

**PROVINCIA
DI
VERONA**

**COMUNE
DI
ALBAREDO D'ADIGE**



VARIANTE N. 7 PIANO DEGLI INTERVENTI

LR 11/2004 - artt. 17 e 18

**ELABORATO
1**

RELAZIONE

REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI RECREO

L.R. 11/2004 - art. 17 c. 5 lett. e) / L.R. 14/2019 art. 4 c.8

Sindaco
Giovanni Ruta

Responsabile area Urbanistica
arch. Massimo Molinaroli

**MARZO
2022**

Progettista
arch. pian. terr. Trejsi Vittoria Decolli



INDICE

PREMESSA.....	3
1. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE DI ALBAREDO D'ADIGE.....	3
2. LA LR 14/2019 E IL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED).....	4
3. La Variante 7 al P.I. "ISTITUZIONE DEL REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)"	4
3.1. IL REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)	5
4. PUNTUALIZZAZIONI IN MERITO AL CONTENUTO DELLA VARIANTE 7 AL PI	7
5. ELABORATI DELLA VARIANTE	8

PREMESSA

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, come riportato all’art. 2, stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il conseguimento di uno sviluppo sostenibile e durevole per un miglioramento generale della qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e coinvolgimento di cittadinanza, rappresentanze socio-economiche e associazioni.

Ai sensi dell’art. 12 della LUR la pianificazione urbanistica del territorio comunale si esplica mediante il **Piano Regolatore Comunale (PRC)** che si articola in due diversi strumenti urbanistici:

- **Il Piano di Assetto del Territorio (PAT)** è lo strumento di pianificazione che *“delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e Architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore alle esigenze della comunità locale”* (LUR 11/2004 – art. 12 c 2);
- **Il Piano degli Interventi (PI)** è lo strumento urbanistico che *“in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”* (LUR 11/2004 – art. 12 c. 3).

1. LA PIANIFICAZIONE COMUNALE DI ALBAREDO D'ADIGE

Il PRC del Comune di Albaredo d'Adige è costituito da:

- **P.A.T. approvato in data 30/04/2013**, ratificato ai sensi dell’art. 15, comma 6 della L.R. n°11/2004 con D.G.R. Veneto n°926 del 18/06/2013.;
- **Primo Piano degli Interventi - 1° Fase** - “allineamento cartografico e normativo P.R.G./P.A.T.” approvato con Delib. Commissario Straord. n. 2 del 29.01.2015;
- **Piano degli Interventi – 2° Fase – Variante n. 1** - approvata con D.C.C. n. 36 del 29.07.2016;
- **Piano degli Interventi - Variante n. 2 “Variante Verde n. 1- art 7 L.R. 4/2015”** approvata con D.C.C. n. 2 del 25.01.2017.
- **Piano degli Interventi - Variante n. 3 “Variante Verde n. 2 - art 7 L.R. 4/2015”** approvata con D.C.C. n.32 del 21.12.2018.
- **Piano degli Interventi - Variante n. 4** approvata con D.C.C. n.31 del 21.12.2018.

- **P.A.T. Variante n. 1 “Adeguamento alla L.R. 14/2017 – DGR 668/2018”** adottata con DCC n. 31 del 28 novembre 2020 ed in fase di approvazione.

Il Comune è dotato altresì di:

- **REC** (Regolamento Edilizio Comunale) approvato con D.C.C. n. 19 del 08.07.2021.
- **Piano degli Interventi - Variante n. 5 “Adeguamento NTO al REC e al PAT”** approvata con D.C.C. n. 31 del 24.11.2021.

2. LA LR 14/2019 E IL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)

A completamento delle “Disposizioni per il contenimento del consumo del suolo”, introdotte con LR 14/2017, l’impianto legislativo regionale per il governo del territorio è stato ulteriormente integrato, nell’ambito della più ampia politica di contenimento del consumo del suolo, con i disposti della LR 14/2019 “Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e rinaturalizzazione del Territorio e modifiche alla LR 11/2004.....” che, all’art. 4 comma 8, stabilisce 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’art. 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”*.

