



Regione del Veneto

Provincia di Padova

Comune di Este



ELABORATO

E04

PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante N° 2

Registro dei Crediti edilizi

P.A.T. approvato con D.G.P. n. 72 del 20/05/2013

P.I. approvato con D.C.C. n._del____(variante n. 2)

AMMINISTRAZIONE DI ESTE:

Sindaco

Roberta Gallana

Assessore all'Urbanistica

Ing. Paolo Rosin

Segretario comunale

dott. Francesco Babetto

Ufficio tecnico

Geom. Nicola De Santi

PROGETTAZIONE:

Urb. Michele Miotello
con Urb. Gianluca Ramo

Valutazione compatibilità Idraulica:

Dott. Pier Andrea Vorlicek

Aprile 2019



A - DISPOSIZIONI DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI	2
Articolo 1 - DEFINIZIONI	2
Articolo 2 – MODALITA’ DI FORMAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO	2
Articolo 3 –REGISTRO COMUNALE DEI CREDITI EDILIZI	2
Articolo 4 – CARATTERISTICHE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI	3
Articolo 5 – PROCEDURE PER LA ISCRIZIONE NEL REGISTRO	3
Articolo 6 – CESSIONE/TRASFERIMENTO DEI CREDITI EDILIZI.....	3
Articolo 6 7 – OPERAZIONI SUL REGISTRO	3
Articolo 8 – RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO CON L’UTILIZZO DEL CREDITO EDILIZIO	4
Articolo 9 – DIMENSIONAMENTO	4
B – ELENCO SOMMARIO DEI CREDITI	5
C – SCHEDE DESCRITTIVE DEI CREDITI EDILIZI	6



A - DISPOSIZIONI DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Articolo 1 - DEFINIZIONI

1. CREDITO EDILIZIO: quantità di volumetria edificabile attribuita dall'Amministrazione ad un operatore privato allo scopo di attivare ovvero di premiare un processo di trasformazione o conservazione del territorio.
2. REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI: elaborato di cui all'art. 17 comma 5 lettera e) della L.R. 11/2004 e s.m.i. riportante i crediti edilizi formati sul territorio.
3. RESPONSABILE UFFICIO TECNICO: Responsabile del settore tecnico in base alle disposizioni sindacali ai sensi degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 267/00.
4. TITOLARE DEL CREDITO EDILIZIO: titolare del diritto di proprietà sul bene oggetto dell'intervento che origina il credito o a seguito di compravendita del credito edilizio. Il credito edilizio viene riportato in modo proporzionale alle quote di eventuale contitolarità di diritti reali sul bene.

Articolo 2 – MODALITA' DI FORMAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

1. Le modalità di formazione del credito edilizio sono quelle indicati all'articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. e specificate nell'atto di indirizzo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 28/10/2014.
2. Il P.I., in conformità al P.A.T., individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:
 - a) riqualificazione e riconversione finalizzate al miglioramento della qualità urbana;
 - b) demolizione e/o rimozione di opere incongrue e/o di elementi di degrado;
 - c) riordino della zona agricola;
 - d) cessione di aree ed eventuali edifici oggetto di vincolo espropriativo (compensazione urbanistica).
3. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al P.I., ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004.

Articolo 3 –REGISTRO COMUNALE DEI CREDITI EDILIZI

1. Il Registro dei crediti edilizi è costituito da un unico elaborato (in formato cartaceo e digitale) gestito dal Responsabile Ufficio Tecnico.
2. È custodito presso il Settore Urbanistica; una copia a stampa viene tenuta a disposizione di chiunque presso lo stesso Settore ed a ogni aggiornamento lo stesso viene formulato in formato digitale liberamente visualizzabile e pubblicato sul sito internet comunale.
3. Una bozza del registro viene allegata in copia sub A al presente per formarne parte integrante e sostanziale.



Articolo 4 – CARATTERISTICHE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

1. Il registro si compone di:

- ⇒ una copertina riportante gli estremi di approvazione del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi;
- ⇒ disposizioni del registro dei crediti edilizi;
- ⇒ un elenco riepilogativo dei crediti delle schede descrittive;
- ⇒ una scheda descrittiva di ogni immobile comportante la formazione di un credito edilizio.

Articolo 5 – PROCEDURE PER LA ISCRIZIONE NEL REGISTRO

1. La valutazione sull'intervento di formazione del credito e la relativa quantificazione vengono deliberate dal Consiglio Comunale, previa valutazione istruttoria dell'ufficio tecnico sull'istanza pervenuta.

