



**COMUNE DI PONTE NELLE ALPI**

Provincia di Belluno

Elaborato

registro

**RECRD**

Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi

SINDACO

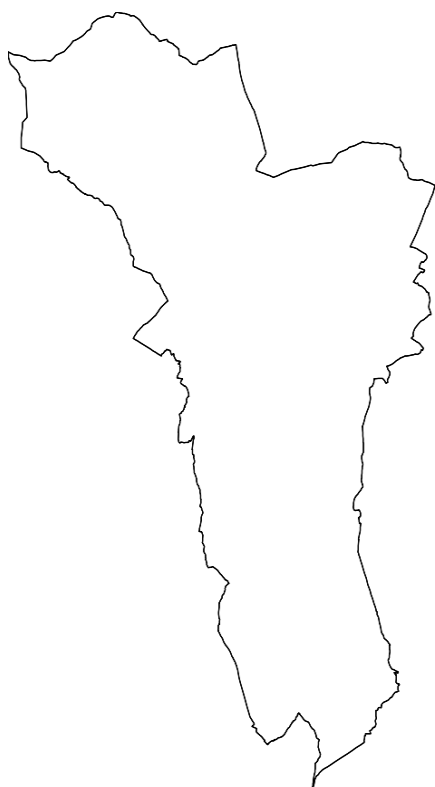
PAOLO VENDRAMINI

SEGRETARIO  
COMUNALE

dott. MAURO GIAVI

SERVIZIO  
URBANISTICA

p.i. VENIERO NEREO LEVIS  
arch. ANNA ZANDEGIACOMO ORSOLINA





## **INDICE**

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO DEI CREDITI EDILIZI .....</b>                     | <b>4</b>  |
| <b>2. CREDITO EDILIZIO (CE) .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>3. CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER).....</b>                       | <b>8</b>  |
| <b>4. RECRED .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>5. RECRED – ISCRIZIONE DEI CREDITI EDILIZI – CE .....</b>                     | <b>10</b> |
| <b>6. RECRED – ISCRIZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZARE – CER .....</b> | <b>13</b> |



---

## 1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO DEI CREDITI EDILIZI

---

La **legge regionale 6 giugno 2017, n. 14** "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", mira ad una progressiva riduzione dell'uso del suolo per finalità insediative e infrastrutturali, promuovendo nel contempo azioni volte alla riqualificazione edilizia, ambientale e urbana e alla rigenerazione sostenibile.

In particolare, relativamente al **Credito Edilizio (CE)**, l'articolo 5, comma 2 della L.R. n. 14/2017 dispone che, fermo restando il rispetto del dimensionamento del piano di assetto del territorio (PAT), il piano degli interventi (PI), definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere incongrue o elementi di degrado; la norma prevede, altresì, misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata.

L'istituto del credito edilizio trova la sua fonte nell'**articolo 36 della L.R. n. 11/2004** "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", che definisce i crediti edilizi, da annotarsi in apposito registro e liberamente commerciabili, come una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue e di eliminazione degli elementi di degrado. L'articolo 46, comma 1, lettera c) della stessa L.R. n. 11/2004, nel regolare l'attività di indirizzo, dispone che la Giunta regionale con apposito provvedimento disciplini *"i criteri per l'omogenea applicazione della perequazione, dei crediti edilizi e della compensazione"*.

L'**articolo 4, comma 2, lettera d) della L.R. n. 14/2017**, richiamando gli articoli della L.R. n. 11/2004 sopra citati, stabilisce che la Giunta regionale, sentita la competente commissione regionale, detti le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi.

In data 6 aprile 2019 è entrata in vigore la **L.R. n. 14/2019 "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 quale, in attuazione della legge regionale per il contenimento del consumo di suolo, mira a promuovere operazioni di rinaturalizzazione del suolo occupato da manufatti incongrui, mediante la loro demolizione e il riconoscimento di specifici crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER).