Preso atto dell’obbligo stabilito dall’art. 4 c. 8 della L.R. 14/2019 per l’istituzione del RECRED, l’Amministrazione Comunale ha ritenuto di dare avvio alla predisposizione di tale provvedimento di Variante al PI, ai sensi dell’art. 18 c. 1 della LR 11/2004, “Istituzione RECRED” di cui il Sindaco ha dato illustrazione nel Consiglio Comunale con D.C.C. n. 3 del 21.02.2022.

L’Amministrazione Comunale ha dato avvio, come da Documento illustrato in CC, alla predisposizione della presente Variante 7 al Piano degli Interventi per l’istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), comprensivo dei crediti edilizi (CE) introdotti con la LR 11/2004 (art. 36) e della loro sottocategoria “crediti edilizi da rinaturalizzazione” (CER) introdotti con la LR 14/2019 “Veneto 2050” (art. 4 c. 8), con procedimento di formazione ai sensi dell’art. 18 della LR 11/2004 e s.m.i. le cui disposizioni si intendono richiamate.

3. La Variante 7 al P.I. “ISTITUZIONE DEL REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)”

In coerenza con gli obiettivi del “Documento Preliminare” la **Varianti 7 al PI riguarda:**

- **l’istituzione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)** in osservanza dell’obbligo stabilito dall’art.4 c. 8 della LR 14/2019 e tenuto conto dell’atto di indirizzo emanato dalla Giunta Regionale con DGR n. 263 del 02.03.2020 *(ai sensi dell’art. 4 c. 2, lett. d), della LR 14/2017 e dell’art. 4 c. 1, lett. b) della LR 14/2019, tenendo conto di quanto previsto dall’art. 46 c.1, lett. c) della LR 11/2004)*;

- L'istituzione del RECRED comporta la rielaborazione del Registro dei Crediti del PI vigente, in conformità all'Allegato D del DGR 263/2020;
- **l'integrazione delle NTO del PI vigente** con l'inserimento del "Titolo 8 – Disposizioni di carattere generale – art. 8.1 – Credito Edilizio – Registro dei Crediti Edilizi/ Recred – Compensazione urbanistica" delle disposizioni normative inerenti il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

3.1. IL REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)

Istituzione del RECRED e sue caratteristiche

- Il RECRED è **istituito** ai sensi della Legge Regionale Urbanistica 23 aprile 2004 n. 11, art. 17 c. 5, lett. e), e della Legge Regionale 04 aprile 2019 n. 14, art. 4 c. 8 e **costituisce** il registro nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi (CE) di cui all'art. 36 della LR 11/2004 e i crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) di cui all'art. 4 c. 8 della LR 14/2019.

Il RECRED prevede pertanto la gestione delle due suddette tipologie di credito:

CE "Credito Edilizio" introdotto dalla LR 11/2004, con definizione della sua gestione e attribuzione nell'art. 36, con specificazione (al comma 3, al comma 4 e al comma 5) che:

- *"La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, gli interventi di riordino della zona agricola di cui al comma 5 bis, determinano un credito edilizio". (comma 3)*
- *"Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'art. 17, comma 5 lett. 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'art. 37, nel rispetto dei parametri e dei limiti di cui all'art. 13, comma 1, lett. k). (comma 4)*
- *"Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio". (comma 5)*

CER "Credito Edilizio da Rinaturalizzazione" introdotto con la LR 14/2019, come sottocategoria specifica dei Crediti Edilizi derivanti da interventi di demolizione di manufatti incongrui e di elementi di degrado e alla rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto disposto nell'art. 4 c. 8.

- Il RECRED è tenuto (preferibilmente) in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune.

