



COMUNE DI BOARA PISANI

PROVINCIA DI PADOVA

P.I.
2021

QUINTA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Elab:
RECRE

REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI



IL SINDACO:
dott. Luca Pescarin

**IL RESPONSABILE
UTC:**
ing. Corrain Michele

IL PROGETTISTA:
urb. Costantini Mauro

collaborazione:
dott. Costantini Enrico
pianificatore territoriale
geom. Costantini Nicola

ADOTTATO:

APPROVATO:

redazione:
FEBBRAIO 2021

PIANO DEGLI INTERVENTI REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI

E' istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED, di cui all'art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004, art. 4, co. 8, L.R. 14/2019,

Il RECRED, annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio del Comune di Boara Pisani in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della L.r. 11/2004 e dell'art. 47 delle NT del PAT (CE) nonché i "Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione" (CER) di cui all'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 14/2019.

- Il registro si articola in due sezioni distinte relative al credito edilizio ordinario (CE) e al credito edilizio da rinaturalizzazione (CER):
- la prima Sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi "CE";
- la seconda Sezione si riferisce all'iscrizione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione "CER".

Il RECRED è conservato ed aggiornato a cura del Comune. Il RECRED è composto di un elenco sommario dei crediti edilizi (ordinari e da rinaturalizzazione), nonché dalle Schede per iscrizione dei crediti edilizi, è costituito da un unico elaborato (in formato digitale) tenuto e gestito dal Responsabile dell'area Tecnica e pubblicato nel sito internet istituzionale; una copia a stampa viene tenuta a disposizione di chiunque presso lo stesso Settore.

Prima sezione – credito edilizio ordinario - CE

L'art.8 del P.A.T. definisce il credito edilizio, i criteri e le modalità della sua applicazione e attuazione nei termini che seguono:

Definizione

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, anche all'interno degli ambiti di riqualificazione e riconversione urbanistica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R.11/04.

Criteri e modalità di applicazione

Il Piano degli Interventi (P.I.) disciplina gli interventi di trasformazione che determinano un credito edilizio.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzate in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

Il credito edilizio si concretizza mediante la conversione del valore economico dell'immobile esistente da trasformare in diritti edificatori da utilizzare in altra sede appropriata, rimessa alle scelte del P.I., ad opera del medesimo soggetto proprietario del bene trasformando o anche di terzi cessionari.

La misura dei crediti edilizi espressa in mc o in mq, corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare maggiorato dell'onere per il ripristino ambientale e il valore unitario di mercato (€/m² €/m² edificabile) con riferimento all'ambito territoriale individuato per l'utilizzo dei diritti edificatori espressi dal credito edilizio, da definire nell'ambito degli accordi pubblicoprivati, secondo criteri rapportati all'interesse pubblico.

Attuazione

Il P.A.T. individua gli ambiti e gli immobili in relazione ai quali è consentito l'utilizzo del credito edilizio in relazione alle seguenti fattispecie finalizzate a:

- a) eliminare elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.;

- b) demolire immobili e relative superfetazioni e pertinenze, che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono;
- c) migliorare la qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci);
- d) riordinare la zona agricola mediante la demolizione di strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e del trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire, ecc.;
- e) ripristinare e riqualificare il territorio dal punto di vista urbanistico, paesaggistico, architettonico e ambientale, mediante l'eliminazione di elementi di contrasto costituiti da vincoli, valori e tutele, fragilità e invariati;
- f) realizzare invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica;

Il Piano degli Interventi (P.I.) all'art. 31 disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi sopracitati. Non sono state individuate nel territorio comunale opere incongrue di rilevanza strategica; eventuali elementi incongrui individuati dal P.I., a cui applicare l'istituto del credito edilizio, potranno rientrare in detta fattispecie se di rilevanza comunale e fatti salvi comunque il dimensionamento del P.A.T. e di criteri di sostenibilità evidenziati dalla V.A.S..

Tale elenco potrà essere integrato ed ulteriormente disciplinato in sede di P.I.

Per ogni ambito soggetto alla disciplina del credito edilizio il P.I. prevede una scheda urbanistica che definisca:

- a) la localizzazione dell'intervento, gli obiettivi da perseguire e i criteri di intervento da rispettare nella successiva progettazione di dettaglio;
- b) la quantificazione del credito edilizio, da determinarsi ai sensi del presente.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante

- i dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;
- la quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;
- i termini temporali di utilizzo.