A dimostrazione della continuità della nuova normativa con la disciplina del contenimento del consumo di suolo, di cui costituisce l'ideale prosecuzione, l'**articolo 4, comma 1, della L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050"** stabilisce che la Giunta regionale, con il provvedimento di cui alla lettera d), del comma 2, dell'articolo 4, della L.R. 14/2017, detti una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Tali crediti (CER), che rappresentano un sottoinsieme dei crediti edilizi (CE) di cui all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004, rivestono un ruolo centrale nell'impianto normativo di "Veneto 2050" in



quanto rappresentano gli unici diritti edificatori in grado di avvantaggiarsi delle regole introdotte dalla nuova legge che, in tal modo, ne incentiva l'utilizzo; infatti, sia per gli interventi di cui all'articolo 6 – *Interventi Edilizi di ampliamento* che per quelli previsti dall'articolo 7 – *Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio* della L.R. 14/2019, la massima percentuale di ampliamento ammissibile è raggiungibile proprio mediante l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

La Direzione Regionale Pianificazione Territoriale ha redatto il provvedimento Allegato A alla D.G.R. n. 263/2020, avente ad oggetto *"Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione"*.

L'obiettivo è fornire ai Comuni strumenti di comprensione, indirizzi e linee guida per l'impiego dell'istituto del credito edilizio (CE) e, in particolare, del credito da rinaturalizzazione (CER); a questo scopo il provvedimento contiene indicazioni di carattere sia metodologico che operativo. Alcuni di tali contenuti dovranno necessariamente essere fatti propri dai Comuni (es. quelli relativi alla tenuta del RECRED); per quanto riguarda invece le disposizioni a carattere esemplificativo, i Comuni, nella loro autonomia, potranno liberamente recepirle o viceversa, motivatamente discostarsene per dettare un'autonoma disciplina (per es. per quanto concerne il metodo di stima dei crediti edilizi da rinaturalizzazione).

Trattandosi di supporti operativi rivolti ai Comuni, la D.G.R. n. 263/2020 riconosce a quest'ultimi la facoltà di adattare e/o adeguare e/o integrare gli elementi contenuti negli schemi individuati nell'allegato alla deliberazione in relazione all'oggetto specifico della proposta e alla peculiarità del proprio territorio.



---

## 2. CREDITO EDILIZIO (CE)

---

L'art. 17 comma 5 lett. e) della L.R. n. 11/2004 indica il registro dei **Crediti Edilizi (CE)** come uno degli elementi costitutivi del Piano degli Interventi. L'art. 36 prevede che i crediti edilizi siano annotati nel suddetto registro e che siano liberamente commerciabili.

Tali specificazioni implicano una serie di conseguenze sugli aspetti procedurali, giuridico - amministrativi, patrimoniali e fiscali relativi all'applicazione del nuovo istituto.

La citata D.G.R.V. n. 263/2020 ha indicato che per quanto riguarda la procedura, l'istituzione del registro deve seguire, al pari degli altri elementi che compongono il PI (relazione programmatica, elaborati, norme tecniche operative, prontuario, banca dati), il procedimento previsto dall'art. 18 della L.R. 11/2004 ai fini della formazione ed efficacia dello strumento e delle relative varianti.

Il Comune di Ponte nelle Alpi, ai sensi di quanto disposto dalla L.R. n. 11/2004, istituisce il presente Registro che dà attuazione all'art. 17, comma 5, della citata Legge Regionale, seguendo la procedura prevista per le Varianti al PRG di cui all'art. 50 della L.R. n. 61/1985.

Sui versanti giuridico - amministrativo, patrimoniale e fiscale, nel definire le finalità, i contenuti e le modalità di gestione del registro dei crediti, si devono in particolare considerare le questioni relative:

- alla necessità di garantire informazione e pubblicità allo stato dei diritti edificatori riconosciuti ai beneficiari del credito edilizio;
- alla corretta applicazione delle norme sulla fiscalità e sull'ordinamento finanziario e contabile degli enti locali;
- alle modalità di cessione delle aree oggetto di vincolo espropriativo e di indennizzo nel caso di ricorso, da parte dell'Amministrazione comunale, all'istituto della compensazione.

Ciò premesso, il registro in prima applicazione conterrà i seguenti elementi:

- dati identificativi del bene immobile cui afferisce il credito edilizio;
- indicazione dell'intervento / azione che ne motiva l'emissione;
- dati anagrafici e fiscali del soggetto beneficiario;
- valore, entità e destinazione d'uso della capacità edificatoria espressa dal credito;
- area e modalità di impiego del credito (con riferimento al PI);
- estremi dei provvedimenti comunali relativi al riconoscimento del credito edilizio;
- annotazione dei trasferimenti a terzi avvenuti successivamente all'emissione e dati anagrafico - fiscali degli acquirenti;
- estremi degli atti notarili attinenti agli eventuali trasferimenti.

