



COMUNE DI VICENZA

Provincia di Vicenza

Piano degli interventi - PI

Elaborato 6 - Estratto

NORME TECNICHE OPERATIVE (NTO)

Art. 12 Credito Edilizio e Credito Edilizio da Rinaturalizzazione

elaborato novembre 2024

Il Sindaco

Giacomo Possamai

Il Segretario Generale

Stefania Di Cindio

L'Assessore

Cristina Balbi

Il Direttore Settore Urbanistica

Riccardo D'Amato

Adozione con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 23/07/2024

Approvazione parziale con delibera di Consiglio Comunale n. del



INDICE

LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI

DISPOSIZIONI GENERALI

omissis

Art. 12 Credito Edilizio e Credito Edilizio da Rinaturalizzazione

VINCOLI, FASCE DI RISPETTO E DISPOSIZIONI DI TUTELA

omissis

PARAMETRI, DISTANZE E DISPOSIZIONI SPECIFICHE

omissis

INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ

omissis

ZONIZZAZIONE

omissis

SISTEMA AMBIENTALE

omissis

AMBITI, ACCORDI E PROGETTI URBANI

omissis

PREVISIONI PUNTUALI

omissis

DISCIPLINA TRANSITORIA E CONFERMA DI ATTI AMMINISTRATIVI PRECEDENTI

omissis

APPENDICE

omissis



LEGENDA DELLE ABBREVIAZIONI

PI: Piano degli Interventi

PAT: Piano di Assetto del Territorio

PRC: Piano Regolatore Comunale

PPCS: Piano Particolareggiato del Centro Storico (Piano Coppa)

