

Comune di SPINEA



Città Metropolitana di Venezia
Regione del Veneto

Regolamento per la gestione dei crediti edilizi

DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE N.31 DEL 22.07.2022

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	6
Art. 6.	La quantificazione dei crediti edilizi per la CATEGORIA 3.....	7
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	11

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 degli Interventi, 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 degli Interventi 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 degli Interventi.

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 Riqualificazione 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 una superficie edificata (ad es. edifici residenziali, commerciali, produttivi, agricoli, ecc.);
- b) CATEGORIA 2 (CER): Manufatti per i quali non sia possibile quantificare una superficie edificata (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:
 - 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., determinato come nella successiva Categoria 4.
- 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 la superficie 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 €/mq.
- 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 €/mq;
- 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 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 medi 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 convenzionale della capacità edificatoria a destinazione residenziale, pari al Valore dell'area a m² (colonna 4 = 2 x 3);
- Valore Convenzionale del Credito Edilizio a m² corrispondente al 50% del valore dell'area a m² (colonna 5);
- Coefficiente di riduzione del credito edilizio, come rapporto tra il valore del credito edilizio nella zona OMI R1 Extraurbana/Zona Rurale e il valore del credito edilizio nella zona OMI in cui atterra il credito edilizio (colonna 6).

Tabella 1 - Determinazione del Valore Convenzionale del Credito Edilizio (VCCE)					
Zone OMI	Valore OMI medio abitazioni civili	Incidenza del valore dell'area sul valore OMI	Valore Convenzionale della capacità edificatoria, pari al Valore Area mq	Valore Convenzionale del Credito Edilizio = 50% Valore Area a mq	Coefficiente di riduzione del credito edilizio
1	2	3	4	5	6
B1 - Centrale	€ 1.675,00	22,00%	€ 368,50	€ 184,25	75,71%
E1 - Suburbana	€ 1.550,00	22,00%	€ 341,00	€ 170,50	81,82%
R1 - Extraurbana/Zona Rurale	€ 1.550,00	18,00%	€ 279,00	€ 139,50	100,00%

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

3. La colonna 6 della tabella 1 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 una superficie edificata l'ammontare dei CER (espresso in mq), 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. 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 la superficie lorda degli stessi per il coefficiente di riduzione in relazione alla classe dimensionale degli stessi, di cui alla seguente tabella, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 3:

Dimensione dei manufatti incongrui	Coefficiente di riduzione
< 200 mq	0,90
200 – 400 mq	0,81
400 – 800 mq	0,72
800 – 1.600 mq	0,63
1.600 – 3.200 mq	0,54
> 3.200 mq	0,45

3. 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.

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

a) Localizzazione:

- Entro le fasce di rispetto (stradali, ferroviarie, cimiteriali, dagli elettrodotti, dai metanodotti, fluviali) 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 (stradali, ferroviarie, cimiteriali, dagli elettrodotti, dai metanodotti, fluviali) 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/SUPERFICIE								
Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare una superficie edificata, ivi comprese le attività produttive								
CER Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione								
DATO DIMENSIONALE CONVENZIONALE				Coefficiente k ≤ 0,9				CER
Consistenza del manufatto incongruo (mq)	Parametro di conversione alla destinazione residenziale ≤ 1	Coefficiente di riduzione da applicare ai manufatti incongrui non residenziali per dimensione	DDC = A x B x C (mq)	Valutazione localizzazione (ambiti sensibili = 0,50; altri ambiti = 0,40)	Valutazione costi di demolizione e rinaturalizzazione (Alto = 25; medio = 20; basso = 15)	Valutazione dei costi di bonifica ambientale (con rilevanti costi di bonifica 0,25; con limitati costi di bonifica 0,15; senza bonifica 0)	K = D + E + F	CER = DDC x K (mq)
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 mq), 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 (stradali, ferroviarie, cimiteriali, dagli elettrodotti, dai metanodotti, fluviali) 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 (stradali, ferroviarie, cimiteriali, dagli elettrodotti, dai metanodotti, fluviali) 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**.

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

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

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 mq), 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 il calcolo di credito edilizio per compensazione, per ciascuna zona OMI, 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.

