

COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

Provincia di Padova

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO DEL 11-01-2021 N.1

Ufficio: EP (EDILIZIA PRIVATA)

Oggetto: ISTITUZIONE DEL RECREC (REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI)

DATI RELATIVI ALLA SEDUTA

DELIBERA N. _____

Soggetta a controllo

Immediatamente eseguibile

Note _____

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che :

- L'art. 36, comma 4, della L.R. 11/2004 e ss.mm.ii. definisce il **credito edilizio** (CE) come una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado, la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana e gli interventi di riordino delle zone agricole, ovvero a seguito delle compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria. Il medesimo articolo specifica inoltre che *“I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e), e sono liberamente commerciabili. Il PI individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, ovvero di previsioni edificatorie localizzate, in funzione degli obiettivi di cui al comma 1, ovvero delle compensazioni di cui all'articolo 37, nel rispetto dei parametri e dei limiti di cui all'articolo 13, comma 1, lettera k).”*
- L'art.2 comma 1 lett. d) della LR. 14/2019 definisce i **crediti edilizi da rinaturalizzazione** (CER) come: *“capacità edificatoria di cui al comma 4, dell'articolo 36, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'articolo 4”;*

Considerato che:

- il Comune di Camposampiero è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) e Piano degli Interventi (PI), redatti e approvati ai sensi della LR 11/2004 e ss.mm.ii.;
- le norme tecniche operative (NTO) del PI vigente riportano, all'art.3 punto 1 lett. e), tra gli elaborati del P.I., il Registro dei crediti edilizi con relativa specifica *“(da attivarsi ai sensi dell'art. 42)”*;
- le norme tecniche operative (NTO) del PI vigente riportano, all'art.42 *“Credito edilizio”*, le specifiche relative all'individuazione della tipologia di opere e/o interventi che determinano il riconoscimento di un credito edilizio, definendo il credito edilizio stesso e la tipologia di ambiti nei quali consentirne l'utilizzo (rif. punto 5);
- il comma 5 del suddetto articolo 42 specifica inoltre che : *“Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT per gli ATO, sono: a) zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare; b) P.U.A. con specifiche previsioni per l'accoglimento del credito edilizio. Per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata al P.U.A. può essere incrementata fino ad un massimo del 10%.”*
- l'ultimo comma (8) del suddetto articolo 42 evidenzia che *“Con l'attivazione degli ambiti di cui al punto 5 viene attivato il registro dei crediti edilizi predisposto dal Comune. I Crediti edilizi sono liberamente commerciabili.”*
- ad oggi non sono stati attivati gli ambiti di cui al comma 5 del suddetto art.42 delle NTO del PI, al fine di rendere possibile l'utilizzo di crediti edilizi di cui all'art.36 della LR.11/2004 e pertanto il RECRED è da intendersi, seppur previsto, come materialmente non istituito;

Considerato che l'art. 4, comma 8, della L.R. 14/2019, prevede che *“I comuni dotati di PAT che ancora non hanno provveduto all'istituzione del RECRED, e fino alla sua istituzione, non possono adottare varianti al piano degli interventi (PI) di cui all'articolo 17, della legge regionale 23 aprile*

2004, n. 11, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge”;

Ritenuto pertanto necessario far proprie le indicazioni di cui all' art. 4 comma 8 della L.R.14/2019 attraverso la predisposizione e istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

Richiamata la Deliberazione di G.R.V. n. 263 del 02/03/2020 avente ad oggetto “*Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi. Articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017 e articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019. Deliberazione/CR n. 132 del 29 novembre 2019*”;

Verificato che con tale provvedimento, pubblicato nel BUR n. 30 del 10 marzo 2020, si definiscono gli aspetti relativi alle modalità da osservare, in particolare per:

- la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi;
- l'attribuzione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione agli interventi demolitori;
- l'accertamento del completamento dell'intervento demolitorio e della relativa rinaturalizzazione ai fini dell'iscrizione dei relativi crediti nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

Dato atto che :

- per Credito Edilizio si intende *la capacità edificatoria, ovvero la misura della trasformazione realizzabile espressa in termini volumetrici o di superficie che ha la caratteristica di nascere per effetto della scissione tra la titolarità del fondo e l'esercizio dello “jus aedificandi”*;
- i Crediti Edilizi che saranno iscritti nel Registro sono liberamente commerciabili, ai sensi all'art. 36, comma 4, della L.R n. 11/2004 e pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, mediante titolo idoneo al trasferimento, senza necessità di autorizzazione preliminare da parte del Comune;
- l'annotazione dei Crediti Edilizi nel Registro ha natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi ai contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori sono normati dall'art. 2643 comma 2-bis del Codice Civile;

