



COMUNE DI ROSSANO VENETO

PROVINCIA DI VICENZA

Regolamento e Registro dei Crediti Edilizi (RECRED) art. 4, L.R. 14/2019

Variante n. 12 (I stralcio) al Piano degli Interventi

Il Sindaco

Zonta Marco

Il Segretario

Scarangella dott. Luca

Il Responsabile Area Urbanistica

Marcon dott. Paride Giuliano

Gruppo di Lavoro

Lisciotto geom. Elisa

Marcon dott. Paride Giuliano

Parolin rag. Patrizia

Quattoni geom. Christian

Tessarolo dott.ssa Federica

Settembre 2025

PIANO REGOLATORE COMUNALE

AREA URBANISTICA

Piazza G. Marconi, 4 – 36028 Rossano Veneto (VI)

Tel 0424/547160-1-2-3 – Fax 0424/547164

P. IVA 00261630248

pec: rossanoveneto.vi@cert.ip-veneto.net

INDICE

REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI	4
Art. 1 - Istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)	4
Art. 2 - Definizione e formazione dei Crediti Edilizi	4
Art. 3 - Caratteristiche del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)	4
Art. 4 - Registrazione dei Crediti Edilizi	5
Art. 5 - Registrazione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione	5
Art. 6 - Gestione e modalità di trasferimento dei crediti	6
Art. 7 - Utilizzo e cancellazione dei crediti	6
Art. 8 - Impiego dei crediti edilizi e aree di atterraggio	7
Art. 9 - Durata del credito edilizio	7
Art. 10 - Contributi	7
C.E. SEZIONE n. 1 - CREDITI EDILIZI	8
C.E.R. SEZIONE n. 2 - CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (art. 4, LR 14/2019)	11

REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI

Art. 1 - Istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

E' istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) ai sensi della LR 11/2004, art. 17, comma 5, lett. e) e dell'art. 4 della LR 14/2017 (crediti edilizi da rinaturalizzazione).

Il RECRED annota le informazioni dei crediti edilizi generati e utilizzati nel territorio del Comune di Rossano Veneto in applicazione degli artt. 35, 36, 37 della LR 11/2004, dell'art. 4.5 NTA del PAT e dell'art. 4 della LR 14/2017 (crediti edilizi da rinaturalizzazione).

Il RECRED è conservato ed aggiornato a cura del Comune e disponibile in formato elettronico sul sito internet del Comune in modo da assicurarne la consultazione.

Il RECRED contiene le informazioni e i dati di tutti i Crediti edilizi (CE) e Crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo.

Il RECRED non è probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti e il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione ed al loro impegno.

Art. 2 - Definizione e formazione dei Crediti Edilizi

Ai sensi della LR 11/2004, della LR 14/2017 e della DGRV 263/2020 il credito edilizio (CE) può essere riconosciuto per interventi finalizzati a:

- eliminazione di opere incongrue;
- esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione e recupero ambientale;
- perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della LR 11/2004;
- riqualificazione ambientale ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004;
- compensazione ai sensi dell'art. 37 della LR 11/2004.

Ai sensi della LR 14/2019 e della DGRV 263/2020 il credito edilizio da rinaturalizzazione (CER) può essere riconosciuto per l'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo.

Art. 3 - Caratteristiche del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)

Il RECRED si compone di due 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).

Nel RECRED sono annotati gli elementi definiti nelle tre tabelle di ogni sezione:

- Tabella 1 – dati relativi al credito (titolare, descrizione immobile, descrizione del credito).
- Tabella 2 – dati relativi all'utilizzo del credito (titolare/acquirente, riferimento atto d'acquisto, utilizzatore del credito, descrizione del credito utilizzato).
- Tabella 3 – dati relativi al saldo del credito (quantità, utilizzo totale-parziale, quantità a saldo del credito).

Art. 4 - Registrazione dei Crediti Edilizi

I proprietari o altri aventi titolo sugli immobili possono attivare la procedura per l'attuazione degli interventi e la successiva iscrizione dei CE nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

I proprietari o altri aventi titolo su tali immobili devono presentare un'idonea istanza (da allegare alla SCIA per la demolizione) allo Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.) per l'attivazione dell'intervento previsto ai fini dell'iscrizione del CE nella specifica sezione del RECRED.

