

Comune di  
**NOVENTA DI PIAVE**

Città Metropolitana di Venezia

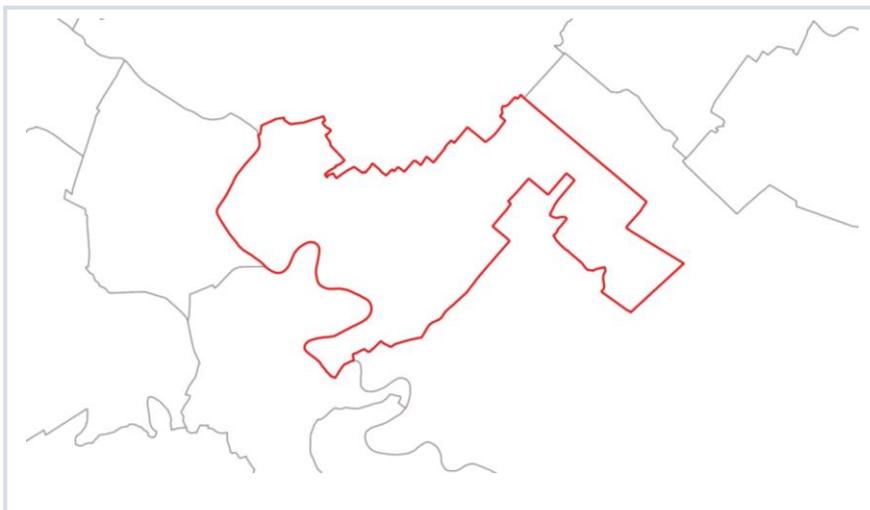
Regione del Veneto



# P.I. VARIANTE N. 17 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

Oggetto: DISCIPLINA DEL CREDITO EDILIZIO E DEL CREDITO EDILIZIO DA  
RINATURALIZZAZIONE

Data redazione: NOVEMBRE 2023



**R02**

## NORME TECNICHE OPERATIVE TESTO COMPARATIVO

Sindaco	CLAUDIO MARIAN
Resp. Serv. Tecnici	NICOLETTA MODANESE
U.O. Urbanistica	FILIPPO FERRARESE
Progettista	STEFANO MARIA DOARDO
Collaborazione	ANDREA ZORZ

**Terre s.r.l.**

Venezia | Torre Eva | 30174, Via Bruno Maderna, 7

+39 041 2682230 [terre@terre-srl.com](mailto:terre@terre-srl.com) PEC: [terre.srl@pec.it](mailto:terre.srl@pec.it) [www.terre-srl.com](http://www.terre-srl.com)



## 1. TESTO COMPARATIVO

Di seguito è riportato l'art. 13 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente con le modifiche introdotte dalla variante evidenziate nel seguente modo:

Norme tecnico operative	Testo non modificato
<b>Norme tecnico operative</b>	Nuovo testo
Norme tecnico operative	Testo eliminato

### Art. 13 – Credito Edilizio

- ~~1. Il PI, in conformità al PAT, individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:
 
  - a) ~~interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;~~
  - b) ~~rilocalizzazione dello *jus ædificandi*;~~
  - c) ~~cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;~~
  - d) ~~vincolo di utilizzo a forestazione;~~
  - e) ~~interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza, paesaggistica e ambientale;~~
  - f) ~~interventi soggetti a compensazione urbanistica;~~~~
- ~~2. Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.~~
- ~~3. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al PI, ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004.~~

#### INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

- ~~4. Il volume e/o la superficie netta di pavimento legittima all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione definite dal PAT e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio, secondo le modalità definite dal PI ovvero da specifico piano urbanistico attuativo, o da specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.~~

#### RILOCALIZZAZIONE DELLO *JUS ÆDIFICANDI*

- ~~5. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio fino a un massimo del 15% dello *jus ædificandi* già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.~~

