

REGIONE
VENETO

PROVINCIA
DI BELLUNO

COMUNE



COMUNE DI LA VALLE AGORDINA

ELABORATO

7

Norme Tecniche - Allegato E Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

IL SINDACO

Piano degli Interventi
Variante n. 2/2024

COPROGETTISTA
dott.urb. Vanessa Da Col

COORDINAMENTO
p.i. Mariagrazia Viel

IL PROGETTISTA
dott. urb. Mauro De Conz

Sommario

ALL. "A" – REGOLAMENTO DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI	3
Art. 1 ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI	4
Art. 2 TITOLARITÀ E FINALITÀ DEL RECRED	4
Art. 3 DEFINIZIONE E GENESI DEI CREDITI EDILIZI	4
Art. 4 RICONOSCIMENTO DEI CREDITI EDILIZI ED ISCRIZIONE NEL RECRED	4
Art. 5 CARATTERISTICHE DEL RECRED	5
Art. 6 TRASFERIMENTO E ATTERRAGGIO DEI CREDITI EDILIZI	5
Art. 7 VISURA DEL RECRED	7
Art. 8 DURATA DEI CREDITI EDILIZI	7
Art. 9 CALCOLO DEI CREDITI EDILIZI	7
Art. 10 PRIMA ISTITUZIONE	7
ALL. "B" - SCHEDA DEL CREDITO EDILIZIO	9
ALL. "C" - SCHEDA DEL CREDITO EDILIZIO DI RINATURALIZZAZIONE	11
ALL. "D" - RIEPILOGO SCHEDE DEL CREDITO EDILIZIO	13

ALL. “A” – REGOLAMENTO DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Art. 1 ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

1. Il Comune di LA VALLE AGORDINA, ai sensi della l.r. 11/2004, istituisce il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (d’ora in poi, “RECRED”), che dà prima attuazione al relativo art. 17, c.5.

Art. 2 TITOLARITÀ E FINALITÀ DEL RECRED

1. Il Comune di LA VALLE AGORDINA, tramite l’U.T.C., cura la conservazione del RECRED attraverso idonee procedure organizzative.
2. Il RECRED è elemento costitutivo del Piano degli Interventi ai sensi dell’art. 17 della l.r. 11/2004 e quindi è strumento funzionale all’attuazione degli interventi in esso previsti.

Art. 3 DEFINIZIONE E GENESI DEI CREDITI EDILIZI

1. Il Credito Edilizio, in sintonia con l’art. 36, c.3 e 4, della l.r. 11/2004, è “una quantità volumetrica”, da annotare secondo le modalità di calcolo previste per le varie zone, riconosciuta dal Comune di LA VALLE AGORDINA, da definire con apposita disciplina di P.I., ed attribuito a singole particelle di terreno catastalmente identificate.

Art. 4 RICONOSCIMENTO DEI CREDITI EDILIZI ED ISCRIZIONE NEL RECRED

1. Per l’iscrizione del credito nel registro occorre:
 - a) una domanda di iscrizione redatta secondo il modello predisposto dal Comune di LA VALLE AGORDINA;
 - b) la presentazione formale dello strumento che il P.I. prevede per attuare la specifica trasformazione richiesta (Scia, Dia, Permesso di Costruire, Permesso di Costruire convenzionato o PUA); oltre agli elaborati previsti dal R.E. , deve essere presentata una specifica relazione di un tecnico che asseveri la sussistenza dei presupposti per il riconoscimento del credito con illustrazione dell’intervento, le motivazioni, l’interesse pubblico, il calcolo del volume richiesto a credito, e una bozza di convenzione/atto d’obbligo, che dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale, in cui vengono precisate le condizioni e gli impegni, tra i quali la durata del credito edilizio ove (per motivi di interesse pubblico e in conformità alla normativa vigente) fosse diversa da quella prevista all’art. 8; al termine, qualora il credito edilizio non sia stato utilizzato o ceduto, potrà essere ripresentata istanza di nuova iscrizione nel RECRED, che il Comune valuterà nel rispetto delle previsioni del P.I. vigente in quel momento.
 - c) l’inizio dei lavori (una volta approvato lo strumento che dà titolo ad eseguire l’intervento di cui al punto precedente).
2. I proprietari degli immobili con le caratteristiche individuate nel P.I. possono chiedere una “Preiscrizione” al Registro, con lo scopo di rendere pubblica una manifestazione di interesse ad utilizzare questo strumento, che consente, a chi è interessato all’acquisizione di crediti di manifestare a sua volta il proprio interesse e far avviare la procedura di trasferimento, previa iscrizione definitiva del credito stesso. Anche in tal caso la richiesta deve essere presentata per iscritto con una breve relazione di un tecnico che asseveri la sussistenza dei presupposti indicati nel

P.I., che illustri l'intervento, le motivazioni, l'interesse pubblico, il calcolo del volume richiesto a credito e una bozza di convenzione/atto d'obbligo in cui vengono precisate le condizioni e gli impegni. Una volta esaminata dall'Ufficio Tecnico e approvata dalla Giunta Comunale, la richiesta sarà pubblicata nell'apposita sezione del sito istituzionale del Comune.

