs. 267/2000.

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000.

Scorzè, 23/03/2021

Il Responsabile del Settore
DAL ZILIO GIANCARLO
(firmato digitalmente)

Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000.

Scorzè, 23/03/2021

Il Responsabile del Settore
CASARIN FLAVIA
(firmato digitalmente)

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
FRANCESCO MICHIELETTO
(firmato digitalmente)

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
ANTONELLA DEPICOLZUANE
(firmato digitalmente)

Comune di Scorzè



Città Metropolitana di Venezia
Regione del Veneto

Regolamento per la gestione dei crediti edilizi

**Redatto da:
Urb. Francesco Finotto**



INDICE

Art. 1. Condizioni di attribuzione del credito edilizio	3
Art. 2. Le tipologie e le definizioni del credito edilizio.....	3
Art. 3. La quantificazione del valore convenzionale del credito edilizio	4
Art. 4. La quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione per la CATEGORIA 1	5
Art. 5. La quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione per la CATEGORIA 2	7
Art. 6. La quantificazione dei crediti edilizi per la CATEGORIA 3.....	8
Art. 7. La quantificazione dei crediti edilizi per la CATEGORIA 4.....	8
Art. 8. Registrazione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione	9
Art. 9. Registrazione dei Crediti Edilizi da Riqualificazione e Compensazione Urbanistica	9
Art. 10. Gestione e modalità di trasferimento dei crediti edilizi	10
Art. 11. Impiego dei crediti edilizi e aree di atterraggio	10
Art. 12. Utilizzo e cancellazione dei crediti edilizi	11
Art. 13. Durata del credito edilizio	11
Art. 14. Contributi	11
Art. 15. Registro comunale elettronico dei Crediti Edilizi	12

Art. 1. Condizioni di attribuzione del credito edilizio

1. Il credito edilizio può essere attribuito al proprietario o avente titolo di un immobile esclusivamente in base alle seguenti fattispecie:

- a) a seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del Piano Regolatore Comunale, e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 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;
- c) a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riordino della zona agricola e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della L.R.V. 11/2004 e s.m.i.;
- d) a seguito di interventi destinati alla creazione di aree boscate, parchi, di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico, ai sensi dell'art. 37 della L.R.V. 11/2004;
- e) 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. I manufatti incongrui e i suoli che possono generare credito edilizio a seguito degli interventi e delle attività di cui al precedente comma sono indicati negli elaborati grafici del Piano Regolatore Comunale.

Art. 2. Le tipologie e le definizioni del credito edilizio

1. I crediti edilizi sono distinti in due tipologie:

- a) Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER);
- b) Crediti Edilizi da interventi di Riquilificazione e Compensazione Urbanistica (CE).

2. Ai fini della quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, da riqualificazione e compensazione urbanistica, i manufatti incongrui e gli interventi sono raggruppati in quattro categorie:

- a) CATEGORIA 1 (CER): Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, ecc.);
- b) CATEGORIA 2 (CER): Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume (ad es. aree movimentazione merce, tralicci, impianti tecnologici, ecc.).
- c) CATEGORIA 3 (CE): interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della L.R.V. 11/2004 e s.m.i., nonché di creazione aree boscate, di parchi, di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico, ai sensi dell'art. 37 della L.R.V. 11/2004.
- d) CATEGORIA 4 (CE): 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.

3. Ai fini del presente Regolamento si intende per:

- a) *Dato Dimensionale Convenzionale (DDC)*: in relazione a ciascuna categoria di credito edilizio:

- CATEGORIA 1: la consistenza del manufatto incongruo parametrata ad un'unica destinazione d'uso che convenzionalmente si assume essere quella residenziale.
 - CATEGORIA 2: il costo di demolizione e rinaturalizzazione, a cui sarà aggiunto l'eventuale costo di bonifica ambientale dell'area, costi entrambi desumibili da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato sulla base dei prezzi regionali periodicamente aggiornati e comprensivi di spese tecniche e IVA; la somma sarà divisa con il Valore Convenzionale della Capacità Edificatoria (**VCCE**) e moltiplicata per il seguente fattore di riconversione funzionale beta (β):
 - Elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici = 1,00;
 - Aree movimentazione merci, superfici pavimentate = 0,50.
 - CATEGORIA 3: si intende il costo dell'intervento di riqualificazione desumibile da apposita perizia giurata di stima redatta da tecnico abilitato sulla base dei prezzi regionali periodicamente aggiornati, comprensivo di spese tecniche e IVA nonché del valore dell'area dopo l'esecuzione degli interventi solo nel caso di cessione alla P.A.
 - CATEGORIA 4: in relazione alle seguenti fattispecie:
 - *Aree da cedere*: si intende il valore di cessione delle aree definito nell'ambito della procedura di espropriazione per pubblica utilità, ovvero definito dal comune ai fini IMU;
 - *Aree da vincolare*: pari al valore di cessione delle aree per una durata del vincolo di almeno 90 anni; per durate inferiori, si procede per interpolazione lineare.
 - *Reiterazione per cinque anni del vincolo finalizzato all'esproprio*: si considera 1/12 del valore di cessione dell'area.
- b) *Consistenza del manufatto incongruo*: è il volume esistente del medesimo, calcolata in applicazione dei parametri previsti dal Regolamento Edilizio per le diverse destinazioni d'uso.
- c) *Valore convenzionale della capacità edificatoria (VCCE)*: valore della capacità edificatoria con destinazione residenziale corrispondente alla Zona OMI R1 Extraurbana/Zona Rurale di cui al successivo Art. 3 espresso in €/mc.
- d) *Valore Convenzionale del Credito Edilizio (VCCE)*: valore del credito edilizio con destinazione residenziale corrispondente alla Zona OMI R1 Extraurbana/Zona Rurale di cui al successivo Art. 3 espresso in €/mc;
- e) *Coefficiente di atterraggio (C)*: rapporto tra il Valore Convenzionale del Credito Edilizio (**VCCE**) della zona OMI di origine e quella di atterraggio come identificate nella "carta del Valore immobiliare" allegata al Regolamento per la gestione dei crediti edilizi. Nel caso di utilizzo dei **CE** o **CER** nelle zone OMI di origine il coefficiente di atterraggio (**C**) è uguale a 1. Poiché non può in ogni caso essere incrementato la consistenza originaria del credito edilizio il coefficiente di atterraggio (**C**) non può mai essere maggiore di 1:

$$C = VCCE \text{ zona OMI di origine} / VCCE \text{ zona OMI di atterraggio} \leq 1$$

Art. 3. La quantificazione del valore convenzionale del credito edilizio

1. Il Valore Convenzionale del Credito Edilizio (**VCCE**) ai fini della riqualificazione e compensazione urbanistica è determinato in conformità alla successiva tabella n. 1, tenendo conto dei seguenti fattori:

- Zona OMI R1 Extraurbana/Zona Rurale (colonna 1);
- Valori minimi forniti dall'OMI relativi alle abitazioni civili riferite allo stato conservativo ottimo (colonna 2);
- Aliquota di incidenza del valore dell'area sul valore OMI (colonna 3);

- Valore dell'area a m² (colonna 4 = 2 x 3);
- Valore Convenzionale della Capacità Edificatoria a destinazione residenziale a m³ (colonna 5) corrispondente al valore dell'area a m² (colonna 4) diviso l'altezza virtuale di 3;
- Valore Convenzionale del Credito Edilizio m³ (colonna 6) corrispondente al 50% del Valore convenzionale della capacità edificatoria a m³;
- Coefficiente di riduzione del credito edilizio, come rapporto tra il valore del credito edilizio nella zona OMI R1 Extraurbana/Zona agricola e il valore del credito edilizio nella zona OMI in cui atterra il credito edilizio (colonna 7).

Tabella 1 - Determinazione del Valore Convenzionale del Credito Edilizio (VCCE)						
Zone OMI	Valore OMI minimo abitazioni civili €/mq	Incidenza del valore dell'area sul valore OMI %	Valore Area €/mq	Valore convenzionale della capacità edificatoria a destinazione residenziale a mc = Valore Area a mq/3	Valore Convenzionale del Credito Edilizio = 50% Valore Area €/mc	Coefficiente di riduzione del credito edilizio
1	2	3	4	5	6	7
B1 - Centrale/CAPOLUOGO	€ 1.400,00	25,00%	€ 350,00	€ 116,67	€ 58,33	57,14%
D2 - Periferica/ZONA INDUSTRIALE	€ 1.300,00	23,75%	€ 308,75	€ 102,92	€ 51,46	64,78%
E1 - Suburbana/ZONA INDUSTRIALE GARDIGIANO	€ 1.300,00	23,75%	€ 308,75	€ 102,92	€ 51,46	64,78%
E2 - Suburbana/CAPPELLA	€ 1.300,00	23,75%	€ 308,75	€ 102,92	€ 51,46	64,78%
E3 - Suburbana/PESEGGIA E GARDIGIANO	€ 1.300,00	23,75%	€ 308,75	€ 102,92	€ 51,46	64,78%
R1 - Extraurbana/ZONA RURALE	€ 1.000,00	20,00%	€ 200,00	€ 66,67	€ 33,33	100,00%

2. Ai fini della riqualificazione e compensazione urbanistica si considera il valore convenzionale del credito edilizio corrispondente alla Zona OMI R1 Extraurbana/Zona Rurale.

3. La colonna 7 della tabella1 indica il coefficiente di riduzione del credito edilizio tra le diverse zone OMI da utilizzare per tutte le forme di credito edilizio generato dagli interventi di cui alle categorie del precedente Art. 2, fermo restando che non può in ogni caso essere incrementato la consistenza originaria del credito edilizio.

Art. 4. La quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione per la CATEGORIA 1

1. Per ciascun manufatto incongruo per il quale sia possibile quantificare un volume l'ammontare dei CER (espresso in mc), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRED, corrisponde al 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, secondo lo schema seguente:

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

2. Qualora la destinazione originaria non sia residenziale o assimilabile alla residenza, la consistenza originaria del manufatto dovrà essere parametrata alla destinazione residenziale, convertendo se necessario le superfici in volume, utilizzando l'altezza del manufatto. Qualora l'altezza del manufatto sia superiore a quella media di un piano residenziale (2,70 m), il DDC sarà dato dal prodotto tra la consistenza in mq di ogni piano e l'altezza media di un piano residenziale, che si assume pari a 2,70 m.

