



Città di  
Preganziol

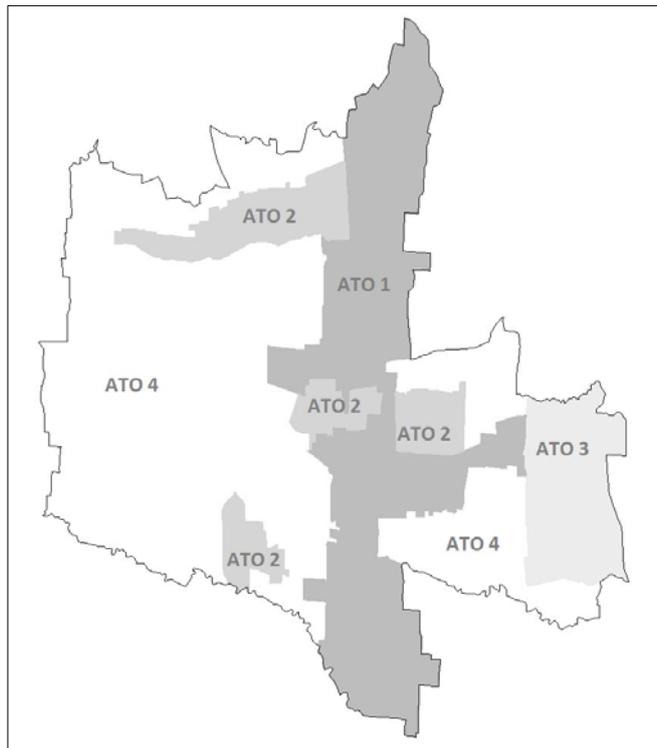
ELABORATO  
RECRE

REGIONE DEL VENETO  
PROVINCIA DI TREVISO

## 2 ^ PIANO DEGLI INTERVENTI | VAR. 2

Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione LR 14/19

Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi



COMUNE DI PREGANZIOL

*Sindaco*

Dott. Paolo Galeano

*Assessore Urbanistica*

Dott. Stefano Mestriner

*Responsabile Settore III*

Geom. Lucio Baldassa

PROGETTAZIONE - MRM Plus

Dott. Gianluca Malaspina | urbanista

Dott.ssa Sara Malgaretto | urbanista

Dott. Michele Miotello | pianificatore

ADOZIONE  
DCC N. .... DEL .....

APPROVAZIONE

DCC N. .... DEL .....

OCTOBRE 2022



**RECRED della CITTA' DI PREGANZIOL**

INDICE

|  |   |
|--|---|
| Premessa .....   | 2 |
| L'iscrizione dei "Crediti Edilizi" nel RECRED .....            | 2 |
| Il <i>RECRED</i> .....   | 3 |
| Gestione e modalità di trasferimento dei Crediti Edilizi ..... | 3 |
| Utilizzo e cancellazione dei Crediti Edilizi.....              | 3 |
| SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi) .....                         | 5 |
| SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione).....   | 8 |

**RECREd della CITTA' DI PREGANZIOL****Premessa<sup>1</sup>**

L'art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004 indica il "registro dei crediti edilizi" come uno dei documenti che formano il P.I.. L'art. 36, c. 4, della L.R. 11/2004 stabilisce specificatamente che *"i crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd) (...), e sono liberamente commerciabili"*.

Il riconoscimento di "diritti edificatori" da parte del Comune quale corrispettivo di una prestazione – esecuzione degli *"(...) interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola (...)"*, definizione degli *"(...) obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale del territorio (...)"* relativi alla "riqualificazione ambientale" di cui all'art. 36 della L.R. n. 11/2004 – o in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, riveste una valenza economica sia per chi ne è beneficiario, sia per il Comune che dovrà considerare i relativi valori nei propri documenti di programmazione economica e finanziaria.

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 e di fiscalità immobiliare, oltreché alle norme urbanistico-edilizie vigenti al momento del suo concreto utilizzo.

L'efficacia del trasferimento del "credito edilizio", ancorché oggetto di negoziazione autonoma fra le parti, va subordinata alla tempestiva comunicazione al Comune ai fini dell'annotazione nel RECREd.

L'eventuale sussistenza di un "credito edilizio" relativo ad un immobile va rilevata anche in sede di rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001.

**L'iscrizione dei "Crediti Edilizi" nel RECREd**

Il *Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi* – RECREd, di cui all'art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004 - rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i "Crediti Edilizi" (CE) di cui all'art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004, 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 RECREd – formato / aggiornato a cura dal competente Ufficio Tecnico del Comune – 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 (per la consultazione diretta).

