



**COMUNE DI  
FRASSINELLE POLESINE  
PROVINCIA DI ROVIGO**

**PI 2022**

**VARIANTE PARZIALE-PUNTUALE N. 4 AL P.I.  
REGISTRO ELETTRONICO CREDITI EDILIZI (RECRED)**

Elab. 07

IL SINDACO:  
Renzo Calzavarini

RESPONSABILE UFFICIO TECNICO:  
Arch. Renzo Galvan

TECNICO INCARICATO:  
Arch. Lino De Battisti  
Ordine degli A.P.P.C. della Provincia di Padova n. 744

DATA: Febbraio 2022

Adottato in Consiglio comunale  
In data.....delibera n.....  
  
Approvato in Consiglio comunale  
In data.....delibera n.....

**Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

INDICE

1.	Riferimenti normativi del Registro elettronico dei crediti edilizi “RECRED” .....	2
2.	Registrazione dei crediti edilizi.....	2
3.	L’iscrizione dei “Crediti Edilizi” nel RECRED .....	2
4.	RECRED (registro elettronico crediti edilizi).....	3
5.	Gestione e modalità di trasferimento dei Crediti Edilizi .....	3
6.	Utilizzo e cancellazione dei Crediti Edilizi .....	4
7.	La quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione “CER” da iscrivere nel RECRED .....	4

## **Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

### **1. Riferimenti normativi del Registro elettronico dei crediti edilizi "RECRED"**

Il *Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi* – RECRED è normato dalle seguenti leggi a cui si dovrà fare riferimento:

- art. 17, c. 5, lett. e), L.R. n. 11/2004 – art. 36, c. 4, L.R. n. 11/2004 – art. 46, c. 1, lett. c), L.R. n. 11/2004
- art. 4, c. 2, lett. d), L.R. n. 14/2017
- art. 4, c. 1, L.R. n. 14/2019 – art. 5, L.R. n. 14/2019
- D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, Allegato A (BUR n. 30 del 10.03.2020).

### **2. Registrazione dei crediti edilizi**

L'art. 17 comma 5 lett. e) della L.R. 11/2004 indica il registro dei crediti edilizi come uno degli elementi costitutivi del piano degli interventi.

Il registro contiene i seguenti elementi:

- dati anagrafici e fiscali del soggetto titolare/beneficiario;
- dati identificativi del bene immobile cui afferisce il credito edilizio;
- indicazione dell'intervento / azione che ne motiva l'emissione;
- valore, entità e destinazione d'uso della capacità edificatoria espressa dal credito;
- area e modalità di impiego del credito (con riferimento al PI);
- efficacia temporale del credito (con riferimento al PI);
- estremi dei provvedimenti comunali relativi al riconoscimento del credito edilizio;
- annotazione dei trasferimenti a terzi avvenuti successivamente all'emissione e dati anagrafico – fiscali degli acquirenti;
- estremi degli atti notarili attinenti agli eventuali trasferimenti.

### **3. L'iscrizione dei "Crediti Edilizi" nel RECRED**

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui alla lett. e), del comma 5, dell'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i crediti edilizi (CE) di cui all'art. 36 della L.R. 11/2004 e i CER di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019.

Il RECRED è tenuto preferibilmente in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale del Comune che può, altresì, gestire un RECRED anche in forma cartacea (per la consultazione diretta).

Il RECRED è tenuto dal competente Ufficio tecnico del Comune il quale provvede ad aggiornarlo, renderlo pubblico e consultabile.

## **Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

La condizione che può dare diritto al riconoscimento di un eventuale credito edilizio è legata dalla natura degli interventi, che devono essere mirati a risolvere problemi e criticità presenti nel sistema territoriale apportando i miglioramenti possibili.

Obiettivo del RECRED è quello di censire e annotare tutte le informazioni rilevanti relative ai CE, nonché ai CER, dal momento della loro iscrizione sino al momento dell'utilizzo, quindi della loro cancellazione. Inoltre, il RECRED registra i mutamenti di proprietà dei CE e dei CER che possono avvenire a seguito della loro commercializzazione, ai sensi dell'art. 2643, c. 2-bis, del Codice Civile.