#### CESSIONE AL DEMANIO PUBBLICO DELL'AREA DI FORESTAZIONE

- ~~6. In applicazione del principio di riequilibrio ecologico, al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico-ambientale, ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al successivo Art. 23 comma 6, produce un credito edilizio di ~~625~~ mq. di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa:
 
  - a) ~~ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, sulla base di stralci funzionali non inferiori a mq 2.000;~~~~

b) ~~cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione.~~

7. ~~Il riconoscimento e la quantificazione formale del credito edilizio è fissata nella delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'intervento di forestazione con cessione al demanio comunale. Il credito edilizio acquista efficacia, solo dopo la cessione gratuita al patrimonio comunale dell'area e delle opere di riqualificazione ambientale eseguite dal soggetto proprietario dell'area.~~

8. ~~La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative alla creazione delle nuove superfici boscate, in applicazione del principio «di riequilibrio ecologico», non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.~~

#### VINCOLO DI UTILIZZO A FORESTAZIONE

9. ~~Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto sia all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al successivo Art. 23 comma 6, sia all'interno dei «corridoi ecologici» di cui al successivo Art. 23 comma 2, produce un credito edilizio di **400** mq di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:~~

- a) ~~ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, sulla base di stralci funzionali non inferiori a mq 2.000;~~
- b) ~~istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 25 anni, con obbligo di mantenimento e ripristino per l'intero periodo.~~

#### INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI PUNTUALI IN AMBITI TERRITORIALI DI IMPORTANZA STORICO-MONUMENTALE, PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

10. ~~Gli interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare localizzato nelle zone A, mediante il miglioramento della prestazione energetica degli edifici esistenti costruiti prima del 1989 e disciplinati con grado di protezione, determina la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, in relazione alla classe energetica certificata all'ultimazione dei lavori, secondo le seguenti modalità:~~

	Tipo di intervento	Classe energetica	Credito edilizio ammesso (% volume oggetto d'intervento)
Edifici costruiti prima del 1989 con grado di protezione	1— Restauro e risanamento conservativo	B	40%
	2— Ripristino tipologico	B	40%
		C	20%
	3— Ristrutturazione edilizia	A	40%
		B	30%
	4— Demolizione con ricostruzione	A+	50%
		A	40%
B		30%	

11. ~~È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici legittimamente realizzati localizzati in tutte le zone, o alle loro superfetazioni, destinati alla demolizione senza ricostruzione, con le limitazioni di cui ai successivi commi. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito previo rilascio del certificato di abitabilità dell'edificio oggetto di intervento di rigenerazione, ovvero certificato di ultimazione dei lavori nel caso di intervento di demolizione senza ricostruzione.~~

~~12. In particolare, gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola e in ambito golenale mediante demolizione di volumi, e/o superficie netta di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili d'inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, con le seguenti modalità:~~

S.n.p. iniziale				S.n.p. utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mq	150			Tutta
da mq	150	a mq	300	70%
da mq	300	a mq	600	60%
da mq	600	a mq	1.200	50%
da mq	1.200	a mq	2.400	40%
oltre mq	2.400			30%

~~13. Ai fini della determinazione della S.n.p. iniziale di cui alla tabella del comma precedente, si considera il 100% di quella degli edifici con destinazione residenziale, il 70% di quella degli edifici pertinenziali agli edifici residenziali, e il 50% degli annessi rustici, degli ex allevamenti e degli edifici di tipo produttivo. Per gli edifici localizzati nella golenale del fiume Piave, la S.n.p. utilizzabile come credito edilizio è incrementata del 100%.~~

~~14. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive è ammesso l'utilizzo del parametro della Superficie Lorda di Pavimento in luogo della S.n.p.~~