Obiettivo del RECREd è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti relative ai CE, nonché ai CER, dal momento della loro iscrizione sino al momento dell'utilizzo, quindi della loro

<sup>1</sup> D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A (Parte Prima – Capitolo 2; Parte Terza)



cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e dei CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione, ai sensi dell'art. 2643, c. 2-bis<sup>2</sup>, 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, sebbene 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.

## **Il RECRED**

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

- la prima Sezione si riferisce all'iscrizione dei crediti edilizi "CE";
- la seconda Sezione si riferisce all'iscrizione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione "CER".

Ciascuna sezione del RECRED è articolata in tre "Tabelle" che contengono informazioni e dati relativamente a:

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

## **Gestione e modalità di trasferimento dei Crediti Edilizi**

I "Crediti Edilizi" iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili, nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile all'art. 2643, c. 2bis.

Il trasferimento dei "Crediti Edilizi" deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate e trascrizione nei Registri Immobiliari (ai sensi del citato art. 2643, c. 2bis, del C.C.).

All'atto notarile riguardante il trasferimento dei "Crediti Edilizi" dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo), pena l'inutilizzabilità degli stessi.

## **Utilizzo e cancellazione dei Crediti Edilizi**

Quando il titolare intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo (oppure per l'assunzione / approvazione del P.U.A.), il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo (effettivo) proprietario, così come risultante dal RECRED.

L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune, può avvenire sia parzialmente che integralmente: nel primo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 3 (contente i "Dati relativi al saldo del

---

<sup>2</sup> Inserito dall'art. 5, c. 3, del Decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 (c.d. "decreto sviluppo"), legge 12 luglio 2011, n. 106 (di conversione).



credito”), nell’apposita Sezione, sia la quantità utilizzata, sia la quantità residua ancora nella disponibilità del titolare; nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo con previsione di utilizzo di tutti i crediti, l’Ufficio competente annota gli estremi sempre nella Tabella 3 del RECRED che ne attesta l’estinzione.

**RECRED della CITTA' DI PREGANZIOL (TV) - MODELLI****SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi)**

| <b>SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi)</b><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 1 CE</b><br>Dati relativi al credito   | <b>1. Scheda (n. progr.)</b>                                      | .../CE   |  |
|   | <b>2. Titolare del CE</b>   | cognome e nome   |  |
|   |   | luogo di nascita   |  |
|   |   | data di nascita  |  |
|   |   | residenza  |  |
|   |   | codice fiscale   |  |
|   |   | ragione sociale  |  |
|   |   | sede   |  |
|   |   | Partiva IVA  |  |
|   | <b>3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE</b> | 3.1 Identificazione catastale del bene immobile (*)  |  |
|   |   | 3.2 Descrizione sintetica  |  |
|   |   | 3.3 Tipo di intervento   | <input type="checkbox"/> demolizione                 |
|   |   |  | <input type="checkbox"/> riqualificazione ambientale |
|   |   |  | <input type="checkbox"/> compensazione               |
|   | 3.4 Atto amministrativo di riferimento (*1)                       | <input type="checkbox"/> altro (specificare)   |  |
|   | <b>4. Descrizione del CE</b>                                      | 4.1 Data di iscrizione   |  |
|   |   | 4.2 Quantità (mc o mq)   |  |
| 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 |  |
| <b>5. altro</b>   | Eventuali note  |  |  |

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

(\*1) ad es.: riferimento alla Variante P.I.; accordo di programma; accordo art. 6 L.R. n. 11/2004; convenzione; ecc.



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

(\*) devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CE



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



**SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione)**

| <b>SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione)</b>                              |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <i>(art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019 – art. 4 e art. 5 della L.R. n. 14/2019)</i> |  |   |  |
| <b>TABELLA 1 CER</b><br>Dati relativi al credito  | <b>1. Scheda (n. progr.)</b>                                       | .../CER   |  |
|   | <b>2. Titolare del CER</b>   | cognome e nome  |  |
|   |  | luogo di nascita  |  |
|   |  | data di nascita   |  |
|   |  | residenza   |  |
|   |  | codice fiscale  |  |
|   |  | ragione sociale   |  |
|   |  | sede  |  |
|   |  | Partiva IVA   |  |
|   | <b>3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER</b> | 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) |  |
|   | <b>4. Descrizione del CER</b>                                      | 4.1 Data di iscrizione  |  |
|   |  | 4.2 Quantità (mc o mq) (*3)   |  |
| <b>5. altro</b>   | Eventuali note   |   |  |

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

(\*1) ad es.: riferimento alla Variante P.I.; 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)



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

(\*) 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



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

\*\*\*\*\*