3. Per ottenere il **DDC** di manufatti incongrui la cui destinazione originaria non sia residenziale o assimilabile alla residenza (produttiva, artigianale, commerciale, rurale/agricolo produttiva) si moltiplica il volume degli stessi, ottenuto con le modalità di cui al comma precedente, per il coefficiente di riduzione in relazione alla classe dimensionale degli stessi, di cui alla seguente tabella, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 4:

Classe dimensionale dei manufatti incongrui	Coefficiente di riduzione
< 600 mc	0,90
600 – 1.200 mc	0,81
1.200 – 2.400 mc	0,72
2.400 – 4.800 mc	0,63
4.800 – 9.600 mc	0,54
> 9.600 mc	0,45

4. Il comune potrà assegnare un coefficiente di riduzione diverso tenendo conto del particolare valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore.

5. Il coefficiente [K] è determinato dalla somma dei seguenti parametri:

a) Localizzazione:

- Entro le fasce di rispetto (stradale, fluviale, dai cimiteri, elettrodotti, metanodotti, acquedotti) e le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004 (ambiti sensibili) = **0,50**;
- All'esterno delle fasce di rispetto stradale e delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs n. 42/2004 (altri ambiti) = **0,40**;

b) Valutazione dei costi di demolizione e rinaturalizzazione:

- Alto (strutture di difficile rimozione: costruzioni in muratura ordinaria, in cemento armato, o con elementi di prefabbricazione pesante, con solai in cemento armato semplice o misto, o con solai in pannelli prefabbricati su piattaforma in cemento armato) = **0,25**;
- Medio (strutture di facile rimozione: manufatti realizzati con il montaggio di parti elementari costituiti da strutture prefabbricate a scheletro leggero, con copertura smontabile, nonché costruite, sia in fondazione che in elevazione, con tecnologie prefabbricate) = **0,20**;
- Basso (Strutture elementari e/o vetuste; abbandonate; collabenti) = **0,15**.

c) Valutazione dei costi di bonifica ambientale, supportata da idonea perizia:

- Con rilevanti costi di bonifica ambientale = **0,15**;
- Con limitati costi di bonifica ambientale = **0,075**;
- Senza bonifica ambientale = **0,00**.

CATEGORIA 1								
VOLUME								
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume, ivi comprese le attività produttive								
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione								
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE				Coefficiente k <=0,9			CER	
Consistenza del manufatto incongruo (mq o mc)	Parametro di conversione alla destinazione residenziale (residenziale = 1; non residenziale h <= 2,7)	Coefficiente di riduzione da applicare ai manufatti incongrui non residenziali per dimensione	DDC = A x B x C (mc)	Valutazione localizzazione (ambiti sensibili = 0,50; altri ambiti = 0,40)	Valutazione costi di demolizione e rinaturalizzazione (Alto = 0,25; medio = 0,20; basso = 0,15)	Valutazione dei costi di bonifica ambientale (costi rilevanti = 0,15; costi limitati = 0,075; senza bonifica = 0)	K = D + E + F	CER = DDC x K (mc)
A	B	C		D	E	F		

Art. 5. La quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione per la CATEGORIA 2

1. Per i manufatti incongrui classificabili nella Categoria 2 del precedente Art. 2 comma 2 l'ammontare dei CER (espresso in mc), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRED, corrisponde al 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, secondo lo schema seguente:

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

2. Il coefficiente [K] è determinato dalla somma dei seguenti parametri:

d) Localizzazione:

- Entro le fasce di rispetto (stradale, fluviale, dai cimiteri, elettrodotti, metanodotti, acquedotti) e le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 (ambiti sensibili) = **0,50**;
- All'esterno delle fasce di rispetto stradale e delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 (altri ambiti) = **0,40**;

e) Valutazione dei costi di demolizione e rinaturalizzazione:

- Alto (strutture di difficile rimozione: costruzioni in muratura ordinaria, in cemento armato, o con elementi di prefabbricazione pesante, con eventuali solai in cemento armato semplice o misto, o con solai in pannelli prefabbricati su piattaforma in cemento armato; opere, impianti e manufatti diversi da fabbricati ed assimilati alle costruzioni precedentemente descritte) = **0,25**;
- Medio (strutture di facile rimozione: manufatti realizzati con il montaggio di parti elementari costituiti da strutture prefabbricate a scheletro leggero, con eventuale copertura smontabile, nonché costruite, sia in fondazione che in eventuale elevazione, con tecnologie prefabbricate) = **0,20**;
- Basso (strutture elementari e/o vetuste; abbandonate; collabenti) = **0,15**.

f) Valutazione dei costi di bonifica ambientale, supportata da idonea perizia:

- Con rilevanti costi di bonifica ambientale = **0,15**;
- Con limitati costi di bonifica ambientale = **0,075**;
- Senza bonifica ambientale = **0,00**.

3. Ai fini della determinazione del Dato Dimensionale Convenzionale si considera il valore della capacità edificatoria con destinazione residenziale (**VCCED**) corrispondente alla Zona OMI R1 Extraurbana/Zona Rurale di cui al precedente Art. 3 espresso in €/mc.