Per quanto concerne le modalità di annotazione nel registro, va tenuto presente che il credito



edilizio rappresenta un valore economico che può “staccarsi” dalla proprietà di un suolo per “aggiungersi” ad un altro, ma è comunque collegato ad un suolo ed è, in questo senso, assoggettato alle norme statali e regionali in materia di pubblicità immobiliare, di opponibilità ai terzi, oltreché alle norme urbanistico – edilizie vigenti al momento del concreto utilizzo.

Va altresì precisato che l’efficacia del trasferimento del credito edilizio, ancorché oggetto di negoziazione autonoma fra le parti, va subordinata alla tempestiva comunicazione al Comune a fini dell’annotazione nel registro dei crediti.

La sussistenza di credito edilizio afferente ad un immobile andrà rilevata anche in sede di rilascio del certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell’art. 30 del D.P.R. n. 380/2001.

### 3. CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER)

I **Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione**, di seguito **CER**, definiti all'art. 2, comma 1, lett. d), della L.R. n. 14/2019 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.

I suddetti interventi 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.

Si evidenzia come la legge regionale n. 14/2019 ponga l'attenzione sull'interesse pubblico della demolizione, come indicato all'art. 4 comma 2, lett. a), in considerazione del valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore.

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 (...), 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).

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

Il riconoscimento dei CER ha come finalità il ripristino delle condizioni di naturalità del suolo di un ambito in cui sia presente un manufatto incongruo.

La rinaturalizzazione del suolo, indicata nella legge regionale 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 potrà 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.

---

## 4. RECRED

---

### L'ISCRIZIONE DEI CREDITI NEL RECRED

Il **Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)** di cui alla lett. e), del comma 5, dell'articolo 17, della LR 11/2004 rappresenta il **documento nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi (CE)** di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004 e i **Crediti Edilizi da rinaturalizzazione (CER)** di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019.

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.

Il RECRED è tenuto dal competente Ufficio tecnico del Comune il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile.

Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti dei CE e CER dal momento della loro iscrizione fino al momento dell'utilizzo e, quindi, della loro cancellazione. Inoltre, 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.

In termini generali, il RECRED contiene 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 ed al loro impiego.

Si specifica che l'istituzione del RECRED ha valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.

### IL RECRED

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi si compone di 2 Sezioni:

- 1) la **prima Sezione** si riferisce all'**iscrizione dei crediti edilizi - "CE"**;
- 2) la **seconda Sezione** si riferisce all'**iscrizione dei Crediti Edilizi da rinaturalizzazione- "CER"**.

Le Sezioni del RECRED sono articolate in tre Tabelle che contengono informazioni e dati relativamente a:

- 1) Tabella 1: Dati relativi al credito;
- 2) Tabella 2: Dati relativi all'utilizzo del credito;
- 3) Tabella 3: Dati relativi al saldo del credito.

Con la presente istituzione del Registro vengono impostate le suddette Tabelle in considerazione della parte Terza della D.G.R.V. n. 263 del 2 marzo 2020.





## 5. RECREDE – ISCRIZIONE DEI CREDITI EDILIZI – CE

| CE                                       |  | SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi)<br>(art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004 – art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004) |  |  |
|--|--|---|--|--|
| TABELLA 1 CE<br>Dati relativi al credito | 1. Scheda (n. progr. )                                     | ..../CE   |  |  |
|  | 2. Titolare del CE   | 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 CE | 3.1 Identificazione catastale del bene immobile (1)   |  |  |
|  |  | 3.2 Descrizione sintetica   |  |  |
|  |  | 3.3 Tipo di intervento  | <input type="checkbox"/> demolizione                 |  |
|  |  |   | <input type="checkbox"/> riqualificazione ambientale |  |
|  |  |   | <input type="checkbox"/> compensazione               |  |
|  |  |   | <input type="checkbox"/> altro (specificare)         |  |
|  | 3.4 Atto amministrativo di riferimento (2)                 |   |  |  |
|  | 4. Descrizione del CE                                      | 4.1 Data di iscrizione  |  |  |
|  |  | 4.2 Quantità (m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup> )   |  |  |
| 4.3 Destinazione d'uso                   |  |   |  |  |
| 4.4 Vincoli di trasferimento             |  | <input type="checkbox"/> utilizzo del CE nello stesso sito<br><input type="checkbox"/> CE trasferito in altra area          |  |  |
| 5. Altro                                 | Eventuali note   |   |  |  |

