



COMUNE DI  
**FOSSALTA DI PIAVE**  
Città Metropolitana di Venezia

**Regolamento per la gestione dei crediti edilizi  
e registro dei crediti edilizi**



## **Sommario**

Art. 1 – Istituzione del Registro dei Crediti Edilizi	3
Art. 2 – Definizione e formazione dei Crediti Edilizi	3
Art. 3 - Contenuti del Registro Comunale dei Crediti Edilizi e del Certificato	3
Art. 4 – Trasferimento dei Crediti Edilizi	4
Art. 5 – Utilizzo del Credito Edilizio	4
Art. 6. Alienazione dei crediti edilizi di proprietà Comunale	5
Art. 7 - Incidenza sul dimensionamento	6
Art. 8 - Durata dei Crediti Edilizi	6
Registro dei Crediti Edilizi	7

**Art. 1 – Istituzione del Registro dei Crediti Edilizi**

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

**Art. 2 – Definizione e formazione dei Crediti Edilizi**

1. Il Credito Edilizio, in sintonia con l'art. 36, commi 3 e 4, della Legge Regionale 11 del 2004, è “una quantità volumetrica” da annotare, riconosciuta dal Comune, ed attribuita a singole particelle di terreno catastalmente identificate.
2. Il credito edilizio è l'istituto giuridico finalizzato al miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale mediante il riconoscimento di una quantità volumetrica o di superficie ai soggetti che, a titolo esemplificativo, provvedono:
  - alla demolizione e/o rimozione di opere incongrue;
  - alla eliminazione di elementi di degrado;
  - al trasferimento delle attività economiche collocate fuori zona;
  - al riordino della zona agricola;
  - alla cessione di aree e/o edifici oggetto di interventi di interesse pubblico;
  - agli interventi necessari per la razionalizzazione o il completamento della viabilità;
  - realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale.
3. 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 su altre aree e/o edifici, nonché di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

**Art. 3 - Contenuti del Registro Comunale dei Crediti Edilizi e del Certificato**

1. 1. Il registro elettronico dei crediti edilizi contiene le seguenti informazioni:
  - a) numero progressivo;
  - b) dati catastali e proprietà dell'area di decollo;
  - c) quantità di crediti edilizi generati dall'area di decollo;
  - d) crediti edilizi trasferiti;
  - e) crediti edilizi utilizzati;
  - f) crediti edilizi residui non utilizzati;
  - g) estremi dell'atto notarile di cessione: nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio,
  - h) data e numero di registrazione dell'atto, data e numero di trascrizione dell'atto;
  - i) estremi del titolo abilitativo col quale vengono utilizzati i crediti edilizi;
  - j) dati catastali, superficie e proprietà dell'area di atterraggio;
  - k) eventuali note.

2. Il Registro è tenuto e compilato dal competente ufficio urbanistica dell'Area Tecnica del Comune, il quale deve consentire la consultazione del registro da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.
3. Il Registro elettronico viene pubblicato sul sito internet comunale, in apposita sezione, privato di quelle componenti che eventualmente fossero in contrasto con la legge sulla tutela della privacy.
4. L'annotazione dei Crediti Edilizi nel Registro ha pertanto 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 ai contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile.
5. Nel Registro i Crediti Edilizi sono annotati in unità di volume lordo, se generati da destinazioni urbanistiche che prevedono questo parametro, in superficie lorda di pavimento, se generati da destinazioni urbanistiche che prevedano quest'altro parametro.

#### **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.
2. I Crediti Edilizi 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.
3. Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile.
4. Il Comune rilascia il Certificato urbanistico di riconoscimento dei Crediti edilizi che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione e dalla destinazione urbanistica.
5. 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.
6. 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 comunicare al Comune le conseguenti vulture da inserire nel Registro dei Crediti Edilizi.

#### **Art. 5 – Utilizzo del Credito Edilizio**

1. Chiunque interessato all'utilizzo del Credito dovrà presentare specifica richiesta all'Ufficio Urbanistica del Comune, specificando le quantità di "Credito" che intende utilizzare, la proprietà del Credito cui intende accedere, l'area specifica già edificabile (foglio e mappale) dove intende utilizzare il Credito, il tipo di deroga che viene richiesta per l'utilizzo della potenzialità edificatoria richiesta (altezza dei fabbricati, indice di edificabilità) con particolare descrizione del contesto urbanistico di riferimento, prima e dopo l'intervento.
2. Il Consiglio Comunale può approvare la richiesta in rapporto al contesto in cui viene proposta l'utilizzazione del "Credito". La deliberazione del Consiglio Comunale costituisce deroga al P.R.G. in conformità alle N.T.A. dello stesso, per il rilascio dei provvedimenti di abilitazione all'edificare.

3. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che utilizza i crediti edilizi nell'area di atterraggio l'Ufficio competente ne annota gli estremi nel RECREED.
4. L'attuazione di diritti edificatori utilizzando i Crediti Edilizi è sottoposta al versamento del Contributo di Costruzione.

#### **Art. 6. Alienazione dei crediti edilizi di proprietà Comunale**

1. Sono alienabili secondo i contenuti del presente Regolamento i Crediti Edilizi appartenenti al patrimonio disponibile del Comune e già iscritti nel RECREED, nonché i crediti edilizi derivanti da ulteriore capacità edificatoria acquisita tramite attuazione di opere pubbliche o derivante dalle previsioni del vigente P.R.G..
2. La determinazione del valore dei crediti edilizi avviene secondo il criterio della differenza tra il valore dell'area di origine qualificata come edificabile e il valore della medesima area con la destinazione agricola, secondo la più recente determinazione dei Valori di mercato ai fini perequativi.
3. Qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno potrà essere disposta nuova perizia di stima, per la valorizzazione dei beni oggetto di procedura di gara.
4. Il valore dei Crediti Edilizi sarà determinato al netto di IVA, se dovuta, di altre imposte e tasse, delle spese contrattuali e di ogni altro onere o spesa connessa al perfezionamento del contratto di trasferimento, che rimane a carico dell'acquirente.<sup>1</sup>
5. L'alienazione avverrà secondo i seguenti indirizzi, di carattere generale:
  - a) le vendite saranno di regola effettuate mediante asta pubblica da aggiudicare al miglior offerente, ai sensi dell'art. 73 – lett. c) e art. 76 del R.D. 827/1924, salvo affidamento diretto, al sussistere di presupposti di legge;
  - b) la pubblicazione dei bandi d'asta pubblica sarà effettuata con modalità tali da garantirne ampia diffusione, con valutazione rapportata al singolo caso ed esclusione di pubblicazioni a titolo oneroso, al fine di evitare costi per l'Amministrazione Comunale e/o rincari sul prezzo di vendita a carico degli eventuali aggiudicatari;
  - c) in caso di asta andata deserta, il credito edilizio potrà essere ceduto, mantenendo le medesime condizioni contrattuali e valore, con trattativa privata;
  - d) l'impegno del Comune alla vendita si intende manifestato con l'assunzione della determina di aggiudicazione definitiva;
  - e) fino a tale momento il Comune potrà valutare eventuali offerte migliorative o indire nuovo bando di gara;
  - f) in alternativa alla trattativa privata, potranno essere esperiti successivi bandi di gara, con riduzione del prezzo a base d'asta, sul precedente, ciascuna non superiore al 10% del valore di stima iniziale;
6. Non è prevista restituzione di Crediti Edilizi inutilizzati o eccedenti le necessità edificatorie dell'acquirente;
7. La proposta di acquisto dei Crediti Edilizi di proprietà comunale potrà essere presentata dal proprietario dell'area di "atterraggio" dei diritti edificatori o altro avente titolo, in base alla disciplina per la presentazione delle istanze di titoli abilitativi edilizi.

---

<sup>1</sup> Si richiama in merito alla misura delle imposte di registro, ipotecarie e catastali cui è soggetto il trasferimento dei crediti edilizi la Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 80/E del 24 ottobre 2018

8. Detta proposta dovrà indicare espressamente il numero di lotti e l'unità di misura dei crediti edilizi di cui si chiede l'acquisto.
9. I proventi derivanti dalla cessione di tali crediti edilizi sono impiegati dal Comune esclusivamente per l'acquisizione di aree tra quelle individuate nel Piano Regolatore Generale destinate a Servizi o per la realizzazione di opere pubbliche, ovvero per le finalità ammesse dalle disposizioni di legge vigenti.

**Art. 7 - Incidenza sul dimensionamento**

1. I Crediti Edilizi derivanti dalla demolizione di opere incongrue o di degrado o derivanti da miglioramento urbano, architettonico, paesaggistico o ambientale non modificano il dimensionamento del P.R.G.
2. L'incremento di capacità edificatoria derivante dall'acquisto di Crediti Edilizi comporta l'adeguamento degli standard previsti dalla normativa di zona.

**Art. 8 - Durata dei Crediti Edilizi**

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