PTRC: Piano Territoriale Regionale di Coordinamento

PTCP: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

PGRA: Piano di gestione del rischio di alluvioni

PAMOB: Piano d'Area dei Monti Berici

PUM: Piano Urbano della Mobilità

TPL: Trasporto Pubblico Locale

NTO: Norme Tecniche Operative

NTA: Norme Tecniche di Attuazione

VAS: Valutazione Ambientale Strategica

VIA: Valutazione di Impatto Ambientale

VInCA: Valutazione di Incidenza Ambientale

SIC: Sito di Interesse Comunitario

ZPS: Zone di Protezione Speciale

IED : Intervento Edilizio Diretto

PUA: Piano Urbanistico Attuativo

ZTO: Zone Territoriale Omogenea

SUAP: Sportello Unico per le Attività Produttive

BID: Bando Interessi Diffusi

ERP: Edilizia Residenziale Pubblica

ERS: Edilizia Residenziale Sociale

RE: ristrutturazione edilizia senza demolizione

RS: restauro e risanamento

RECRED: Registro dei Crediti Edilizi



CE: Credito Edilizio

CER: Credito Edilizio da Rinaturalizzazione



DISPOSIZIONI GENERALI

omissis

Art. 12 Credito Edilizio e Credito Edilizio da Rinaturalizzazione

1. I Crediti Edilizi (CE) rappresentano una capacità edificatoria avulsa dal suolo e riconosciuta a seguito di specifici interventi di riqualificazione urbana e ambientale, di tutela del territorio e del paesaggio ovvero a seguito di azioni di compensazione e traslazione urbanistica come meglio precisato ai commi successivi.
2. I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) rappresentano una capacità edificatoria avulsa dal suolo riconosciuta a seguito dell'attuazione di un intervento di integrale demolizione di manufatti incongrui e della contestuale rinaturalizzazione del suolo come previsto all'art. 5 comma 1 lett. a), della L.R. 14/2017.
3. Il Comune riconosce e autorizza l'utilizzo del Credito Edilizio e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione esclusivamente nel caso in cui il medesimo sia generato nel territorio comunale in esito ad atti e provvedimenti del Comune di Vicenza.
4. Non generano e non possono essere interessati da utilizzazione di Credito Edilizio e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione i mappali su cui insistano, anche parzialmente, costruzioni ed opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in totale difformità dai titoli abilitativi.
5. Il Comune, su istanza del proprietario o avente titolo corredata da perizia asseverata di un tecnico abilitato che attesti la conformità al progetto dell'intervento realizzato, attribuisce Credito Edilizio a singole particelle di terreno catastalmente identificate a seguito della regolare realizzazione di interventi di:
 - a. demolizione di opere incongrue ed eliminazione di elementi di degrado;
 - b. miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale e idraulica;
 - c. riordino della zona agricola.Le modalità di attribuzione dei crediti sono definite da apposita convenzione allegata al titolo edilizio che abilita gli interventi.
6. Il Comune, con apposito provvedimento del competente organo comunale, può inoltre attribuire Credito Edilizio per:
 - a. compensazione sostitutiva in tutto o in parte dell'indennità di esproprio per la realizzazione di opere e lavori pubblici o di pubblico interesse previa cessione all'Amministrazione dei beni interessati dall'esproprio;
 - b. trasferimento di capacità edificatorie da aree di proprietà comunale o di società di totale proprietà comunale anche variandone la destinazione urbanistica;
 - c. compensazione sostitutiva dell'indennità di esproprio per la cessione al Comune di aree per la formazione di parchi.
7. La quantificazione e successiva attribuzione di Crediti Edilizi avviene nel rispetto dei criteri attuativi e delle regole operative stabiliti dalle "Linee guida per la valutazione economica degli interventi in variante o in deroga agli strumenti urbanistici e per la gestione dei crediti edilizi CE e CER" di seguito denominate "linee guida", finalizzati a determinare l'equivalenza tra l'ammontare dei CE e il controvalore del beneficio per cui si accorda il Credito Edilizio, approvate con delibera di Giunta comunale n. 5/2023.
8. I Crediti Edilizi riconosciuti al soggetto attuatore dell'intervento sono annotati nella Sezione 1 del Registro dei Crediti Edilizi (RECREd) e sono liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis del Codice Civile.
9. I CE si esprimono in metri cubi parametrati alla destinazione residenziale.
10. La quantificazione dei Crediti Edilizi utilizzabili su una specifica area avviene applicando alla quantità di CE iscritti nel RECREd specifici coefficienti in relazione all'ubicazione dell'area di utilizzo, alla destinazione d'uso e alla modalità attuativa dell'intervento (PUA, titolo abilitativo per intervento edilizio diretto anche convenzionato). I coefficienti di conversione e le regole operative per la loro applicazione sono definiti dalle linee guida.
11. I CE iscritti nel RECREd possono essere utilizzati:



- a. sulle aree e sugli immobili individuati dal PI e destinati ad accogliere i crediti edilizi;
 - b. per l'edificazione nelle ZTO ove il piano prevede l'applicazione di indici differenziati destinati all'utilizzo dei crediti edilizi.
12. Il Comune può attribuire CER a seguito di interventi di rinaturalizzazione di un'area mediante la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado nonché di manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica, geologica, sismica o nelle fasce di rispetto e del ripristino del suolo permeabile.
Qualora la rinaturalizzazione dei suoli sia oggetto di iniziative e/o progetti disciplinati da specifiche normative o provvedimenti di settore (a esempio la rinaturalizzazione di un'area a seguito della ricomposizione di una cava estinta), non si potrà ricorrere all'istituto dei CER.
13. Il riconoscimento dei CER è condizionato ai seguenti fattori: la demolizione integrale dei manufatti che deve precedere la delocalizzazione delle capacità edificatorie, il ripristino del suolo naturale o seminaturale, l'assoggettamento del suolo ad un vincolo di non edificazione da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari e di durata almeno decennale.
14. I manufatti incongrui la cui demolizione può generare CER sono individuati dal PI. Essi possono essere raggruppati in due categorie:
- a. categoria 1: Edifici, manufatti, opere per le quali sia possibile quantificare un volume/superficie;
 - b. categoria 2: Manufatti per i quali non sia possibile quantificare un volume/superficie (ad es. tralicci, impianti tecnologici).
15. La quantificazione e successiva attribuzione di Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione CER varia in relazione alla categoria dei manufatti incongrui e avviene nel rispetto dei parametri relativi al Dato Dimensionale Convenzionale del manufatto demolito e al coefficiente determinato sulla base dei parametri che riguardano la localizzazione, i costi di demolizione e rinaturalizzazione e i costi per l'eventuale bonifica ambientale dell'ambito. I criteri per la determinazione del Dato Dimensionale Convenzionale e del coefficiente sono definiti nella specifica sezione delle linee guida.
16. I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione riconosciuti al soggetto attuatore dell'intervento sono annotati nella Sezione 2 del Registro dei Crediti Edilizi (RECRED) e sono liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis del Codice Civile.
17. I CER si esprimono in metri cubi parametrati alla destinazione residenziale.
18. 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 titolare dei CER.
19. La quantificazione dei CER iscritti nel RECRED utilizzabili per la formazione di PUA o per l'ottenimento di titolo abilitativo per intervento edilizio diretto anche convenzionato avviene nel rispetto del coefficiente di atterraggio definito nelle linee guida.
20. I Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione CER iscritti nel RECRED possono essere utilizzati esclusivamente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT:
- a. nelle aree riservate dal PI al loro utilizzo;
 - b. nelle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo;
 - c. per consentire altresì di ottenere sino ad un massimo del 60% per gli interventi di ampliamento di cui all'art. 6, comma 6 della L.R. 14/2019 e sino ad un massimo del 100% negli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio di cui all'art. 7, comma 5 della medesima L.R. 14/2019.
- L'utilizzo dei CER in zona agricola è vietato.
21. Il Registro dei Crediti Edilizi, istituito quale elaborato del PI in formato digitale, rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi di cui all'art. 36 della LR 11/2004 e i crediti edilizi da rinaturalizzazione di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019.
22. Il RECRED, la cui struttura è definita nell'Elaborato 8 – Registro dei Crediti Edilizi si compone in due sezioni: la prima sezione riguarda i crediti edilizi CE mentre la seconda sezione riguarda i crediti edilizi da rinaturalizzazione CER.
23. L'annotazione del Credito Edilizio e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione nel Registro ha pertanto natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al Credito Edilizio e al Credito Edilizio da Rinaturalizzazione.
24. Nel Registro il Credito Edilizio e il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione è annotato utilizzando il parametro urbanistico del volume riferito alla destinazione residenziale. La conversione con altro parametro urbanistico, richiesta dal proprietario del Credito per esigenze derivanti dall'utilizzo del Credito medesimo, potrà essere effettuata e annotata a cura del competente Ufficio comunale previa accettazione da parte del medesimo proprietario.



25. Il Credito Edilizio e il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione nel rispetto e con le limitazioni delle presenti norme, è liberamente commerciabile. Il Credito Edilizio e il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione è trasferito dalle particelle catastali indicate nel Registro ad altra particella mediante trasferimento del Credito Edilizio definito dalle parti interessate e avviene con atto notarile. Per le finalità di cui alle presenti Norme Tecniche Operative, l'efficacia del trasferimento del CE o del CER è subordinata all'avvenuta annotazione nel Registro che dovrà avvenire entro 15 giorni dalla trasmissione dell'atto notarile al competente Ufficio comunale che, su richiesta, rilascia il Certificato di Credito Edilizio relativo a ciascuna particella catastale indicando la quantità e la destinazione urbanistica del Credito.
26. Ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita della particella catastale alla quale il Credito Edilizio o il CER è attribuito, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà del Credito Edilizio ad esso afferente.
27. Con apposita variante, il Consiglio comunale sulla base dello stato di attuazione del PI, anche con riferimento a determinati ambiti del territorio comunale, può stabilire ulteriori e diversi limiti quantitativi e qualitativi nonché condizioni per l'utilizzazione del Credito Edilizio e del CER.
28. Il Comune, effettua le attività necessarie affinché la tenuta del Registro avvenga in conformità alla legge e alla disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (PRC) e agli atti e strumenti di pianificazione sovraordinata.
29. Al solo fine di definire le modalità gestionali per attuare le disposizioni del presente articolo e le altre disposizioni connesse alla gestione del Credito Edilizio e alla tenuta del Registro, la Giunta comunale entro 60 giorni dall'entrata in vigore delle presenti norme, regola l'organizzazione dei Servizi e degli Uffici.



VINCOLI, FASCE DI RISPETTO E DISPOSIZIONI DI TUTELA

omissis