CATEGORIA 2								
Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume (Aree movimentazione merci, elementi strutturali, tralicci, impianti tecnologici, ecc.)								
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione								
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE				DDC = [A + B]/C x D mc	Coefficiente k <= 0,9			CER = DDC x K (mc)
Costo di demolizione e rinaturalizzazione (€)	Eventuale costo di bonifica ambientale (€)	Valore convenzionale della capacità edificatoria a destinazione residenziale (€/mc)	Fattore di riconversione funzionale β <= 1		Valutazione localizzazione (ambiti sensibili = 0,50; altri ambiti = 0,40)	Valutazione costi di demolizione e rinaturalizzazione (Alto = 0,25; medio = 0,20; basso = 0,15)	Valutazione dei costi di bonifica ambientale (costi rilevanti = 0,15; costi limitati = 0,075; senza bonifica = 0)	
A	B	C	D	E	F	G		

Art. 6. La quantificazione dei crediti edilizi per la CATEGORIA 3

1. Per gli interventi di cui alla CATEGORIA 3 del precedente Art. 2 comma 2 l'ammontare dei CE (espresso in mc), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRED, corrisponde al rapporto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (**DDC**) dell'intervento, aumentato del 30% come quota incentivante tale da rendere l'intervento ragionevolmente conveniente per l'attuatore e commisurata al beneficio pubblico derivante dall'intervento medesimo, e il Valore Convenzionale del Credito Edilizio con destinazione residenziale (**VCCE**):

$$CE = (DDC \times 1,3) / VCCE$$

2. La successiva tabella 2 riporta tre ipotesi di calcolo di credito edilizio per compensazione espresso in mq e relativo alla modalità di creazione di aree boscate e cessione al demanio comunale, comprensivo del costo stimato di impianto e di manutenzione per i successivi tre anni; per aree con superfici e valori unitari diversi si procede per interpolazione o estrapolazione lineare.

Tabella 2 - Definizione del Credito Edilizio per compensazione urbanistica area boscata							
Quantità area da forestare e cedere	Area mq	Valore Area VA €/mq	Costo impianto area boscata CF €/mq	Costo manutenzione per tre anni CM €/mq	Valore da compensare totale €/mq VT = VA + CF + CM	DCC = Valore da compensare per la cessione dell'area = VT x mq	Credito edilizio per compensazione mc (DCC X 1,3)/VCCE
IPOTESI 1	10.000,00	€ 6,00	€ 1,70	€ 0,50	€ 8,20	€ 82.000,00	3.198,00
IPOTESI 2	10.000,00	€ 8,00	€ 1,70	€ 0,50	€ 10,20	€ 102.000,00	3.978,00
IPOTESI 3	10.000,00	€ 10,00	€ 1,70	€ 0,50	€ 12,20	€ 122.000,00	4.758,00

3. Ai fini della quantificazione dei crediti edilizi di cui alla CATEGORIA 3 si considera il valore convenzionale del credito edilizio (**VCCE**) corrispondente alla Zona OMI R1 Extraurbana/Zona Rurale di cui al precedente Art. 3 espresso in €/mc.

Art. 7. La quantificazione dei crediti edilizi per la CATEGORIA 4

1. Per gli interventi di cui alla CATEGORIA 4 del precedente Art. 2 comma 2 l'ammontare dei CE (espresso in mc), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRED, corrisponde al rapporto tra il Dato Dimensionale Convenzionale (**DDC**) dell'intervento, aumentato del 30% come beneficio derivante alla P.A. dalla scelta di questa modalità di acquisizione dei beni al patrimonio pubblico, e il Valore Convenzionale del Credito Edilizio con destinazione residenziale (**VCCE**):

$$CE = (DDC \times 1,3) / VCCE$$

2. La successiva tabella 3, riporta quattro ipotesi di calcolo di credito edilizio per compensazione espresso in mc; per aree con superfici e valori unitari diversi si procede per interpolazione/estrapolazione lineare.

Tabella 3 - Definizione del Credito Edilizio per compensazione urbanistica								
Quantità	Area mq	DCC = Valore da compensare				Credito Edilizio per compensazione		
		Valore Area VA €/mq	DCC = Valore da compensare per la cessione dell'area = VA x mq	DCC = Valore da compensare per il vincolo dell'area per 45 anni 1/2 VA	DCC = Valore da compensare per la reiterazione vincolo per cinque anni = 1/12 VA	Area da cedere mc (DCC X 1,3)/VCCE	Ipotesi area da vincolare per 45 anni mc (DCC X 1,3)/VCCE	Reiterazione vincolo finalizzato all'esproprio mc (DCC X 1,3)/VCCE
IPOSTESI 1	10.000,00	€ 8,00	€ 80.000,00	€ 40.000,00	€ 6.666,67	3.120,00	1.560,00	260,00
IPOSTESI 2	10.000,00	€ 16,00	€ 160.000,00	€ 80.000,00	€ 13.333,33	6.240,00	3.120,00	520,00
IPOSTESI 3	10.000,00	€ 24,00	€ 240.000,00	€ 120.000,00	€ 20.000,00	9.360,00	4.680,00	780,00
IPOSTESI 4	10.000,00	€ 48,00	€ 480.000,00	€ 240.000,00	€ 40.000,00	18.720,00	9.360,00	1.560,00

Art. 8. Registrazione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione

1. Dopo l'approvazione dell'idonea variante al Piano Regolatore Comunale ai sensi all'art. 4 comma 2, L.R. 14/2019, finalizzata ad individuare i manufatti incongrui, i proprietari o altri aventi titolo su tali immobili, possono attivare la procedura per la demolizione degli stessi, e la successiva iscrizione dei CER nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

2. I proprietari o altri aventi titolo del manufatto classificato "incongruo" negli elaborati del Piano Regolatore Comunale (CATEGORIE 1 e 2 del precedente Art. 2 comma 2), presenteranno idonea istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.) per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECRED.