L'istanza dovrà essere corredata dalla documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia edilizia. Al termine dell'intervento previsto il proprietario o avente titolo comunicherà il fine lavori e chiederà l'attivazione dell'accertamento, da parte del Comune. L'accertamento avverrà mediante certificato di regolare esecuzione emesso dal direttore dei lavori e/o tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell'intervento previsto alla disciplina urbanistica definita dal PI.

A seguito della verifica effettuata dal Comune dell'avvenuta realizzazione dell'intervento previsto, i CE corrispettivi per tale intervento sono iscritti nell'apposita sezione del RECRED, mediante determinazione del Responsabile dell'Area Urbanistica.

L'iscrizione dei crediti edilizi per cessione o vincolo di aree avverrà a seguito della cessione delle aree al demanio pubblico, o al vincolo delle medesime, nell'ambito della procedura di realizzazione delle opere pubbliche o di riqualificazione ivi previste.

L'iscrizione dei crediti edilizi per reiterazione di vincoli finalizzati all'esproprio avverrà su richiesta dell'avente titolo inoltrata mediante S.U.E. e previa verifica documentale da parte del Settore Edilizia Privata della sussistenza delle condizioni oggetto del presente Regolamento.

Art. 5 - Registrazione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione

Dopo l'approvazione di un'idonea variante al PI ai sensi all'art. 4, comma 2, L.R. 14/2019, finalizzata ad individuare i manufatti incongrui, i proprietari o altri aventi titolo su tali immobili, possono attivare la procedura per la demolizione degli stessi e la successiva iscrizione dei CER nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

I proprietari o altri aventi titolo del manufatto classificato "incongruo" negli elaborati del Piano degli Interventi devono presentare un'idonea istanza allo Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E.) per l'attivazione dell'intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell'iscrizione del CER nella specifica sezione del RECRED.

L'istanza dovrà essere corredata della documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia edilizia. Al termine dell'intervento demolitorio il proprietario o avente titolo comunicherà il fine lavori e chiederà l'attivazione dell'accertamento, da parte del Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area. L'accertamento avverrà necessariamente tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell'intervento previsto dalla disciplina urbanistica definita dal PI per i manufatti incongrui.

A seguito della verifica effettuata dal Comune, dell'avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell'area, i CER previsti per tale intervento sono iscritti nell'apposita sezione del RECRED, mediante determinazione del Responsabile dell'Area Urbanistica.

A seguito dell'avvenuta iscrizione dei CER nel RECRED, il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del beneficiario delle agevolazioni.

Il vincolo permane fino all'approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo.

Art. 6 – Gestione e modalità di trasferimento dei crediti

I crediti iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili nel rispetto di quanto dispone il Codice Civile nell'art. 2643, comma 2-bis.

Il trasferimento dei crediti deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643, comma 2-bis C.C.

Alla stipula dell'atto notarile riguardante il trasferimento dei crediti dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, con l'obbligo per l'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo), pena l'inutilizzabilità degli stessi.

Il Comune può annotare nel RECRED, anticipatamente rispetto all'approvazione del Piano degli Interventi, i Crediti Edilizi pertinenti alle aree di proprietà pubblica o di società controllate da enti pubblici.

Art. 7 – Utilizzo e cancellazione dei crediti

Ai sensi dell'art. 36, comma 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004, i Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili. I Crediti Edilizi, in conformità alle previsioni del Piano, 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. Il trasferimento dei crediti edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile. Il Comune rilascia il Certificato urbanistico dei Crediti Edilizi che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione e alla destinazione urbanistica.

La trasferibilità dei Crediti Edilizi, nonché il loro utilizzo nell'ambito dei piani attuativi o dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, sono assoggettati alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano. Il Comune riconosce i Crediti Edilizi trasferiti tra proprietà che non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) o con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata.

Quando il titolare intende utilizzare i Crediti Edilizi deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo (oppure all'istruttoria per l'approvazione dello strumento attuativo) il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal RECRED.

L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune può avvenire sia parzialmente che integralmente:

- nel primo caso, il titolare dei crediti può utilizzarne, sia a proprio beneficio, sia perché oggetto di compravendita, una quota parte; in questo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, sia la quantità utilizzata sia la quota residua ancora nella disponibilità del titolare;

- nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo per l'utilizzo di tutti i crediti, l'Ufficio competente annota gli estremi nel RECRED, nella Tabella 3, nell'apposita Sezione, che ne attesta l'estinzione.

A richiesta – e previa corresponsione dei diritti e del rimborso delle spese – potranno essere rilasciate certificazioni ed attestazioni circa la titolarità e l'impiego dei crediti.