#### INTERVENTI SOGGETTI A COMPENSAZIONE URBANISTICA

~~15. Con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.~~

~~16. È ammessa altresì la procedura di compensazione urbanistica per la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, localizzati negli ambiti di perequazione urbanistica e perequazione urbanistica integrata, di cui al precedente Art. 12 comma 1 che permetta ai soggetti che realizzano gli interventi d'interesse pubblico di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, nel limite massimo del 50% del volume aggiuntivo definito dal PAT per ciascuna ATO, con le procedure di cui agli articoli 6, 7, 20 e 21 della LR. 11/2004.~~

~~17. Gli interventi d'interesse pubblico devono riguardare opere comprese nel programma triennale delle opere pubbliche ovvero opere che ne costituiscano efficace integrazione, in conformità a quanto previsto dai commi 19 dell'art. 153 del DL 163/2006 e smi.~~

~~18. Gli interventi soggetti a compensazione urbanistica devono contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico.~~

1. 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 e si articola in:
  - a. **Credito Edilizio da Rinaturalizzazione** – brevemente definito CER, è una sottocategoria specifica dei CE ed è definito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14 /2019 e dell'art. 5 della L.R. 14/2017, quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale, con ripristino del suolo naturale o seminaturale.
  - b. **Credito Edilizio** – brevemente definito CE, è definito ai sensi del comma 4 dell'art. 36 della L.R. 11 del 23 aprile 2004 quale capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale. Il credito è altresì riconosciuto nel caso di interventi di riordino delle zone agricole ovvero a seguito delle compensazioni urbanistiche previste dall'articolo 37 nel caso di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.
2. Il PI per il raggiungimento degli obiettivi del precedente comma 1 ed in conformità alle direttive di cui all'art. 5 del PAT individua:
  - a. gli interventi di cui ai seguenti commi 3 e 4 cui corrisponde il riconoscimento dei *crediti edilizi da rinaturalizzazione* così come disciplinato dalla LR 14/19 art.4;
  - b. gli interventi di cui ai seguenti commi 5, 6, 7, 8, 9 cui corrisponde il riconoscimento dei *crediti edilizi* di cui alla L.R. 11/2004 art.36 .

#### A) CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

3. **Interventi di riqualificazione ambientale di cui alla LR 14/17 art.5 lett. a)** da attuarsi mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale dei **manufatti incongrui** ( OPERE INCONGRUE O DI ELEMENTI DI DEGRADO come definiti dalla LR 14/17 art.2 c.1 lett. f. )
  - a. *Individuazione dei manufatti incongrui*  
Il PI individua le *opere incongrue e gli elementi di degrado* con specifica variante ai sensi della LR 14/19 art.4.
  - b. *Quantificazione dei crediti*  
Agli interventi di cui alla presente lettera è riconosciuta l'attribuzione di *crediti edilizi da rinaturalizzazione*, secondo la disciplina di cui alle *"Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi"* approvate con Delibera di Giunta Comunale e redatte ai sensi della LR 14/19 art.4 e art.5 ovvero sulla base dei *"criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione"* di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020.
  - c. *Atterraggio dei crediti*  
Il credito edilizio da rinaturalizzazione può essere utilizzato esclusivamente all'interno degli *ambiti di urbanizzazione consolidata* ed in particolare:
    - su edifici e/o aree non edificate di proprietà pubblica indicate dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale in sede di assegnazione del credito edilizio, anche aree derivanti da acquisizioni avvenute nell'ambito della perequazione urbanistica;
    - in sede individuata attraverso un Accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004;
    - in aree alle quali il PI, nell'ambito della specifica variante ai sensi dell'art.4 comma 2 della LR 14/17 potrà riservare indici di edificabilità differenziati o riservare quota parte degli stessi all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, dei crediti edilizi.
4. **Interventi di riqualificazione ambientale di cui alla LR 14/17 art.5 lett. a)** da attuarsi mediante demolizione integrale con ripristino del suolo naturale o seminaturale degli edifici ricadenti nella FASCE DI RISPETTO STRADALE E DI TUTELA DELL'IDROGRAFIA, nelle AREE A RISCHIO IDRAULICO E IDROGEOLOGICO in riferimento al PGRA e nelle AREE NON IDONEE di cui alla Tav.3 "Fragilità" del PAT .
  - a. *Individuazione degli edifici*  
Edifici diversi da quelli individuati al precedente comma 3 e ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale, idraulico, aree a pericolosità idraulica in riferimento al PGRA e aree non idonee, così come riportate nella tav.3 "Fragilità" del PAT.  
Per gli edifici all'interno delle fasce di rispetto stradale e idraulico è ammessa la trasformazione in credito di edilizio della volumetria demolita (secondo i criteri di cui alla seguente lettera b) o della volumetria residua a