Precisato altresì che:

- I crediti edilizi (CE) di cui all'art.36 LR.11/2004 e art.42 NTO del PI vigente troveranno applicazione a seguito approvazione di apposita variante al PI per l'individuazione e l'attivazione degli ambiti di cui al punto 5 del suddetto art.42;
- I Crediti Edilizi da rinaturalizzazione (CER) saranno utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nell'apposita “sezione 2” del Registro dei Crediti Edilizi e solo nelle aree o negli edifici individuati dalla strumentazione urbanistica variata (Variante al PI ai sensi dell'art.18 LR.11/2004) in applicazione di quanto previsto dal comma 2 dell'art.4 della L.R. 4 aprile 2019, n.14 e relativa D.G.R. n. 263 del 02 marzo 2020;
- l'istituzione del registro dei crediti edilizi ha esclusivamente valore di pubblicità e non costitutiva del diritto stesso come indicato nella D.G.R. n. 263 del 02 marzo 2020;
- l'annotazione dei crediti edilizi nel RECRED ha valore esclusivamente sotto il profilo urbanistico, fermo restando che i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori sono soggetti a trascrizione ai sensi dell'art. 2643 del codice civile;

Considerato che un eventuale regolamento afferente il RECRED, per la Gestione ed Alienazione dei Crediti Edilizi, potrà essere eventualmente approvato con successivo provvedimento consiliare, considerato quanto sopra premesso in merito ai CE (utilizzabili a seguito approvazione apposita variante al PI per l'individuazione e l'attivazione degli ambiti di cui al punto 5 dell'art.42 NTO) e ai CER (utilizzabili a seguito approvazione Variante al PI ai sensi art.4 comma 2 LR.14/2019)

Visti:

il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;
la L.R. 11/2004 e s.m.i.;
La L.R. 14/2019 e la L.R. 14/2017;
le NTO del PI vigente;
Lo Statuto Comunale;

DATO ATTO che non deve essere acquisito il parere contabile in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

Visto ed acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del T.U. - D.Lgs. n.267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

Con l'assistenza del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

CON VOTI favorevoli n., contrari e astenuti, legalmente espressi per alzata di mano dai Consiglieri presenti, come accertati dagli scrutatori su indicati, ai sensi della vigente normativa;

DELIBERA

1. **Di istituire il RECREd** (Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi) allegato Sub "A" alla presente a farne parte integrante e sostanziale in attuazione di quanto previsto dall'art. 4, comma 8, della L.R. 14/2019;
2. **Di dare atto che :**
 - I crediti edilizi (CE) di cui all'art.36 LR.11/2004 e art.42 NTO del PI vigente troveranno applicazione a seguito approvazione di apposita variante al PI per l'individuazione e l'attivazione degli ambiti di cui al punto 5 del suddetto art.42;
 - I Crediti Edilizi da rinaturalizzazione (CER) saranno utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nell'apposita "sezione 2" del Registro dei Crediti Edilizi e solo nelle aree o negli edifici individuati dalla strumentazione urbanistica variata (Variante al PI ai sensi dell'art.18 LR.11/2004) in applicazione di quanto previsto dal comma 2 dell'art.4 della L.R. 4 aprile 2019, n.14 e relativa D.G.R. n. 263 del 02 marzo 2020;
3. **Di disporre** la pubblicazione della presente, ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs 33/2013, come modificato dal D. Lgs 97/2016, sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione "Amministrazione Trasparente";
4. **Di dare atto** che il presente provvedimento non comporta l'assunzione di alcun impegno di spesa a carico del bilancio comunale;
5. Considerata l'urgenza, **di dichiarare** la presente proposta di deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4 comma del decreto legislativo 267 del 18.08.2000.

Proposta di deliberazione avente per oggetto:

ISTITUZIONE DEL RECREDO (REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI)

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49, 1° COMMA, TESTO UNICO - D.LGS. N° 267 DEL 18.8.2000

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

ESAMINATA la proposta di deliberazione

ESPRIME parere Favorevole in ordine alla REGOLARITA' TECNICA della stessa.

Il Responsabile del Servizio

ZAMPIERI MIRKO

firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 c. 2 del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

ESAMINATA la proposta di deliberazione

ESPRIME parere Visto in ordine alla REGOLARITA' CONTABILE della stessa.

Parere contabile non dovuto in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

Il Responsabile del Servizio

SIMONETTO MIRKA

firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 c. 2 del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.