



COMUNE di
VILLAVERLA
Provincia di Vicenza

2015

**P.R.C.
P.I.**

Piano degli Interventi
(art. 17, L.r. 11/2004)

Elab.

9

REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Adottato D.C.C. n. 52 del 23.12.2014

Decisione sulle osservazioni e Approvazione
con D.C.C. n. 16 del 30.04.2015

Il Sindaco
Ruggero Gonzo

Il Segretario
Gaetano Emanuele

**Il Responsabile del settore
Pianificazione del territorio**
Gian Paolo Dalla Pozza

Il Progettista
Fernando Lucato

collaboratori
Loris Dalla Costa
Elena Marzari

APRILE 2015

Art. 1 Istituzione del Registro dei Crediti Edilizi

1. E' istituito il Registro dei Crediti Edilizi (RCE) ai sensi della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11, art. 17, comma 5.
2. Il RCE, ai sensi del comma 5 dell'art. 17 della L.r. 11/2004, annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio del Comune di Villaverla in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della L.r. 11/2004 e dell'art. 47 delle NT del PAT.
3. Il RCE è conservato ed aggiornato a cura del Comune.

Art. 2 Definizione e formazione dei Crediti Edilizi

1. Ai sensi dell'art. 47 del PAT, per credito edilizio si intende una quantità volumetrica legittimata riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di:
 - demolizione delle opere incongrue;
 - eliminazione degli elementi di degrado;
 - realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale;
 - compensazione di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004;
2. Il credito edilizio può essere riconosciuto anche a seguito di compensazione urbanistica che permetta ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata area o capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, nonché di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
3. Il PI integra la ricognizione già effettuata dal PAT, identificando ulteriori opere incongrue, elementi di degrado e aree finalizzate per interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola di minore entità, utilizzando gli stessi criteri che sono stati utilizzati per l'identificazione adottati dal PAT, nell'ambito delle seguenti categorie:
 - a) rimozione o mascheramento delle opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nelle tavole del P.A.T.:
 - gli impianti produttivi o comunque non collegati alla conduzione del fondo ricadenti in zona agricola;
 - gli immobili ricadenti nelle fasce di rispetto di reti ed impianti tecnologici qualora la permanenza costituisca fattore di rischio per le persone o per l'infrastruttura protetta;
 - b) rimozione degli elementi di degrado, costituiti da:
 - superfetazioni e volumi accessori incongrui con i beni ambientali o paesaggistici in quanto producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;
 - volumi edilizi che per dimensione o tipologia risultano in contrasto con il tessuto insediativo circostante (quali ad es. attività produttive in ambito residenziale);
 - c) interventi di miglioramento della qualità urbana, come il risanamento dei corsi d'acqua con rinaturalizzazione delle sponde; il completamento di marciapiedi o di percorsi ciclo-pedonali; la riqualificazione e interconnessione della rete ecologica e simili;
 - d) interventi di riordino della zona agricola, comprendenti la rimozione o il trasferimento degli immobili destinati all'allevamento zootecnico intensivo, anche se dismessi, degli annessi rustici dismessi, il ripristino del suolo agricolo compromesso da trasformazioni per finalità esulanti dall'attività agricola (depositi e simili), il trasferimento dei fabbricati residenziali incongrui, e non più funzionali all'attività primaria, sparsi in zona agricola all'interno degli ambiti dell'edificazione diffusa. La concessione del credito è ammessa una sola volta per gli stessi manufatti.
 - e) interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invariante e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto.
 - f) Al fine di riequilibrare le densità edilizie elevate, possono essere definite le modalità di parziale trasferimento delle capacità edificatorie in zone residenziali di urbanizzazione consolidata o di trasformazione nel rispetto degli altri parametri stereometrici.