seguito degli interventi di demolizione e ricostruzione all'esterno della fascia di rispetto stradale e fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici.

**b. Quantificazione dei crediti**

Agli interventi di cui alla presente lettera è riconosciuta l'attribuzione di *crediti edilizi da rinaturalizzazione*, secondo la disciplina di cui alla LR 14/19 art.4 e art.5 ovvero sulla base delle *"Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi"* approvate con Delibera di Giunta Comunale e redatte ai sensi dei "criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Seconda.

**c. Atterraggio dei crediti**

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata ed in particolare:*

- su edifici e/o aree non edificate di proprietà pubblica indicate dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale in sede di assegnazione del credito edilizio, anche aree derivanti da acquisizioni avvenute nell'ambito della perequazione urbanistica;
- in sede diversa appropriata individuata con specifica variante al PI e/o attraverso un Accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004;
- in aree interne agli ambiti di urbanizzazione consolidata alle quali il PI, nell'ambito della specifica variante ai sensi dell'art.4 comma 2 della LR 14/17 potrà riservare indici di edificabilità differenziati o riservare quota parte degli stessi all'utilizzo, facoltativo o obbligatorio, dei crediti edilizi.

## B) CREDITI EDILIZI

**5. Interventi di riqualificazione edilizia di cui alla LR 14/17 art.5 lett. b)** attraverso il recupero e la riqualificazione del PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DEGRADATO mediante il miglioramento della qualità edilizia in termini di qualità delle caratteristiche costruttive, dell'impiantistica, della tecnologia, efficientamento energetico, riduzione dell'inquinamento atmosferico, eliminazione barriere architettoniche, messa in sicurezza sismica, statica, idraulico, idrogeologica, potenziamento idraulico;

**a. Individuazione degli edifici**

Ai sensi dell'art. 36 comma 2 della LR 11/2004 così come aggiornato dalla LR 14/2019 gli *edifici urbani degradati*, alla cui riqualificazione è riconosciuto un credito edilizio sono individuati dal PI con specifica variante e/o attraverso un Accordo pubblico/privato di cui all'art. 6 della LR 11/2004.

**b. Quantificazione del credito**

Le modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui alla presente lettera saranno definite nell'ambito della variante al PI od Accordo di cui alla precedente lettera a) o sulla base delle *"Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi"* approvate con Delibera di Giunta Comunale e redatte ai sensi dei "criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Seconda.

**c. Atterraggio del credito**

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata* secondo i parametri e le modalità indicate nell'accordo o nella specifica variante al PI di cui alla precedente lettera a).

**6. interventi di riqualificazione paesaggistica** mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, e paesaggistica.

**a. Individuazione degli edifici**

Edifici localizzati all'interno degli ambiti di invariante di natura storico-monumentale e paesaggistica cui alla tav.2 del PAT per i quali è riconosciuto al soggetto attuatore un credito edilizio per gli interventi di recupero e riqualificazione degli edifici esistenti di valore storico-testimoniale ed ambientale, che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza. Il credito edilizio non è riconosciuto per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *just ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni legittime destinate alla demolizione senza ricostruzione. L'utilizzo ai fini edificabili del credito

edilizio è consentito previo rilascio del certificato di regolare esecuzione dell'edificio oggetto di intervento di rigenerazione, ovvero certificato di ultimazione dei lavori nel caso di intervento di demolizione senza ricostruzione.