Art. 8 – Impiego dei crediti edilizi e aree di atterraggio

I Crediti Edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), depositato presso il competente Ufficio Edilizia Privata – Area Urbanistica che ne cura la relativa gestione e la conservazione.

I crediti edilizi CE potranno essere impiegati nelle aree di atterraggio definite dagli elaborati grafici del Piano degli Interventi mediante l'utilizzo di indici di edificabilità fondiaria differenziati. In particolare il Piano degli Interventi individua le aree di atterraggio sulle quali è possibile utilizzare i crediti edilizi, assegnando ai predetti immobili un indice di edificabilità od una quantità di *jus ædificandi* (aggiuntiva o sostitutiva di quella ordinaria), riservato esclusivamente ai crediti edilizi. Non è consentito utilizzare i crediti edilizi al di fuori delle aree a ciò espressamente dedicate o in deroga allo strumento urbanistico vigente.

I crediti edilizi da rigenerazione CER potranno essere impiegati esclusivamente per le finalità di cui agli artt. 6 e 7 della LR 14/2019 entro le Zone Territoriali Omogenee qualificate come “aree di atterraggio” nelle NTO del PI e obbligatoriamente comprese negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT. Non è consentito utilizzare i crediti edilizi al di fuori delle aree a ciò espressamente dedicate o in deroga allo strumento urbanistico vigente.

Art. 9 – Durata del credito edilizio

La titolarità dei crediti edilizi riconosciuti dal Comune per effetto degli interventi di cui al presente Regolamento non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi.

Art. 10 – Contributi

L'attuazione di volumi e/o superfici costituenti Crediti Edilizi è sottoposta al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.

C.E. SEZIONE n. 1 - CREDITI EDILIZI

Tabella 1 CE Dati relativi al credito	1. Numero progressivo scheda: il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CE (es. 01/CE) 2. Titolare del CE: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CE 3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE: 3.1. Identificazione catastale del bene immobile: devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CE 3.2. Descrizione sintetica 3.3. Tipo di intervento: demolizione, riqualificazione ambientale, compensazione, ecc. 3.4. Atto amministrativo di riferimento: Convenzione, Accordo di programma, PRC, ecc. 4. Descrizione del CE: 4.1. Data di iscrizione: data di iscrizione del CE nel RECRE 4.2. Quantità: quantità del CE espressa in volume o superficie 4.3. Destinazione d'uso: indicare la destinazione d'uso 4.4. Vincoli di trasferimento: specificare se l'utilizzo del CE è nello stesso sito ovvero trasferito in altra area 5. Altro / eventuali note
Tabella 2 CE Dati relativi all'utilizzo del credito	1. Titolare / Acquirente: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare / acquirente del CE 2. Riferimento atto d'acquisto del CE: qualora sia intervenuto un acquirente devono essere riportati gli estremi dell'atto e/o titolo di trasferimento del CE, in particolare il nominativo del notaio rogante, numero di repertorio dell'atto, data e numero di registrazione dell'atto 3. Utilizzatore del CE: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale dell'utilizzatore del CE 4. Descrizione del CE utilizzati: 4.1. Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale): deve essere indicata la quantità utilizzata del CE, espressa in volume o superficie, utilizzata 4.2. Identificazione catastale dell'ambito di impiego: devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CE 4.3. Estremi del titolo edilizio 5. Altro / eventuali note
Tabella 3 CE Dati relativi al saldo del credito	1. Quantità del CE: quantità del CE espressa in volume o superficie 2. Utilizzo totale / parziale del CE: quantità del CE utilizzata espressa in volume o superficie 3. Quantità a saldo del CE: quantità del CE residua espressa in volume o superficie

Tabella 1 CE Dati relativi al credito	1. Numero progressivo scheda	N°
	2. Titolare del CE:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE:	
	3.1. Identificazione catastale del bene immobile:	Foglio
		Mappale
	3.2. Descrizione sintetica:	
	3.3. Tipo di intervento:	
	3.4. Atto amministrativo di riferimento:	
	4. Descrizione del CE:	
	4.1. Data di iscrizione:	Data:
	4.2. Quantità:	Volume (mc)
		o Superficie (mq)
	4.3. Destinazione d'uso:	
	4.4. Vincoli di trasferimento:	
	5. Altro / eventuali note	

