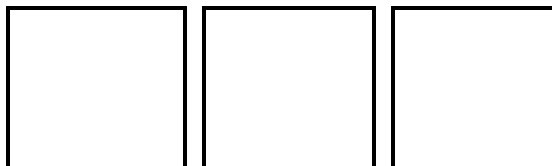




COMUNE DI ROVERCHIARA
PROVINCIA DI VERONA

Var. 10
P.I.

Elaborato



Scala



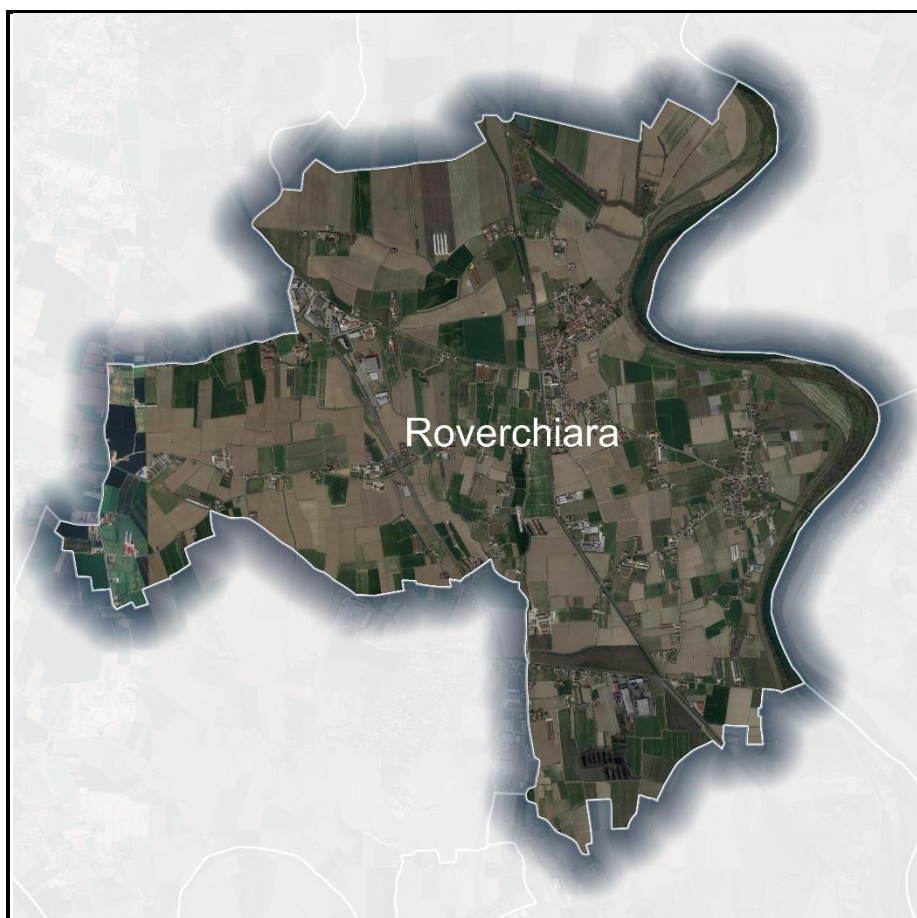
RECREd
Registro Comunale Elettronico
dei Crediti Edilizi

Adottato con D.C.C. n. del
Approvato con D.C.C. n. del

IL SINDACO
Loreta Isolani

UFFICIO TECNICO COMUNALE

IL PROGETTISTA
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
Dott. Pian. Terr.le Alice Zanella
Architettura e Urbanistica
Via Vittime delle Foibe, 74/6
36025 Noventa Vic. (VI)
Tel 0444 787040 760099
info@studiozanella.it



1. REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI - RECRED

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi - RECRED è istituito ai sensi della LR 11/2004, art. 17 c. 5, lett e) e della LR 14/2019, art. 4 c. 8.

Il RECRED di Roverchiara è **elaborato** di PI.

Come specificato nell'Allegato A della DGR 263/02/03/2020 "Atto di indirizzo – LR 14/2017 Art. 4 c 2 lett. d) e LR 14/2019 art. 4 c 1", il RECRED:

- costituisce il Registro nel quale il Comune iscrive i Crediti Edilizi (CE) di cui all'art. 36 della LR 11/2004 e i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) di cui all'art. 4 della LR 14/2019;
- prevede la gestione delle due suddette tipologie di credito ed è tenuto, preferibilmente in forma digitale e reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune, a cura del competente Ufficio Tecnico il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile.