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene nelle forme e nei modi previsti dall'art.11 della Legge n°241/1990.

scheda tipo per la registrazione del credito edilizio ordinario - CE

scheda n. _____ – titolare: _____

Origine del credito	SI/NO
Elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.	
Immobile e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono	
Realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci ecc.)	
Demolizione di strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'attività agricola e trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire	
Realizzazione invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica	
Compensazione urbanistica	
Note:	

Estremi catastali e dati stereometrici dell'immobile che ha generato il credito
Località:
NCT foglio:
Mappali :
superficie:
volume o superficie esistente:
destinazione d'uso:
stato di conservazione
Valore economico

Area di atterraggio del credito edilizio
Località:
NCT foglio:
Mappali :
superficie:
destinazione urbanistica
Valore unitario di mercato
Volume/superficie

Termini di validità temporale del credito edilizio

Atto notarile
Repertorio atto:
Notaio:
Registrazione:
Oggetto:
Note

Eventuale acquirente del credito edilizio
Nome e cognome
Luogo e data di nascita
Residenza
Ragione sociale
Sede
Codice fiscale – P.Iva
Note:

Atto notarile
Repertorio atto:
Notaio:
Registrazione:
Oggetto:
Note

Estremi del permesso di costruire

Seconda sezione – credito edilizio da rinaturalizzazione- CER

Modalità di formazione del credito edilizio da rinaturalizzazione

Il Credito edilizio da rinaturalizzazione è istituito ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n.14 "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 procedura che determina la generazione e attribuzione del credito edilizio da rinaturalizzazione è definita dalla Giunta Regionale, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004 e dell'articolo 4 della L.R. 14/19 con DGR n. 263 del 02 marzo 2020 ed in particolare all'allegato A, avviene mediante specifica variante al P.I. per manufatti già riconosciuti come opera incongrua dal PAT o segnalazione da parte di privati a seguito di procedura di evidenza pubblica ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. 14/2019 e punti 3.1 e 3.2 della DGR 263/2020 secondo la modulistica di cui all'allegato A al presente RECRE

scheda tipo per la registrazione del credito edilizio ordinario - CER

SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione)			
<i>(art. 2, c. 1, lett. d, della L.R. 14/2019 – art. 4 e art. 5 della L.R. n. 14/2019)</i>			
TABELLA 1 CER Dati relativi al credito	1. Scheda (n. progr.)	.../CER	
	2. Titolare del CER	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER	3.1 Identificazione catastale del bene immobile (*)	
		3.2 Descrizione sintetica	
		3.3 Riferimento all'Atto amm.vo che attribuisce il CER (*1)	
		3.4 Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità (*2)	
	4. Descrizione del CER	4.1 Data di iscrizione	
		4.2 Quantità (mc o mq) (*3)	
5. altro	Eventuali note		

(*) devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER

(*1) ad es.: riferimento allo strumento urbanistico; accordo di programma; accordo art. 6 L.R. n. 11/2004; convenzione; ecc.

(*2) riportare gli estremi del documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e dell'atto relativo al vincolo di non edificabilità

(*3) quantità del CER (espressa in volume o superficie e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione)

TABELLA 2 CER Dati relativi all' utilizzo del credito	1. Titolare/ Acquirente	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	2. Riferimento atto di acquisto del CER	estremi atto amministrativo	
		nominativo Notaio rogante	
		numero repertorio atto	
		data di registrazione atto	
		numero di registrazioneatto	
		estremi del titolo edilizio di trasferimento del CER	
	3. Utilizzatore del CER	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
	Partiva IVA		
	4. Descrizione dei CER utilizzati	4.1 Quantità dei crediti utilizzati (mc o mq) (*)	<input type="checkbox"/> totale: <input type="checkbox"/> parziale:
		4.2 Identificazione catastale dell'ambito di impiego (*1)	<input type="checkbox"/> di ampliamento
<input type="checkbox"/> di riqualificazione			
<input type="checkbox"/> altro			
4.3 Estremi del titolo edilizio			
5. altro	Eventuali note		