Art. 5 CARATTERISTICHE DEL RECRED

1. Nel RECRED sono annotati i seguenti elementi:
 - a) dati identificativi e fiscali del titolare del Credito Edilizio;
 - b) dati identificativi catastali della particella in cui si genera e quella in cui si utilizza il Credito Edilizio;
 - c) indicazione della microzona IMU in cui ricade la particella catastale in cui si genera e quella in cui si utilizza il Credito Edilizio;
 - d) quantità e destinazione urbanistica del Credito Edilizio riconosciuto dal Comune alla particella catastale in cui si genera il Credito stesso;
 - e) quantità e destinazione urbanistica del Credito Edilizio riconosciuto dal Comune alla particella catastale in cui si utilizza il Credito stesso;
 - f) estremi degli atti e provvedimenti comunali attinenti al riconoscimento del Credito Edilizio;
 - g) variazione per ciascuna particella catastale della quantità e destinazione urbanistica del Credito Edilizio a seguito di generazione, utilizzo, acquisto, cessione, cancellazione o altra modalità e forma atta a variare la consistenza del Credito Edilizio ed estremi del relativo atto o provvedimento comunale;
 - h) annotazioni ed estremi del relativo atto o provvedimento comunale;
 - i) estremi degli atti notarili attinenti al trasferimento del Credito Edilizio;
 - j) volturazioni inerenti alle acquisizioni o alle cessioni del Credito Edilizio avvenute nel tempo.
2. L'annotazione dei Crediti Edilizi nel RECRED ha natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che la pubblicità dei contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, è disciplinata dall'art. 2643, comma 1, n. 2-bis, del Cod.Civ..
3. Nel RECRED i Crediti Edilizi sono annotati in unità di volume (mc). Qualora siano attinenti ad attività produttive, il volume sarà calcolato con un'altezza virtuale pari a 3 ml.
4. Il formato tecnico del RECRED è predisposto a cura del Comune di LA VALLE AGORDINA.

Art. 6 TRASFERIMENTO E ATERRAGGIO DEI CREDITI EDILIZI

1. I Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili come previsto all'art. 36, c. 4, della l.r. 11/2004.
2. I Crediti Edilizi, in conformità alle previsioni del P.I., sono trasferibili da terreni identificati come particelle nel Catasto dei Terreni, o come Ente Urbano ad altri terreni anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto.

3. Il trasferimento dei Crediti Edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile.
4. Il Comune di LA VALLE AGORDINA, attraverso il proprio Ufficio Tecnico, rilascia il Certificato Urbanistico dei Crediti Edilizi che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione ed alla destinazione urbanistica.
5. Poiché il RECRED è istituito per dare attuazione al P.I., di cui costituisce uno degli elaborati tecnici, la trasferibilità dei Crediti Edilizi, nonché il loro utilizzo nell’ambito dei piani attuativi o dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, sono assoggettati alle N.T. del P.I.. Ne consegue che il Comune di LA VALLE AGORDINA riconosce i Crediti Edilizi trasferiti tra proprietà che non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) o con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata.
6. I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono trascritti a norma dell’art. 2643 del Codice Civile e devono contenere un C.D.U. indicante l’ammontare dei crediti annotati nel RECRED.
7. Il Comune di LA VALLE AGORDINA, su richiesta delle parti interessate, espleta le attività tecniche necessarie affinché:
 - a) l’annotazione dei Crediti Edilizi non sia in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) e con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata;
 - b) le quantità dei Crediti Edilizi trasferiti e/o convertiti in altre zone e/o destinazioni urbanistiche siano equivalenti a quelle originariamente generati e annotati; la conversione avverrà applicando le tabelle previste negli “Atti di Indirizzo”.
8. Ove non diversamente disposto nell’atto di compravendita della particella catastale su cui i Crediti Edilizi sono annotati, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà dei Crediti Edilizi ad esso afferenti.
9. L’intestatario del Credito Edilizio ha l’obbligo di comunicare tempestivamente al Comune di LA VALLE AGORDINA l’avvenuta cessione di immobili oggetto del predetto Credito, a pena della cancellazione di quest’ultimo dal RECRED.
10. Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione della dichiarazione di successione avente ad oggetto immobili che abbiano generato Crediti Edilizi non ancora trasferiti.
11. Le volture devono essere richieste mediante la presentazione delle apposite domande, nel termine di trenta giorni dall’avvenuta registrazione degli atti o delle dichiarazioni di cui ai precedenti commi, all’Ufficio Tecnico del Comune.
12. Alle domande di voltura vanno allegati copia in carta libera degli atti civili o giudiziali od amministrativi che danno origine alle domande stesse o delle dichiarazioni di successione, per causa di morte, queste ultime corredate dalle copie dei documenti relativi alla successione.
13. Per quanto non specificatamente previsto nel presente articolo, si applicano le previsioni del D.P.R. 650/1972 (Perfezionamento e revisione del sistema catastale), in quanto compatibili.