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) prevede l'iscrizione dei crediti in due distinte sezioni, come da Allegato D dell'Allegato A della DGRV n. 263/2020, in ragione alla diversa tipologia di crediti, e a sua volta articolate in tre tabelle contenenti informazioni e dati relativi ai crediti, qui di seguito riassunti:

Sezione 1 - Crediti Edilizi (CE):

- tab1) Dati relativi al credito,
- tab2) Dati relativi all'utilizzo del credito,
- tab3) Dati relativi al saldo del credito

Sezione 2 - Crediti Edilizi da Rigenerazione (CER):

- tab1) Dati relativi al credito,
- tab2) Dati relativi all'utilizzo del credito,
- tab3) Dati relativi al saldo del credito

Nel RECRED sono annotati tutti i dati relativi ai CE e ai CER, dalla loro generazione, alla cessione, all'atterraggio, fino al loro utilizzo e cancellazione, così come sono annotati i cambi di proprietà a seguito loro commercializzazione. Il RECRED contiene pertanto 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.

Il RECRED:

- è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune, che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea;
- è tenuto e gestito dal competente Ufficio tecnico del Comune il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile;
- ha valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.

L'annotazione dei crediti edilizi nel RECRED:

- ha valore esclusivamente urbanistico, fermo restando che i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori sono soggetti a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile; in particolare 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;

- avverrà a seguito registrazione di un atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente o accordo pubblico - privato, in cui sono descritti gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità indicate dallo strumento urbanistico comunale, con le specificazioni relative ai termini di attivazione e validità del credito edilizio e ad eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte.

2. CREDITO EDILIZIO DA RINATURALIZZAZIONE (CER)

I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione, di seguito **CER**, sono definiti all'art. 2, comma 1, lett. d), della L.R. 14/2019 e rappresentano una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale connessa all'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo.

Gli interventi di cui al comma precedente rientrano tra le azioni di riqualificazione edilizia ed ambientale previsti all'art. 5, c. 1, lett. a), della L.R. 14/2017 e possono riguardare la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica, geologica, sismica o nelle fasce di rispetto stradale.

La definizione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione e gli elementi rilevanti per il loro riconoscimento, così come la definizione di manufatti incongrui e la rinaturalizzazione dei suoli, trova esplicitazione nella Parte Seconda, Cap. 3, dell'Allegato A – DGR 263/2020.

In particolare:

- i **manufatti incongrui** sono definiti all'art. 2 comma 1, lett. b) della L.R. 14/2019, come "opere incongrue o elementi di degrado di cui alla lettera f), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 (...), individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale (...)", ovvero di edifici e di altri manufatti, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza (art. 2, comma 1, lett. f) L.R. 14/2017).

Rientrano tra i manufatti incongrui anche quelli ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale (art. 5, comma 1, lett. a della L.R. 14/2017).

I manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d'uso, ed essere collocati in tutto il territorio comunale e devono essere legittimi.

I manufatti incongrui sono individuati dal Comune attraverso una specifica Variante al PI (art. 4, c. 2 della L.R. 14/2019) ed il riconoscimento dei CER ha come finalità il ripristino delle condizioni di naturalità del suolo, ovvero la rinaturalizzazione, di un ambito in cui sia presente un manufatto incongruo;

- la **rinaturalizzazione del suolo**, indicata nella LR n. 14/2019 "Veneto 2050" art. 2, comma 1, lett. c), prevede che gli interventi di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali sia attuata "attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera".

La rinaturalizzazione pertanto dovrà avvenire attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno che lo hanno reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale.

Qualora la rinaturalizzazione dei suoli sia oggetto di iniziative e/o progetti disciplinati da specifiche normative o provvedimenti di settore (ad esempio la rinaturalizzazione di un'area a seguito della ricomposizione di una cava estinta), non si potrà ricorrere all'istituto dei CER.

Il Comune, ai sensi dell'art. 4, comma 2 della LR 14/2019, dovrà approvare una Variante al PI finalizzata:

- a) all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base di determinati parametri, ovvero determinando le modalità di quantificazione dei CER da iscrivere nel RECRED;
- b) alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;
- c) all'individuazione delle aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione (le aree di atterraggio), che possono essere delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.

I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione sono annotati nel presente Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) e sono liberamente commerciabili all'interno del territorio comunale.

3. RECRED – ISCRIZIONE DEI CREDITI EDILIZI – CE

CE	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 o 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
	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 o 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
	5	Altro / eventuali note

Tabella 3 CE Dati relativi al saldo del credito	Quantità del CE: quantità del CE espressa in volume o superficie			
	Utilizzo totale / parziale del CE: quantità del CE utilizzata espressa in volume o superficie			
	Quantità a saldo del CE: quantità del CE residua espressa in volume o superficie			

4. RECRED – ISCRIZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZARE – CER

CER	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 degli Interventi (PI), 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 RECRED
	4.2	Quantità: quantità del CER espressa in volume o superficie, e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione
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 o superficie, 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
	5	Altro / eventuali note

Studio Associato Zanella (Progettista)	
Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)	
☎	0444 787040 - 760099
✉	info@studiozanella.it

10