- (1) devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER  
 (2) convenzione, accordo di programma, accordo ex art. 6 della LR11/04, Piano degli Interventi, ....



| CE  |  | SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi)<br>(art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004 –art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004) |  |
|---|--|--|--|
| <b>TABELLA 2 CE</b><br>Dati relativi all'utilizzo del credito | 1. Titolare del CE                     | cognome e nome   |  |
|   |  | luogo di nascita   |  |
|   |  | data di nascita  |  |
|   |  | residenza  |  |
|   |  | codice fiscale   |  |
|   |  | ragione sociale  |  |
|   |  | sede   |  |
|   |  | Partiva IVA  |  |
|   | 2. Riferimento atto di acquisto del CE | estremi atto amministrativo e/o titolo edilizio di trasferimento   |  |
|   |  | nominativo Notaio rogante  |  |
|   |  | numero repertorio atto   |  |
|   |  | data di registrazione atto   |  |
|   |  | numero di registrazione atto   |  |
|   | 3. Utilizzatore del CE                 | cognome e nome   |  |
|   |  | luogo di nascita   |  |
|   |  | data di nascita  |  |
|   |  | residenza  |  |
|   |  | codice fiscale   |  |
|   |  | ragione sociale  |  |
|   |  | sede   |  |
|   |  | Partiva IVA  |  |
|   | 4. Descrizione dei CE utilizzati       | 4.1 Quantità dei crediti   |  |
|   |  | 4.2 Identificazione catastale  |  |
|   |  | 4.3 Estremi del titolo edilizio  |  |
|   | 5. Altro                               | Eventuali note   |  |



| CE   |   | SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi)<br>(art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004 –art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004) |  |
|--|---|--|--|
| TABELLA 3 CE<br>Dati relativi all'utilizzo del credito | Quantità del CE<br>(quantità del CE espressa in m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup> )                             |  |  |
|  | Utilizzo totale/ parziale del CE<br>(quantità del CE utilizzata espressa in m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup> ) | <input type="checkbox"/> totale  |  |
|  |   | <input type="checkbox"/> parziale  |  |
|  | Quantità a saldo del CE<br>(quantità del CE residua espressa in m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup> )             |  |  |



## 6. RECRE – ISCRIZIONE DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZARE – CER

| CER                                       |   | 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<br>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 (1)  |  |
|   |   | 3.2 Descrizione sintetica  |  |
|   |   | 3.3 Rif. Atto amministrativo che attribuisce il CER (2)  |  |
|   |   | 3.4 Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità (3) |  |
|   | 4. Descrizione del CER                                      | 4.1 Data di iscrizione   |  |
|   |   | 4.2 Quantità (m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup> )  |  |
| 5. Altro                                  | Eventuali note  |  |  |

- (1) devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER  
 (2) convenzione, accordo di programma, accordo ex art. 6 della LR11/04, Piano degli Interventi, ....  
 (3) 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



| CER   |   | SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione)<br>(art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019 – art. 4 e art. 5 della L.R. n. 14/2019) |  |
|---|---|---|--|
| TABELLA 2 CER<br>Dati relativi all'utilizzo del credito | 1. Titolare del CER                     | 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 e/o titolo edilizio di trasferimento  |  |
|   |   | nominativo Notaio rogante   |  |
|   |   | numero repertorio atto  |  |
|   |   | data di registrazione atto  |  |
|   |   | numero di registrazione atto  |  |
|   | 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)   |  |
|   |   | 4.2 Identificazione catastale dell'ambito di impiego (*)  |  |
|   |   | 4.3 Estremi del titolo edilizio   |  |
|   | 5. Altro                                | Eventuali note  |  |

| CER  |   | <b>SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione)</b><br><small>(art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019 – art. 4 e art. 5 della L.R. n. 14/2019)</small> |  |
|--|---|---|--|
| <b>TABELLA 3 CER</b><br>Dati relativi all'utilizzo del credito | <b>Quantità del CER</b><br>(quantità del CER espressa in m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup> )                          |   |  |
|  | <b>Utilizzo totale/ parziale del CER</b> (quantità del CER utilizzata espressa in m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup> ) | <input type="checkbox"/> totale   |  |
|  |   | <input type="checkbox"/> parziale   |  |
|  | <b>Quantità a saldo del CER</b><br>(quantità del CER residua espressa in m <sup>3</sup> o m <sup>2</sup> )          |   |  |