Tabella 2 - Definizione del Credito Edilizio per compensazione urbanistica area boscata mq							
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 mq (DCC X 1,3)/VCCE
B1 - Centrale	10.000,00	€ 10,00	€ 1,70	€ 0,50	€ 12,20	€ 122.000,00	1.136,92
E1 - Suburbana	10.000,00	€ 8,18	€ 1,70	€ 0,50	€ 10,38	€ 103.818,18	967,48
R1 - Extraurbana/Zona Rurale	10.000,00	€ 7,57	€ 1,70	€ 0,50	€ 9,77	€ 97.712,35	910,58

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 €/mq. Per l'utilizzo del Credito Edilizio (**CE**) in zone OMI diverse dalla Zona OMI R1 Extraurbana/Zona Rurale si utilizza il coefficiente di riduzione del credito edilizio tra le diverse zone OMI (Coefficiente di atterraggio) di cui alla colonna 6 della tabella 1 del precedente Art. 3.

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 mq), 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 mq; per aree con superfici e valori unitari diversi si procede per interpolazione o estrapolazione lineare.

Tabella 3 - Definizione del Credito Edilizio per compensazione urbanistica mq								
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 mq (DCC X 1,3)/VCCE	Ipotesi area da vincolare per 45 anni mq (DCC X 1,3)/VCCE	Reiterazione e vincolo finalizzato all'esproprio mq (DCC X 1,3)/VCCE
IPOTESI 1	10.000,00	€ 8,00	€ 80.000,00	€ 40.000,00	€ 6.666,67	745,52	372,76	62,13
IPOTESI 2	10.000,00	€ 16,00	€ 160.000,00	€ 80.000,00	€ 13.333,33	1.491,04	745,52	124,25
IPOTESI 3	10.000,00	€ 24,00	€ 240.000,00	€ 120.000,00	€ 20.000,00	2.236,56	1.118,28	186,38
IPOTESI 4	10.000,00	€ 48,00	€ 480.000,00	€ 240.000,00	€ 40.000,00	4.473,12	2.236,56	372,76

Art. 8. Registrazione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione

1. Dopo l'approvazione dell'idonea variante al PI 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 degli Interventi (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 PI 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 Riqualficazione e Compensazione Urbanistica

1. Dopo l'approvazione dell'idonea variante al PI, 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 PI.

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.

7. L'iscrizione dei crediti edilizi per la creazione di aree boscate, è consentita previa:

a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, sulla base di stralci funzionali non inferiori a mq 2.000 definiti dal Consiglio Comunale mediante giusta delibera che individua il perimetro delle aree ammesse alla formazione del credito edilizio;

b) cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione.

8. Il riconoscimento e la quantificazione formale del credito edilizio è fissata nella delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'intervento di forestazione con cessione al demanio comunale.

9. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative alla creazione delle nuove superfici boscate non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

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 NTO del PI e obbligatoriamente comprese negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT. 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 degli Interventi mediante l'utilizzo di indici di edificabilità fondiaria differenziati. In particolare il Piano degli Interventi 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 degli Interventi.

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 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	
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: riferimento alla Variante al Piano degli Interventi (PI), Accordo di Pianificazione, Accordo di Programma, Convenzione, 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 superficie	
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 1 CER	

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 al Piano degli Interventi (PI), Accordo di Pianificazione, Accordo di Programma, 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 fatto 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 superficie, 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: Dati relativi all'utilizzo del credito	
Tabella 2 CE	
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 superficie, 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	
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: 4.1. Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale): deve essere indicata la quantità utilizzata del CER, espressa in superficie, 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	
1. Quantità del CE: quantità del CE espressa in superficie 2. Utilizzo totale / parziale del CE: quantità del CE utilizzata espressa in superficie 3. Quantità a saldo del CE: quantità del CE residua espressa in superficie	
Tabella 3 CER	
1. Quantità del CER: quantità del CER espressa in superficie 2. Utilizzo totale / parziale del CER: quantità del CER utilizzata espressa in superficie 3. Quantità a saldo del CER: quantità del CER residua espressa in superficie	