



COMUNE di
CORNEDO VICENTINO
Provincia di Vicenza

2014

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

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

Elab.

7

RCE

Registro dei crediti edilizi

Adottato con D.C.C. n. del



Il Sindaco
Martino Angiolo Montagna

Il Segretario
Caterina Tedeschi

Area Tecnica Urbanistica
SUAP, Edilizia, Ambiente
Giampaolo Tonegato

Il Progettista
Fernando Lucato

collaboratori
Loris Dalla Costa
Martina Costa

MARZO 2014

AUA
URBANISTICA & AMBIENTE

Fernando Lucato, urbanista
Strada Postumia, 139 - 36100 Vicenza
Tel: 0444.535837 Fax: 0444.183794
Mail: flucato@auaproject.com
PEC: fernando.lucato@archiworldpec.it

Cod comm	Emissione	Rev	Estensori	FL
CRN 02 PI	Adozione	00	Ver	FL
Progetto			App	FL
Primo Piano degli Interventi, Comune di Cornedo Vic.no			Data	24.03.2014

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 Cornedo vic.no in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della L.r. 11/2004 e dell'art. 72 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. 72 del PAT, per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di:
 - a) riconversione;
 - b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
 - c) riordino della zona agricola;
 - d) tutela, riqualificazione e valorizzazione;
 - e) demolizione di edifici, anche singoli, in contrasto con l'ambiente;
 - f) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica);
 - g) trasformazione di aree ed edifici in contrasto con i valori e le tutele di cui alla Tav.4 – Carta della Trasformabilità;
 - h) ulteriori interventi su ambiti strategici finalizzati alla salvaguardia del territorio e alla sua riqualificazione, puntualmente individuati dal PI;
 - i) interventi finalizzati all'allontanamento di manufatti dalle aree e dalle fasce di rispetto;
 - j) realizzazione di invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e di superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica;
 - k) cessione al demanio pubblico delle aree di "forestazione" relative al "riequilibrio ecologico" derivante dalla perequazione ambientale;
 - l) vincolo di utilizzo a "forestazione", comprese le garanzie fideiussorie.
2. Il credito edilizio può essere riconosciuto dal Comune 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 su altre aree e/o edifici, nonché di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
3. Pur non individuando il PAT le opere incongrue e gli elementi di degrado, il credito edilizio e la compensazione urbanistica sono applicabili anche 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 PI e dalle presenti norme:
 - gli impianti produttivi o comunque non collegati alla conduzione del fondo ricadenti in zona agricola;
 - gli immobili ricadenti all'interno delle aree esondabili;
 - 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);
 - funzioni che occupano edifici le quali per effetti indotti (emissioni, traffico, domanda di parcheggi, ecc.) risultano in contrasto con il tessuto insediativo circostante;
 - 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;

RCE – Registro dei crediti edilizi

- 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, così come indicato dall'art 40 del PAT. La trasformazione o il credito maturato dalla demolizione di edifici di una azienda agricola può essere concesso per una sola volta.
- 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. Rientrano in tal tipologie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti.

4. Le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in totale difformità dai titoli abilitativi, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio. (art. 36, comma 5, della Legge Regionale n. 11 del 2004)

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 modificano 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 e d'uso	Area origine			Area destinazione		
			ZTO	Fg e map.	Proprietari	ZTO	Fg. e map.	Proprietari
1	4.437,8mc	Residenziale	Ex C2.3 n°392 zona residenziale	Fg. 3 Mappale 435- 650- 711- 857	Rocoberton Pio – Rocoberton Gianfranco	Da definirsi nel PI		
Pratiche edilizie di riferimento								
Annotazioni			Il credito è generato dalla riclassificazione agricola di una zona residenziale di espansione, non attuabile in quanto ricadente in un ambito di pericolosità idrogeologica.					
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								