*b. Quantificazione del credito*

Le modalità di calcolo e attribuzione del credito edilizio che potrà essere riconosciuto agli interventi di cui al presente comma saranno definite nell'ambito di uno specifico Accordo ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004 o secondo la disciplina di cui alle "Linee guida comunali per la determinazione dei crediti edilizi" approvate con Delibera di Giunta Comunale e redatte ai sensi della LR 14/19 art.4 e art.5 ovvero sulla base dei "criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" di cui all' allegato A alla D.G.R n.263/2020.

*c. Atterraggio del credito*

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata* secondo i parametri e le modalità indicate nell'accordo.

**7. Interventi di riqualificazione urbana di cui all'art6 della LR 14/17**, da attuarsi mediante la riqualificazione delle aree di RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE di cui all'art. 40 del PAT o degli AMBITI URBANI DEGRADATI come definiti dalla LR 14/17 c.2 lett. g.

*a. Individuazione delle aree*

Ai sensi dell'art.36 comma 2 della LR 11/2004 così come aggiornato dalla LR 14/2019 le AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE o AREE URBANE DEGRADATE alla cui riqualificazione è riconosciuto un credito edilizio sono individuate dal PI con specifica variante.

*b. Quantificazione del credito*

Il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittima all'interno delle *aree di riqualificazione e riconversione o aree urbane degradate* e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI o sovradimensionata od incongrua rispetto agli obiettivi di qualità fissati dal PAT o PI per il contesto, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio sulla base dei contenuti di uno specifico *accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004* coerentemente con i parametri per la definizione dell'ammontare del credito ai sensi delle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all'allegato A alla D.G.R n.263/2020 Parte Prima.

*c. Atterraggio dei crediti*

Il credito edilizio può essere utilizzato esclusivamente all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata* secondo la localizzazione, i parametri e le modalità indicate nell'accordo o nella specifica variante al PI di cui alla precedente lettera a).

**8. Esecuzione di interventi di mitigazione - compensazione - recupero ambientale**, ovvero interventi finalizzati a ridurre o a eliminare le criticità ambientali legate ad attività, opere, insediamenti presenti nel territorio, ripristinando o migliorando la qualità ambientale e paesaggistica nelle forme e modalità indicate nel Rapporto Ambientale, dal PAT e dal PI ai sensi degli artt. 5 e 17 della L.R. 11/2004.

*a. Individuazione interventi, definizione credito e zone atterraggio*

L'individuazione degli interventi, la definizione del credito e la zona di atterraggio sono definiti sulla base di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004.

**9. Interventi di compensazione urbanistica**, nell'ambito dei quali i proprietari di immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio possono essere "compensati" con adeguata capacità edificatoria nella forma del "Credito Edilizio", previa cessione al Comune dell'area oggetto di vincolo.

*a. Individuazione interventi, definizione credito e zone atterraggio:*

Ai sensi dell'art 37 della L.R. 11/2004, la misura del credito edilizio deve riferirsi al recupero di adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo. Ciò non presuppone, ai fini dell'applicabilità dell'istituto della compensazione urbanistica, che l'area da acquisire sia necessariamente già edificata o suscettibile di edificazione, dovendosi intendere con "recupero" anche la "trasposizione" del valore dell'area in termini di capacità edificatoria.

L'individuazione degli interventi, la definizione del credito e la zona di atterraggio sono definiti sulla base di specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004.