3. L'istanza dovrà essere corredata della documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia edilizia. Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario o avente titolo comunicherà la fine lavori e chiederà l'attivazione dell'accertamento, da parte del Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area. L'accertamento avverrà necessariamente tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell'intervento previsto alla disciplina urbanistica definita dal Piano Regolatore Comunale per i manufatti incongrui.

4. A seguito della verifica effettuata dal Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area, i CER previsti per tale intervento sono iscritti nell'apposita sezione del RECRED.

5. A seguito dell'avvenuta iscrizione dei CER nel RECRED, il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale, è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni.

6. Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.

Art. 9. Registrazione dei Crediti Edilizi da Riquilificazione e Compensazione Urbanistica

1. Dopo l'approvazione dell'idonea variante al Piano Regolatore Comunale, finalizzata ad individuare gli elementi di degrado, nonché le aree in cui sono previsti di interventi di cui alle CATEGORIE 3 e 4 del precedente Art. 2 comma 2), i proprietari o altri aventi titolo su tali immobili, possono attivare la procedura per l'attuazione degli interventi, e la successiva iscrizione dei CE nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

2. I proprietari o altri aventi titolo su tali immobili, presenteranno idonea istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.) per l'attivazione dell'intervento previsto ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECRED.

3. L'istanza dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia edilizia. Al termine dell'intervento previsto il proprietario o avente titolo comunicherà la fine lavori e chiederà l'attivazione dell'accertamento, da parte del Comune. L'accertamento avverrà mediante certificato di regolare esecuzione emesso dal direttore dei lavori e/o tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell'intervento previsto alla disciplina urbanistica definita dal Piano Regolatore Comunale.

4. A seguito della verifica effettuata dal Comune, dell'avvenuta realizzazione dell'intervento previsto, i CE previsti per tale intervento sono iscritti nell'apposita sezione del RECRED.

5. L'iscrizione dei crediti edilizi per cessione o vincolo di aree avverrà a seguito della cessione delle aree al demanio pubblico, o al vincolo delle medesime, nell'ambito della procedura di realizzazione delle opere pubbliche o di riqualificazione ivi previste.

6. L'iscrizione dei crediti edilizi per reiterazione di vincoli finalizzati all'esproprio avverrà su richiesta dell'avente titolo inoltrata mediante S.U.E. e previa verifica documentale da parte del Settore Edilizia e Territorio della sussistenza delle condizioni oggetto del presente Regolamento.

Art. 10. Gestione e modalità di trasferimento dei crediti edilizi

1. I crediti edilizi iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili nel rispetto di quanto dispone il Codice Civile nell'art. 2643 comma 2bis.

2. Il trasferimento dei crediti deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis.

3. All'atto notarile riguardante il trasferimento dei crediti dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo) pena l'inutilizzabilità degli stessi.

Art. 11. Impiego dei crediti edilizi e aree di atterraggio

1. I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), depositato presso il competente Settore Edilizia e Territorio che ne cura la relativa gestione e la conservazione.

2. I crediti edilizi, derivanti dagli interventi e attività definite nelle CATEGORIE 1 e 2 del precedente Art. 2 comma 2 potranno essere impiegati esclusivamente per le finalità di cui agli artt. 6 e 7 della LR 14/2019 entro le Zone Territoriali Omogenee qualificate come "aree di atterraggio" nelle Norme Tecniche del Piano Regolatore Comunale e obbligatoriamente comprese negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal Piano Regolatore Comunale. Non è consentito utilizzare i crediti edilizi al di fuori delle aree a ciò espressamente dedicate o in deroga allo strumento urbanistico vigente.

3. I crediti edilizi dagli interventi e attività definite nelle CATEGORIE 3 e 4 del precedente Art. 2 comma 2 potranno essere impiegati nelle aree di atterraggio definite dagli elaborati grafici del Piano Regolatore Comunale mediante l'utilizzo di indici di edificabilità fondiaria differenziati. In particolare il Piano Regolatore Comunale individua le aree di atterraggio sulle quali è possibile utilizzare i crediti edilizi, assegnando ai predetti

immobili un indice di edificabilità od una quantità di *jus ædificandi* (aggiuntiva o sostitutiva di quella ordinaria), riservato esclusivamente ai crediti edilizi. Non è consentito utilizzare i crediti edilizi al di fuori delle aree a ciò espressamente dedicate o in deroga allo strumento urbanistico vigente.

4. Per l'utilizzo del credito edilizio in tutte le zone di atterraggio si moltiplica la quantità di **CE** o **CER** per il coefficiente di atterraggio (**C**), fermo restando che non può in ogni caso essere incrementato la consistenza originaria del credito edilizio.

5. Il reperimento dei crediti edilizi funzionali al completo utilizzo dell'indice edificatorio delle aree di atterraggio, di cui al precedente comma 3, 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. 12. Utilizzo e cancellazione dei crediti edilizi

1. Quando il titolare o l'avente titolo intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda, per il rilascio del titolo abilitativo (oppure all'istruttoria per l'approvazione dello strumento attuativo), il certificato che attesta la titolarità dei crediti edilizi, rilasciato dall'Ufficio competente.

2. L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune, può avvenire sia parzialmente che integralmente. Nel primo caso, il titolare dei crediti può utilizzarne, sia a proprio beneficio, sia perché oggetto di compravendita, una quota parte; in questo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, sia la quantità utilizzata sia la quota residua ancora nella disponibilità del titolare. Nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'utilizzo di tutti i crediti, l'Ufficio competente annota gli estremi nel RECRED, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, che ne attesta l'estinzione.