- Il RECRED è tenuto e gestito dal competente Ufficio Tecnico del Comune il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile.
- Nel RECRED sono censiti e annotati tutti i dati/informazioni rilevanti dei CE e CER, dal momento della loro iscrizione fino al momento dell'utilizzo e, quindi della loro cancellazione, generati e utilizzati nel territorio Comunale, in applicazione degli artt. 35,36,37 della LR 11/2004, dell'art. 4 della legge 14/2019 e delle disposizioni dell'art. 3.6.2 delle NT del PAT.
- Nel RECRED sono inoltre registrati i cambi di proprietà dei CE e CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione ai sensi dell'art. 2643 c. 2 bis del Codice Civile.
L'annotazione dei crediti ha quindi valore esclusivamente sotto il profilo urbanistico, fermo restando che i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori sono soggetti a trascrizione secondo Codice Civile e indipendentemente dalla loro origine i crediti sono liberamente commerciabili.
- Il RECRED è composto da una sezione ordinaria per i crediti edilizi (CE – Sezione 1) e da una apposita sezione per i crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER – Sezione 2) nonché dalle schede per l'iscrizione dei crediti. Le due Sezioni, come da Allegato D – DGR 263 del 02/03/2020, sono articolate in tre tabelle contenenti informazioni e dati relativi ai crediti:

CE – SEZIONE 1

Tabella 1 – Dati relativi al credito

- Numero progressivo scheda
- Titolare del CE
- Descrizione dell'intervento/immobile che genera il CE
- Descrizione del CE
- Altro/eventuali note

Tabella 2 – Dati relativi all'utilizzo del credito

- Titolare/acquirente
- Riferimento atto d'acquisto del CE
- Utilizzatore del CE
- Descrizione del/dei CE utilizzati
- Altro/eventuali note

Tabella 3 – Dati relativi al saldo del credito

- Quantità del CE
- Utilizzo totale/parziale del CE
- Quantità a saldo del CE

CER - SEZIONE 2

Tabella 1 – Dati relativi al credito

- Numero progressivo scheda
- Titolare del CER
- Descrizione dell'intervento/immobile che genera il CER
- Descrizione del CER
- Altro/eventuali note

Tabella 2 – Dati relativi all'utilizzo del credito

- Titolare/acquirente
- Riferimento atto d'acquisto del CER
- Utilizzatore del CER
- Descrizione del/dei CER utilizzati
- Altro/eventuali note

Tabella 3 – Dati relativi al saldo del credito

- Quantità del CER
- Utilizzo totale/parziale del CER
- Quantità a saldo del CER

4. PUNTUALIZZAZIONI IN MERITO AL CONTENUTO DELLA VARIANTE 7 AL PI

In merito al contenuto della Variante 7 al PI, trattandosi di Variante che comporta adeguamento a tematiche e aspetti normativi regolamentari riguardanti:

- l'istituzione del registro Elettronico Comunale dei Crediti Edilizi (RECRED);
- **l'integrazione delle NTO del PI vigente** con l'inserimento del "Titolo 8 – Disposizioni di carattere generale – art. 8.1 – Credito Edilizio – Registro dei Crediti Edilizi/ Recred – Compensazione urbanistica" delle disposizioni normative inerenti il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED).

va sottolineato che:

1. La Variante non apporta modifiche agli elaborati grafici del PI e non comporta nessuna modifica al dimensionamento generale del Piano, né sul dimensionamento delle aree a servizi, né sul consumo di suolo;
2. la Variante non necessita della valutazione idraulica ai sensi della DGR n. 3637 del 13/12/2002 e della DGR n. 2948 del 06/10/2009.
3. la Variante non necessita di valutazione di incidenza di cui all'allegato A – DGR n. 1400 del 29 agosto 2017.

5. ELABORATI DELLA VARIANTE

La variante n. 7 al Piano degli Interventi è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione
- Stralcio Norme Tecniche Operative
- Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi
- CD-rom riportante gli elaborati succitati in pdf
- Quadro Conoscitivo (redatto da ADS Automated Data Systems S.p.A. a cura del Comune)