Art. 7 VISURA DEL RECRED

1. Tramite consultazione consultazione/accesso al sito istituzionale del Comune i proprietari e gli interessati possono consultare il RECRED e l’evidenza delle Preiscrizioni, nonché attivare lo scarico delle schede, e l’eventuale modulistica e le modalità di interazione informatica.
2. La visura storica riporta la successione delle modifiche che hanno riguardato la particella catastale ed i Crediti Edilizi ad essa afferenti.

Art. 8 DURATA DEI CREDITI EDILIZI

1. La titolarità dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune di LA VALLE AGORDINA per effetto degli interventi di cui all’art. 3, è sottoposta ai limiti che riguardano l’efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi e dei Piani Urbanistici Attuativi, salvo diversa specificazione riportata nel RECRED ai sensi del precedente art. 4 o dalla normativa sovraordinata.

Art. 9 CALCOLO DEI CREDITI EDILIZI

1. La disciplina prevista dalle N.T. del P.I. prevede le tabelle di conversione dei valori per le diverse zone del territorio comunale, per le diverse tipologie di intervento e per le diverse destinazioni d’uso.

Art. 10 PRIMA ISTITUZIONE

1. Il presente Documento costituisce istituzione del Registro dei Crediti Edilizi ai sensi delle l.r. 11/2004, 14/2017, 14/2019 e s.m.i. ed in particolare dell’art. 4 c.8 della l.r. 14/2019.
2. Il registro ha contenuto nullo fino al suo completo recepimento disciplinare, normativo ed operativo previsto attraverso:
 - l’adeguamento alle emanande specifiche disposizioni normative della Giunta regionale di cui all’art. 4 c.1 della l.r. 14/2019;
 - l’approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico ai sensi dell’art. 4 c.2 della l.r. 14/2019.

ALL. “B” - SCHEDA DEL CREDITO EDILIZIO

COMUNE DI LA VALLE AGORDINA		ALL. "B" - CREDITO EDILIZIO	
SCHEDA NR.		Data:	
ORIGINE DEL CREDITO EDILIZIO (DECOLLO)			
TITOLARE DEL CREDITO			
Nome e Cognome			
Luogo e data di nascita		Residenza	
Ragione Sociale			
Sede		Codice fiscale/Partita IVA	
PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO (Delibera - Determina - Parere - Variante PI ecc.)			
DATI CATASTALI			
Azzonamento		Sezione	
Foglio		Mappale	
Superficie		Volume esistente	
Tipologia		Destinazione uso attuale*	
Perequazione		*residenziale/produttiva/commerciale/direzionale/turistica/servizi/altro	
Atto notarile			
Data acquisizione credito		Data di scadenza credito	
CREDITO GENERATO DA			
Opera incongrua		Attività produttiva	
Riqualificazione urbanistica		Miglioramento qualità urb.	
Valorizzazione ambientale		Volumi degradati	
Compensazione urbanistica		Interesse pubblico	
Altro			
DESTINAZIONE DEL CREDITO (ATTERRAGGIO)			
Azzonamento		Sezione	
Foglio		Mappale	
Superficie		Volume esistente	
Tipologia		Destinazione d'uso *	
Atto notarile			
ACQUIRENTE CREDITO EDILIZIO			
Nome e Cognome			
Luogo e data di nascita		Residenza	
Ragione Sociale			
Sede		Codice fiscale/Partita IVA	
Note			

ALL. “C” - SCHEDA DEL CREDITO EDILIZIO DI RINATURALIZZAZIONE

COMUNE DI LA VALLE AGORDINA		ALL. "C" - CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZARE	
SCHEDA NR.		Data:	
ORIGINE DEL CREDITO EDILIZIO (DECOLLO)			
TITOLARE DEL CREDITO			
Nome e Cognome			
Luogo e data di nascita		Residenza	
Ragione Sociale			
Sede		Codice fiscale/Partita IVA	
PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO (Delibera - Determina - Parere - Variante PI ecc.)			
DATI CATASTALI			
Azzonamento		Sezione	
Foglio		Mappale	
Superficie		Volume esistente	
Tipologia		Destinazione uso attuale*	
Perequazione		*residenziale/produttiva/commerciale/direzionale/turistica/servizi/altro	
Atto notarile			
Data acquisizione credito		Data di scadenza credito	
CREDITO GENERATO DA			
Opera incongrua		Attività produttiva	
Riqualificazione urbanistica		Miglioramento qualità urb.	
Valorizzazione ambientale		Volumi degradati	
Compensazione urbanistica		Interesse pubblico	
Altro			
DESTINAZIONE DEL CREDITO (ATTERRAGGIO)			
Azzonamento		Sezione	
Foglio		Mappale	
Superficie		Volume esistente	
Tipologia		Destinazione d'uso *	
Atto notarile			
ACQUIRENTE CREDITO EDILIZIO			
Nome e Cognome			
Luogo e data di nascita		Residenza	
Ragione Sociale			
Sede		Codice fiscale/Partita IVA	
Note			

ALL. “D” - RIEPILOGO SCHEDE DEL CREDITO EDILIZIO

[illegible]