3. 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. 13. Durata del credito edilizio

1. La titolarità dei crediti edilizi riconosciuti dal Comune per effetto degli interventi di cui al presente Regolamento non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano Regolatore Comunale.

Art. 14. Contributi

1. 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.

Art. 15. Registro comunale elettronico dei Crediti Edilizi

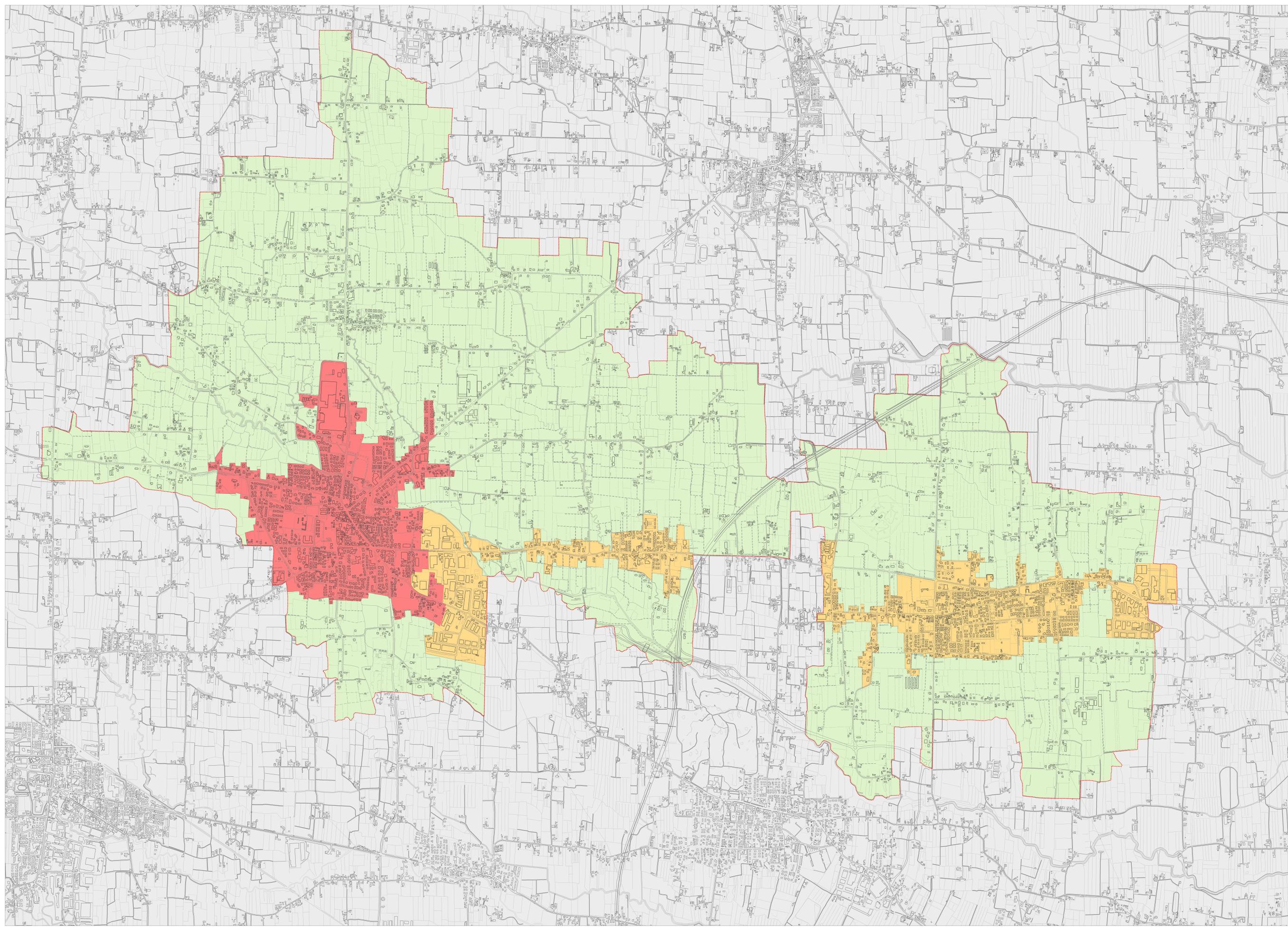
1. Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lett. e), del comma 5, dell'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi (CE) di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004 e i CER di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019.
2. Il RECRED è tenuto in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea.
3. Il RECRED è tenuto dal competente Settore Edilizia e Territorio del Comune il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile.
4. Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti dei CE e CER dal momento della loro iscrizione fino al momento dell'utilizzo e, quindi, della loro cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del Codice Civile.
5. Il RECRED contiene le informazioni e i dati di tutti i CE e CER riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, ancorché il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione e al loro impiego.
6. Si specifica che l'istituzione del RECRED ha valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.
7. L'iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi avviene su istanza del/i soggetto/i avente/i titolo al Comune ed è attestata da apposita determina Dirigenziale del Settore Edilizia e Territorio.
8. Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti edilizi si compone di 2 Sezioni:
 - la **prima Sezione** si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi, di seguito "CE";
 - la **seconda Sezione** si riferisce all'iscrizione dei "CER".
9. Le Sezioni del RECRED sono articolate in tre Tabelle (vedi "Allegato D") che contengono informazioni e dati relativamente a:
 - **Tabella 1: Dati relativi al credito;**
 - **Tabella 2: Dati relativi all'utilizzo del credito;**
 - **Tabella 3: Dati relativi al saldo del credito.**
10. Di seguito sono specificati e dettagliati i contenuti minimi delle tabelle:

Tabella 1: Dati relativi al credito
Tabella 1 CE
<p>1. Numero progressivo scheda: il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CE (es. 01/CE)</p> <p>2. Titolare del CE: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CE</p> <p>3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE:</p> <p>3.1. Identificazione catastale del bene immobile: devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CE</p> <p>3.2. Descrizione sintetica</p> <p>3.3. Tipo di intervento: demolizione, riqualificazione ambientale, compensazione, ecc...</p> <p>3.4. Atto amministrativo di riferimento: Convenzione, Accordo di programma, PRG, ecc...</p> <p>4. Descrizione del CE:</p> <p>4.1. Data di iscrizione: data di iscrizione del CE nel RECREC</p> <p>4.2. Quantità: quantità del CE espressa in volume</p> <p>4.3. Destinazione d'uso: indicare la destinazione d'uso</p> <p>4.4. Vincoli di trasferimento: specificare se l'utilizzo del CE è nello stesso sito ovvero trasferito in altra area</p> <p>4.5. Zona OMI: descrizione della zona OMI di origine del credito edilizio</p> <p>5. Altro / eventuali note</p>
Tabella 1 CER
<p>1. Numero progressivo scheda: il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CER (es. 01/CER)</p> <p>2. Titolare del CER: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CER</p> <p>3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER:</p> <p>3.1. Identificazione catastale del bene immobile: devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER</p> <p>3.2. Descrizione sintetica</p> <p>3.3. Riferimento all'atto amministrativo che attribuisce il CER: riferimento alla Variante del Piano Regolatore Comunale, Accordo di Programma ex art. 6, Convenzione, ecc...</p> <p>3.4. Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità: riportare il documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e fatto relativo al vincolo di non edificabilità</p> <p>4. Descrizione del CER:</p> <p>4.1. Data di iscrizione: data di iscrizione del CER nel RECREC</p> <p>4.2. Quantità: quantità del CER espressa in volume, e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione</p> <p>4.3. Zona OMI: descrizione della zona OMI di origine del credito edilizio</p> <p>5. Altro / eventuali note</p>

Tabella 2: Dati relativi all'utilizzo del credito
Tabella 2 CE
<ol style="list-style-type: none"> 1. Titolare / Acquirente: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare / acquirente del CE 2. Riferimento atto d'acquisto del CE: qualora sia intervenuto un acquirente devono essere riportati gli estremi dell'atto amministrativo e/o del titolo edilizio di trasferimento del CE, in particolare il nominativo del notaio rogante, numero di repertorio dell'atto, data e numero di registrazione dell'atto 3. Utilizzatore del CE: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale dell'utilizzatore del CE 4. Descrizione del CE utilizzati: <ol style="list-style-type: none"> 4.1. Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale): deve essere indicata la quantità utilizzata del CE, espressa in volume, utilizzata 4.2. Identificazione catastale dell'ambito di impiego: devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CE 4.3. Estremi del titolo edilizio 4.4. Zona OMI: descrizione della zona OMI di utilizzo del credito edilizio 5. Altro / eventuali note
Tabella 2 CER
<ol style="list-style-type: none"> 1. Titolare / Acquirente: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare / acquirente del CER 2. Riferimento atto d'acquisto del CER: qualora sia intervenuto un acquirente devono essere riportati gli estremi dell'atto amministrativo e/o del titolo edilizio di trasferimento del CER, in particolare il nominativo del notaio rogante, numero di repertorio dell'atto, data e numero di registrazione dell'atto 3. Utilizzatore del CER: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale dell'utilizzatore del CER 4. Descrizione del CER utilizzato: <ol style="list-style-type: none"> 4.1. Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale): deve essere indicata la quantità utilizzata del CER, espressa in volume, e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione 4.2. Identificazione catastale dell'ambito di impiego: devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego dei CER, nonché il tipo di intervento edilizio se in ampliamento art. 6 L.R. 14/2019 ovvero intervento di riqualificazione art. 7 L.R. 14/2019 o altro 4.3. Estremi del titolo edilizio 4.4. Zona OMI: descrizione della zona OMI di utilizzo del credito edilizio 5. Altro / eventuali note
Tabella 3: Dati relativi al saldo del credito
Tabella 3 CE
<ol style="list-style-type: none"> 1. Quantità del CE: quantità del CE espressa in volume 2. Utilizzo totale / parziale del CE: quantità del CE utilizzata espressa in volume 3. Quantità a saldo del CE: quantità del CE residua espressa in volume
Tabella 3 CER
<ol style="list-style-type: none"> 1. Quantità del CER: quantità del CER espressa in volume 2. Utilizzo totale / parziale del CER: quantità del CER utilizzata espressa in volume 3. Quantità a saldo del CER: quantità del CER residua espressa in volume

LEGENDA

- Limite amministrativo del Comune
- Zona OMI B1
- Zona OMI D2, E1, E2, E3
- Zona OMI R1