## PROCEDURE

---

### *Riconoscimento del credito*

- 10.** La procedura che determina la generazione e attribuzione del credito edilizio di cui al precedente comma 1 lettera b) (Crediti edilizi da rinaturalizzazione) è la seguente:
- a. I titoli edilizi certificativi e/o autorizzativi devono essere corredati da apposita determina Dirigenziale finalizzata al riconoscimento da parte dell'Amministrazione Comunale della sussistenza delle condizioni per il rilascio di crediti edilizi.
  - b. Per gli interventi di cui ai commi 1 lett. b) e l'effettivo riconoscimento del credito edilizio avviene solo a seguito della chiusura lavori di demolizione, di eventuale bonifica e di rinaturalizzazione dell'area occupata dal manufatto incongruo e dalle relative opere pertinenziali occupate da superfici impermeabilizzate.
  - c. L'iscrizione dei Crediti nel RECRED avviene su richiesta del soggetto avente titolo e a seguito della verifica documentale da parte dell'Ufficio Urbanistica, della sussistenza delle condizioni oggetto del presente Regolamento.

### *Cessione dei Crediti Edilizi*

- 11.** I crediti edilizi, solo se iscritti nell'apposito Registro RECRED, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.R. n. 11/2004 e dell'art. 2643, comma 2 bis del Codice Civile, pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, senza necessità di autorizzazione preventiva da parte del Comune, qualora in possesso di idoneo titolo di proprietà o disponibilità che ne consenta la trasferibilità e potranno essere utilizzati, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima e delle seguenti disposizioni:
- a. Il titolo dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all'Ufficio delle Entrate competente.
  - b. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi, presentando specifica richiesta. Del trasferimento verrà fatta annotazione di "scarico" sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova "scheda" con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente contenente tutte le informazioni previste dalle schede CE o CER del RECRED, in conformità ai contenuti della D.G.R.V. 263 del 02 marzo 2020.
  - c. L'utilizzo del credito edilizio viene annotato nel RECRED a seguito del rilascio del titolo edilizio o della decorrenza dei termini previsti dal DPR 380/2001 e s.m.i. nel caso di attività edilizia soggetta a certificazione. Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.
  - d. Per quanto sopra non riportato in merito alle modalità applicative per l'iscrizione e la cancellazione dei crediti nel RECRED si farà riferimento alla D.G.R. n263 del 02/03/2020, allegato A, parte terza.

### *Cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione e Vincolo di utilizzo a forestazione*

- 12.** In applicazione del principio di riequilibrio ecologico, al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico-ambientale, ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» produce un credito edilizio di 625 mq. di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili di tale credito edilizio è consentito previa:
- a. ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, sulla base di stralci funzionali non inferiori a mq 2.000;
  - b. cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione.
- Il riconoscimento e la quantificazione formale del credito edilizio è fissata nella delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'intervento di forestazione con cessione al demanio comunale.
- Il credito edilizio acquista efficacia, solo dopo la cessione gratuita al patrimonio comunale dell'area e delle opere di riqualificazione ambientale eseguite dal soggetto proprietario dell'area.
- La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative alla creazione delle nuove superfici boscate, in applicazione del principio «di riequilibrio ecologico», non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 13.** Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto sia all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione», sia all'interno dei «corridoi ecologici», produce un credito edilizio di 400 mq di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:
- a. ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto

- attuatore, sulla base di stralci funzionali non inferiori a mq 2.000;
- b. istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 25 anni, con obbligo di mantenimento e ripristino per l'intero periodo.

#### ALTRE DISPOSIZIONI

---

- 14.** Per la definizione dei crediti edilizi vanno considerati esclusivamente i volumi esistenti legittimi.
- 15.** Diverse modalità di riconoscimento e utilizzo del credito potranno essere definite nell'ambito di specifici accordi di pianificazione ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004, fermo restando il riferimento alle "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi" di cui alla all' allegato A alla D.G.R n.263/2020 per la determinazione delle modalità di attribuzione e determinazione dell'ammontare del Credito e del suo valore.
- 16.** L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.
- 17.** È sempre ammesso il trasferimento di crediti edilizi in un A.T.O diverso da quello in cui l'immobile è localizzato, nel rispetto dei limiti quantitativi derivanti dal dimensionamento.
- 18.** Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica, di scelte progettuali, fatti salvi i casi in cui vi sia un diretto interesse pubblico.