2. L'inserimento del credito nel registro avviene solo a seguito del completamento dell'intervento di demolizione dei volumi che generano il credito, previa Determinazione di presa d'atto del Responsabile Ufficio Tecnico.

Articolo 6 – CESSIONE/TRASFERIMENTO DEI CREDITI EDILIZI

1. I crediti edilizi, dopo l'iscrizione sul registro, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 c. 4 della L.R. n. 11/2004 e pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, mediante titolo idoneo al trasferimento del credito, senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune.

2. Il titolo dovrà essere costituito da atto notarile di cessione, di donazione o di successione, ecc. contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato e trascritto all'Ufficio competente.

3. Il trasferimento del credito edilizio deve essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi ad ogni passaggio da un titolare del credito ad un altro, con obbligo di presentazione da parte del Notaio (o del titolare in caso di successione) di specifica richiesta all'Ufficio Tecnico. Il trasferimento del credito è opponibile al Comune ed a terzi solo a seguito e dopo la sua iscrizione nel registro dei crediti edilizi.

Articolo 7 – OPERAZIONI SUL REGISTRO

1. Le operazioni da eseguire sul Registro sono le seguenti:

- ⇒ inserimento di una nuova scheda a seguito della procedura di cui al precedente art. 5;
- ⇒ modifica della scheda a seguito di compravendita/ trasferimento di crediti edilizi;
- ⇒ atterraggio dei crediti edilizi da indicare nella scheda: avviene quando viene rilasciato o si forma un titolo abilitativo edilizio contenente in tutto o in parte il credito relativo e comporta l'annotazione dell'atterraggio nella scheda con l'individuazione dell'atterraggio del credito edilizio;



2. Tutte le operazioni comportano anche l'aggiornamento dell'elenco riepilogativo.

Articolo 8 – RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO CON L'UTILIZZO DEL CREDITO EDILIZIO

1. Il titolare del credito edilizio, nel momento in cui chiede il rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione delle opere che utilizzano il credito stesso, deve allegare alla pratica l'atto che attesta la titolarità del credito edilizio e le relative annotazioni estratte dal Registro dei crediti edilizi.

Il responsabile aggiorna il Registro dei crediti a seguito del rilascio o del formarsi del titolo abilitativo edilizio.

2. A seguito dell'inizio effettivo/ultimazione dei lavori delle opere di cui al comma 1, si procede con l'annotazione di utilizzo del credito e la sua estinzione.

3. Il credito edilizio può essere utilizzato solo dal titolare, salva la possibilità di cessione del credito a terzi, ai sensi dell'art.6.

4. Solo nel caso in cui l'opera non venga iniziata si potrà ancora procedere con la cessione del credito, diversamente la titolarità rimane in capo all'immobile oggetto di atterraggio del credito.

Articolo 9 – 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.A.T./P.I.



B – ELENCO SOMMARIO DEI CREDITI

SCHEDA	TITOLARE	CREDITO

**C – SCHEDE DESCRITTIVE DEI CREDITI EDILIZI****SCHEDA n.**

QUANTITA'	
-----------	--

TITOLARE DEL CREDITO EDILIZIO
Nome e cognome
Ragione Sociale
Residenza / Sede
Codice Fiscale / Partita IVA

PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO
Delibera n. del
Determina n. del

MODALITA' DI FORMAZIONE	TIP.	BREVE DESCRIZIONE

AREA DI PARTENZA DEL CREDITO

Individuazione catastale	
Sezione	
Foglio	
Mappale	
Superficie territoriale / fondiaria	
Note	

COMPRAVENDITA

ACQUIRENTE DEL CREDITO EDILIZIO
Nome e cognome
Luogo e data di nascita



Residenza
Ragione Sociale
Sede
Codice Fiscale / Partita IVA

ATTO NOTARILE	
Data	
Notaio	
Repertorio n.	
Raccolta n.	
Registrazione	

ATTERRAGGIO DEL CREDITO

Individuazione catastale	
Sezione	
Foglio	
Mappale	
Superficie territoriale / fondiaria	
Estremi del titolo abilitativo	

ESTRATTO DI MAPPA DELL'AREA DI FORMAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

ESTRATTO DI P.I. DELL'AREA DI FORMAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

ESTRATTO DI MAPPA DELL'AREA DI ATTERRAGGIO DEL CREDITO EDILIZIO

ESTRATTO DI P.I. DELL'AREA DI ATTERRAGGIO DEL CREDITO EDILIZIO