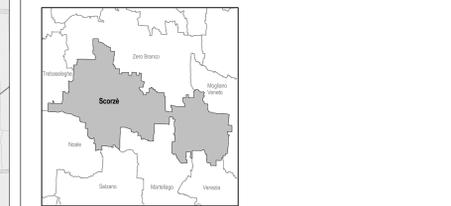
Regione Veneto
Città metropolitana di Venezia
Comune di Scorzà

P.I.
Piano degli Interventi

RC 01

Scala 1:10.000

MAPPA DEL VALORE IMMOBILIARE



Progettati:
UD: Francesco Frotto
Arch. Valter Granotto

Sindaco
Nata Marcon

Ufficio Tecnico
arch. Giancarlo Dal Zilio

Adottato

Approvato



SEZIONE 1

Tabella 1 CE

Dati relativi al credito

1. **Numero progressivo scheda:** il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CE (es. 01/CE)
2. **Titolare del CE:** deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CE
3. **Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE:**
 - 3.1. **Identificazione catastale del bene immobile:** devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CE
 - 3.2. **Descrizione sintetica**
 - 3.3. **Tipo di intervento:** demolizione, riqualificazione ambientale, compensazione, ecc...
 - 3.4. **Atto amministrativo di riferimento:** Convenzione, Accordo di programma, PRG, ecc...
4. **Descrizione del CE:**
 - 4.1. **Data di iscrizione:** data di iscrizione del CE nel RECRED
 - 4.2. **Quantità:** quantità del CE espressa in volume
 - 4.3. **Destinazione d'uso:** indicare la destinazione d'uso
 - 4.4. **Vincoli di trasferimento:** specificare se l'utilizzo del CE è nello stesso sito ovvero trasferito in altra area
 - 4.5. **Zona OMI:** descrizione della zona OMI di origine del credito edilizio
5. **Altro / eventuali note**

Tabella 2 CE

Dati relativi all'utilizzo del credito

1. **Titolare / Acquirente:** deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare / acquirente del CE
2. **Riferimento atto d'acquisto del CE:** qualora sia intervenuto un acquirente devono essere riportati gli estremi dell'atto amministrativo e/o del titolo edilizio di trasferimento del CE, in particolare il nominativo del notaio rogante, numero di repertorio dell'atto, data e numero di registrazione dell'atto
3. **Utilizzatore del CE:** deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale dell'utilizzatore del CE
4. **Descrizione del CE utilizzati:**
 - 4.1. **Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale):** deve essere indicata la quantità utilizzata del CE, espressa in volume, utilizzata
 - 4.2. **Identificazione catastale dell'ambito di impiego:** devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CE
 - 4.3. **Estremi del titolo edilizio**
 - 4.4. **Zona OMI:** descrizione della zona OMI di utilizzo del credito edilizio
5. **Altro / eventuali note**

Tabella 3 CE

Dati relativi al saldo del credito

- **Quantità del CE:** quantità del CE espressa in volume
- **Utilizzo totale / parziale del CE:** quantità del CE utilizzata espressa in volume
- **Quantità a saldo del CE:** quantità del CE residua espressa in volume



SEZIONE 2

Tabella 1 CER

Dati relativi al credito

1. **Numero progressivo scheda:** il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CER (es. 01/CER)
2. **Titolare del CER:** deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CER
3. **Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER:**
 - 3.1. **Identificazione catastale del bene immobile:** devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER
 - 3.2. **Descrizione sintetica**
 - 3.3. **Riferimento all'atto amministrativo che attribuisce il CER:** riferimento alla Variante del Piano Regolatore Comunale, Accordo di Programma ex art. 6, Convenzione, ecc...
 - 3.4. **Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità:** riportare il documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e l'atto relativo al vincolo di non edificabilità
4. **Descrizione del CER:**
 - 4.1. **Data di iscrizione:** data di iscrizione del CER nel RECRE
 - 4.2. **Quantità:** quantità del CER espressa in volume, e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione
 - 4.3. **Zona OMI:** descrizione della zona OMI di origine del credito edilizio
5. **Altro / eventuali note**

Tabella 2 CER

Dati relativi all'utilizzo del credito

1. **Titolare / Acquirente:** deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare / acquirente del CER
2. **Riferimento atto d'acquisto del CER:** qualora sia intervenuto un acquirente devono essere riportati gli estremi dell'atto amministrativo e/o del titolo edilizio di trasferimento del CER, in particolare il nominativo del notaio rogante, numero di repertorio dell'atto, data e numero di registrazione dell'atto
3. **Utilizzatore del CER:** deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale dell'utilizzatore del CER
4. **Descrizione del CER utilizzati:**
 - 4.1. **Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale):** deve essere indicata la quantità utilizzata del CER, espressa in volume, utilizzata e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione
 - 4.2. **Identificazione catastale dell'ambito di impiego:** devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego dei CER, nonché il tipo di intervento edilizio se in ampliamento art. 6 L.R. 14/2019 ovvero intervento di riqualificazione art. 7 L.R. 14/2019 o altro
 - 4.3. **Estremi del titolo edilizio**
 - 4.4. **Zona OMI:** descrizione della zona OMI di utilizzo del credito edilizio
5. **Altro / eventuali note**

Tabella 3 CER

Dati relativi al saldo del credito

1. **Quantità del CER:** quantità del CER espressa in volume
2. **Utilizzo totale / parziale del CER:** quantità del CER utilizzata espressa in volume
3. **Quantità a saldo del CER:** quantità del CER residua espressa in volume.