Tabella 2 CE Dati relativi all'utilizzo del credito	1. Titolare / Acquirente:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	2. Riferimento atto d'acquisto del CE:	atto e/o titolo: notaio n. rep. Data n. registrazione
	3. Utilizzatore del CE:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	4. Descrizione del CE utilizzati:	
	4.1. Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale):	Volume (mc) o Superficie (mq)
	4.2. Identificazione catastale dell'ambito di impiego:	Foglio
		Mappale
	4.3. Estremi del titolo edilizio:	
	5. Altro / eventuali note	

Tabella 3 CE Dati relativi al saldo del credito	1. Quantità del CE:	Volume (mc) o Superficie (mq)
	2. Utilizzo totale / parziale del CE:	Volume (mc) o Superficie (mq)
	3. Quantità a saldo del CE:	Volume (mc) o Superficie (mq)

C.E.R. SEZIONE n. 2 - CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE
(art. 4, LR 14/2019)

Tabella 1 CER Dati relativi al credito	Numero progressivo scheda: il numero da assegnare alla scheda deve essere un numero progressivo e secondo il formato nn/CE (es. 01/CER) Titolare del CER: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare del CER Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER: Identificazione catastale del bene immobile: devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER Descrizione sintetica Riferimento all'atto amministrativo che attribuisce il CER: riferimento alla Variante del Piano degli Interventi (PI), Accordo di Programma ex art. 6, Convenzione, ecc. Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità: riportare il documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e l'atto relativo al vincolo di non edificabilità Descrizione del CER: Data di iscrizione: data di iscrizione del CER nel RECRED Quantità: quantità del CER espressa in volume o superficie e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione Altro / eventuali note
Tabella 2 CER Dati relativi all'utilizzo del credito	Titolare / Acquirente: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale del titolare / acquirente del CER Riferimento atto d'acquisto del CER: qualora sia intervenuto un acquirente devono essere riportati gli estremi dell'atto e/o titolo di trasferimento del CER, in particolare il nominativo del notaio rogante, numero di repertorio dell'atto, data e numero di registrazione dell'atto Utilizzatore del CER: deve essere riportato il nome e cognome, luogo di nascita o ragione sociale e sede, codice fiscale dell'utilizzatore del CER Descrizione del CER utilizzato: Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale): deve essere indicata la quantità utilizzata del CER, espressa in volume o superficie, utilizzata e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione Identificazione catastale dell'ambito di impiego: devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CER, nonché il tipo di intervento edilizio se in ampliamento art. 6 L.R. 14/2019 ovvero intervento di riqualificazione art. 7 L.R. 14/2019 o altro Estremi del titolo edilizio Altro / eventuali note
Tabella 3 CER Dati relativi al saldo del credito	Quantità del CER: quantità del CER espressa in volume o superficie Utilizzo totale / parziale del CER: quantità del CER utilizzata espressa in volume o superficie Quantità a saldo del CER: quantità del CER residua espressa in volume o superficie

Tabella 1 CER Dati relativi al credito	1. Numero progressivo scheda	N°
	2. Titolare del CER:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER:	
	3.1. Identificazione catastale del bene immobile:	Foglio
		Mappale
	3.2. Descrizione sintetica:	
	3.3. Tipo di intervento:	
	3.4. Atto amministrativo di riferimento:	
	4. Descrizione del CER:	
	4.1. Data di iscrizione:	Data:
	4.2. Quantità:	Volume (mc) o Superficie (mq)
		Parametri
	5. Altro / eventuali note	

Tabella 2 CER Dati relativi all'utilizzo del credito	1. Titolare / Acquirente:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	2. Riferimento atto d'acquisto del CER:	atto e/o titolo: notaio n. rep. Data n. registrazione
	3. Utilizzatore del CER:	nome cognome luogo nascita ragione sociale sede codice fiscale
	4. Descrizione del CER utilizzati:	
	4.1. Quantità dei crediti utilizzati (totale / parziale):	Volume (mc) o Superficie (mq)
	4.2. Identificazione catastale dell'ambito di impiego:	Foglio
		Mappale
	4.3. Estremi del titolo edilizio:	
	5. Altro / eventuali note	

Tabella 3 CER Dati relativi al saldo del credito	1. Quantità del CER:	Volume (mc) o Superficie (mq)
	2. Utilizzo totale / parziale del CER:	Volume (mc) o Superficie (mq)
	3. Quantità a saldo del CER:	Volume (mc) o Superficie (mq)