Art. 3 Caratteristiche del Registro dei Crediti Edilizi

1. Nel RCE sono annotati i seguenti elementi:

- a) n. progressivo del Credito;
- b) quantità volumetrica e destinazione d'uso del Credito;
- c) dati identificativi catastali della particella che ha conferito i Crediti Edilizi;
- d) dati identificativi catastali della particella "di atterraggio" dei Crediti Edilizi;
- e) estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;
- f) volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni di Crediti Edilizi avvenute nel tempo;
- g) eventuali annotazioni che precisano le modalità di conferimento dei Crediti Edilizi.

2. L'annotazione dei Crediti Edilizi nel Registro ha natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi a i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dal Codice Civile.

3. Nel Registro i Crediti Edilizi sono generalmente annotati in mc di volume: qualora in origine siano espressi mediante parametri urbanistici diversi (ad es. superficie lorda di pavimento) non ne può essere modificata la tipologia senza assenso preventivo del Comune.

4. Il Comune può annotare nel RCE, anticipatamente rispetto all'approvazione del Piano degli Interventi, i Crediti Edilizi pertinenti alle aree di proprietà pubblica o di società controllate da enti pubblici.

Art. 4 Trasferimento dei Crediti Edilizi

1. I Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili con richiamo all'art. 36, comma 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004. I Crediti Edilizi, in conformità alle previsioni del Piano degli Interventi, 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. Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile. Il Comune rilascia il Certificato di urbanistico dei Crediti edilizi che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione e dalla destinazione urbanistica.

2. La trasferibilità dei Crediti Edilizi, nonché il loro utilizzo nell'ambito dei piani attuativi o dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, sono assoggettati alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi. Il Comune 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.

3. Ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita della particella catastale cui i Crediti Edilizi sono annotati, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà dei Crediti Edilizi ad esso afferenti.

4. Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che trasferiscano, costituiscano o modifichino i Crediti Edilizi, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno l'obbligo di richiedere al Comune le conseguenti volture da inserire nel Registro dei Crediti Edilizi. Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione. Le volture devono essere richieste mediante la presentazione delle apposite domande, nel termine di trenta giorni dall'avvenuta registrazione degli atti o delle denunce di cui ai precedenti commi, all'ufficio comunale competente. 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 denunce di trasferimento, per causa di morte, queste ultime corredate dalle copie dei documenti relativi alla successione.

Art. 5 Durata dei Crediti Edilizi

La titolarità dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi e dei Piani Urbanistici Attuativi.

ELENCO DEI CREDITI EDILIZI

n. credito	volume	destinazione d'uso	Area origine			Area destinazione		
			zto	Fg e map.	proprietari	zto	Fg. e map.	Proprietari
Pratiche edilizie di riferimento								
Annotazioni								
Registrazione notarile								

n. credito	volume	destinazione d'uso	Area origine			Area destinazione		
			zto	Fg e map.	proprietari	zto	Fg. e map.	proprietari
Pratiche edilizie di riferimento								
Annotazioni								
Registrazione notarile								

RCE – Registro dei crediti edilizi

n. credito	volume	destinazione d'uso	Area origine			Area destinazione		
			zto	Fg e map.	proprietari	zto	Fg. e map.	proprietari
Pratiche edilizie di riferimento								
Annotazioni								
Registrazione notarile								

n. credito	volume	destinazione d'uso	Area origine			Area destinazione		
			zto	Fg e map.	proprietari		Fg. e map.	proprietari
Pratiche edilizie di riferimento								
Annotazioni								
Registrazione notarile								

RCE – Registro dei crediti edilizi

n. credito	volume	destinazione d'uso	Area origine			Area destinazione		
			zto	Fg e map.	proprietari		Fg. e map.	proprietari
Pratiche edilizie di riferimento								
Annotazioni								
Registrazione notarile								

n. credito	volume	destinazione d'uso	Area origine			Area destinazione		
			zto	Fg e map.	proprietari		Fg. e map.	proprietari
Pratiche edilizie di riferimento								
Annotazioni								
Registrazione notarile								