TABELLA 3 CER Dati relativi al saldo del credito	Quantità del CER (quantità del CER espressa in mc o mq)	
	Utilizzo totale / parziale del CER (quantità del CER utilizzata espressa in mc o mq)	<input type="checkbox"/> totale:
		<input type="checkbox"/> parziale:
Quantità a saldo del CER (quantità del CER residua espressa in mc o mq)		

(*) quantità utilizzata del CER (espressa in volume o superficie, utilizzata e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione)

(*1) devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CER, nonché il tipo di intervento edilizio: di ampliamento (art. 6 L.R. n. 14/2019); di riqualificazione del tessuto edilizio (art. 7 L.R. n. 14/2019); altro

registrazione del credito edilizio ordinario - CE

scheda n. _____ – titolare: _____

Origine del credito	SI/NO
Elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.	
Immobile e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono	
Realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci ecc.)	
Demolizione di strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'attività agricola e trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire	
Realizzazione invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica	
Compensazione urbanistica	
Note:	

Estremi catastali e dati stereometrici dell'immobile che ha generato il credito
Località:
NCT foglio:
Mappali :
superficie:
volume o superficie esistente:
destinazione d'uso:
stato di conservazione
Valore economico

Area di atterraggio del credito edilizio
Località:
NCT foglio:
Mappali :
superficie:
destinazione urbanistica
Valore unitario di mercato
Volume/superficie

Termini di validità temporale del credito edilizio

Atto notarile
Repertorio atto:
Notaio:
Registrazione:
Oggetto:
Note

Eventuale acquirente del credito edilizio
Nome e cognome
Luogo e data di nascita
Residenza
Ragione sociale
Sede
Codice fiscale – P.Iva
Note:

Atto notarile
Repertorio atto:
Notaio:
Registrazione:
Oggetto:
Note

Estremi del permesso di costruire

registrazione del credito edilizio ordinario – CER

scheda n. _____ – titolare:

SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione) (art. 2, c. 1, lett. d, della L.R. 14/2019 – art. 4 e art. 5 della L.R. n. 14/2019)			
TABELLA 1 CER Dati relativi al credito	1. Scheda (n. progr.)/CER	
	2. Titolare del CER	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER	3.1 Identificazione catastale del bene immobile (*)	
		3.2 Descrizione sintetica	
		3.3 Riferimento all'Atto amm.vo che attribuisce il CER (*1)	
		3.4 Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità (*2)	
4. Descrizione del CER	4.1 Data di iscrizione		
	4.2 Quantità (mc o mq) (*3)		
5. altro	Eventuali note		

(*) devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER

(*1) ad es.: riferimento allo strumento urbanistico; accordo di programma; accordo art. 6 L.R. n. 11/2004; convenzione; ecc.

(*2) riportare gli estremi del documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e dell'atto relativo al vincolo di non edificabilità

(*3) quantità del CER (espressa in volume o superficie e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione)

TABELLA 2 CER utilizzo del credito Dati relativi all'	1. Titolare/ Acquirente	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	2. Riferimento atto di acquisto del CER	estremi atto amministrativo	
		nominativo Notaio rogante	
		numero repertorio atto	
		data di registrazione atto	
		numero di registrazioneatto	
		estremi del titolo edilizio di trasferimento del CER	
	3. Utilizzatore del CER	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partita IVA	
	4. Descrizione dei CER utilizzati	4.1 Quantità dei crediti utilizzati (mc o mq) (*)	<input type="checkbox"/> totale: <input type="checkbox"/> parziale:
		4.2 Identificazione catastale dell'ambito di impiego (*1)	<input type="checkbox"/> di ampliamento
			<input type="checkbox"/> di riqualificazione
			<input type="checkbox"/> altro
	4.3 Estremi del titolo edilizio		
	5. altro	Eventuali note	

TABELLA 3 CER Dati relativi al saldo del credito	Quantità del CER (quantità del CER espressa in mc o mq)	
	Utilizzo totale / parziale del CER (quantità del CER utilizzata espressa in mc o mq)	<input type="checkbox"/> totale: <input type="checkbox"/> parziale:
	Quantità a saldo del CER (quantità del CER residua espressa in mc o mq)	

(*) quantità utilizzata del CER (espressa in volume o superficie, utilizzata e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione)

(*1) devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CER, nonché il tipo di intervento edilizio: di ampliamento (art. 6 L.R. n. 14/2019); di riqualificazione del tessuto edilizio (art. 7 L.R. n. 14/2019); altro