Il RECRED contiene le informazioni e i dati di tutti i CE (Crediti edilizi) e CER (Crediti edilizi da rinaturalizzare), riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, sebbene il RECRED non sia probatorio dei diritti reali sui crediti edilizi iscritti, il suo scopo è di garantire trasparenza e certezza rispetto alla loro univoca individuazione ed al loro impiego.

L'istituzione del RECRED assume valore di documentazione per la consultazione e pubblicità dei beni iscritti e non costituisce alcun diritto.

### **4. RECRED (registro elettronico crediti edilizi)**

Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi si compone di 2 "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".

Ciascuna sezione del RECRED è articolata in tre "Tabelle" che contengono informazioni/dati relativamente a:

- Tabella 1: Dati relativi al credito;
- Tabella 2: Dati relativi all'utilizzo del credito;
- Tabella 3: Dati relativi al saldo del credito.

### **5. Gestione e modalità di trasferimento dei Crediti Edilizi**

I "Crediti Edilizi" iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili, nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile all'art. 2643, c. 2bis ed hanno durata illimitata.

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 2bis.

Ai sensi dell'art. 8, della L.R. 14/2019, l'utilizzo dei CER in zona agricola è vietato.

I CER potranno essere utilizzati esclusivamente all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. e), della L.R. 14/2017.

Il trasferimento dei "Crediti Edilizi" deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate e trascrizione nei Registri Immobiliari (ai sensi del citato art. 2643, c. 2bis, del C.C.).

## **Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

All'atto notarile riguardante il trasferimento dei "Crediti Edilizi" dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei già menzionati crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo), pena l'inutilizzabilità degli stessi.

### **6. Utilizzo e cancellazione dei Crediti Edilizi**

Quando il titolare intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo (oppure per l'assunzione / approvazione del P.U.A.), il certificato rilasciato dall'Ufficio competente, il quale dovrà provvedere alla verifica che il richiedente sia l'ultimo (effettivo) proprietario, così come risultante dal RECRED.

L'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune, può avvenire sia parzialmente che integralmente: nel primo caso il RECRED dovrà riportare, nella Tabella 3 (contente i "Dati relativi al saldo del credito"), nell'apposita Sezione, sia la quantità utilizzata, sia la quantità residua ancora nella disponibilità del titolare; nel secondo caso, a seguito del rilascio del titolo abilitativo con previsione di utilizzo di tutti i crediti, l'Ufficio competente annota gli estremi sempre nella Tabella 3 del RECRED che ne attesta l'estinzione.

### **7. La quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione "CER" da iscrivere nel RECRED**

I crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) costituiscono una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in attuazione della "riqualificazione edilizia ed ambientale" prevista dall'art. 5 della L.R. 14/2017 a seguito della completa demolizione dei "manufatti incongrui" e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'art. 4 della L.R. n. 14/2019.

Ai sensi dell'art. 4, c. 2, lett. a), della L.R. n. 14/2019, il Comune, attribuirà i valori ai singoli parametri per la loro determinazione in sede di redazione ed approvazione della variante allo strumento urbanistico ai sensi del sopracitato art. 4 c. 2 della L.R.14/2019 con la procedura prevista dal medesimo articolo.

**Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

**SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi)**

<b>SEZIONE 1 – CE (Crediti Edilizi)</b>			
(art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. n. 11/2004 –art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004)			
<b>TABELLA 1 CE</b> Dati relativi al credito	<b>1. Scheda (n. progr.)</b>	.../CE	
	<b>2. Titolare del CE</b>	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	<b>3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CE</b>	3.1 Identificazione catastale del bene immobile (*)	
		3.2 Descrizione sintetica	
		3.3 Tipo di intervento	<input type="checkbox"/> demolizione
			<input type="checkbox"/> riqualificazione ambientale
			<input type="checkbox"/> compensazione
	<input type="checkbox"/> altro (specificare)		
	3.4 Atto amministrativo di riferimento (*1)		
	<b>4. Descrizione del CE</b>	4.1 Data di iscrizione	
		4.2 Quantità (mc o mq)	
4.3 Destinazione d'uso			
4.4 Vincoli di trasferimento		<input type="checkbox"/> utilizzo del CE nello stesso sito <input type="checkbox"/> CE trasferito in altra area	
<b>5. altro</b>	Eventuali note		

(\*) devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CE

(\*1) ad es.: riferimento alla Variante P.I.; accordo di programma; accordo art. 6 L.R. n. 11/2004; convenzione; ecc.

**Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

<b>TABELLA 2 CE</b> Dati relativi all' utilizzo del credito	<b>1. Titolare / Acquirente</b>	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	<b>2. Riferimento atto di acquisto del CE</b>	estremi atto amministrativo	
		nominativo Notaio rogante	
		numero repertorio atto	
		data di registrazione atto	
		numero di registrazione atto	
		estremi del titolo edilizio di trasferimento del CE	
	<b>3. Utilizzatore del CE</b>	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partita IVA	
	<b>4. Descrizione dei CE utilizzati</b>	4.1 Quantità dei crediti utilizzati (mc o mq)	<input type="checkbox"/> totale: <input type="checkbox"/> parziale:
4.2 Identificazione catastale dell'ambito di impiego (*)			
4.3 Estremi del titolo edilizio			
<b>5. altro</b>	Eventuali note		

(\*) devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CE

**Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

<b>TABELLA 3 CE</b> Dati relativi al saldo del credito	<b>Quantità del CE</b> (quantità del CE espressa in mc o mq)	
	<b>Utilizzo totale / parziale del CE</b> (quantità del CE utilizzata espressa in mc o mq)	<input type="checkbox"/> totale:
		<input type="checkbox"/> parziale:
<b>Quantità a saldo del CE</b> (quantità del CE residua espressa in mc o mq)		



**Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREd)**

**SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione)**

<b>SEZIONE 2 – CER (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione)</b> (art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019 – art. 4 e art. 5 della L.R. n. 14/2019)			
<b>TABELLA 1 CER</b> Dati relativi al credito	<b>1. Scheda (n. progr.)</b>	.../CER	
	<b>2. Titolare del CER</b>	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	<b>3. Descrizione dell'intervento / immobile che genera il CER</b>	3.1 Identificazione catastale del bene immobile (*)	
		3.2 Descrizione sintetica	
		3.3 Riferimento all'Atto amm.vo che attribuisce il CER (*1)	
		3.4 Accertamento della demolizione e intervenuta iscrizione del vincolo di non edificabilità (*2)	
	<b>4. Descrizione del CER</b>	4.1 Data di iscrizione	
		4.2 Quantità (mc o mq) (*3)	
<b>5. altro</b>	Eventuali note		

(\*) devono essere indicati gli estremi catastali oggetto dell'intervento che ha determinato il riconoscimento del CER

(\*1) ad es.: riferimento allo strumento urbanistico; accordo di programma; accordo art. 6 L.R. n. 11/2004; convenzione; ecc.

(\*2) riportare gli estremi del documento che accerta l'avvenuta e la corretta esecuzione dell'intervento demolitorio e dell'atto relativo al vincolo di non edificabilità

(\*3) quantità del CER (espressa in volume o superficie e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione)

**Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

<b>TABELLA 2 CER</b> Dati relativi all' utilizzo del credito	<b>1. Titolare / Acquirente</b>	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partiva IVA	
	<b>2. Riferimento atto di acquisto del CER</b>	estremi atto amministrativo	
		nominativo Notaio rogante	
		numero repertorio atto	
		data di registrazione atto	
		numero di registrazione atto	
		estremi del titolo edilizio di trasferimento del CER	
	<b>3. Utilizzatore del CER</b>	cognome e nome	
		luogo di nascita	
		data di nascita	
		residenza	
		codice fiscale	
		ragione sociale	
		sede	
		Partita IVA	
	<b>4. Descrizione dei CER utilizzati</b>	4.1 Quantità dei crediti utilizzati (mc o mq) (*)	<input type="checkbox"/> totale: <input type="checkbox"/> parziale:
		4.2 Identificazione catastale dell'ambito di impiego (*1)	<input type="checkbox"/> di ampliamento
			<input type="checkbox"/> di riqualificazione
			<input type="checkbox"/> altro
	4.3 Estremi del titolo edilizio		
	<b>5. altro</b>	Eventuali note	

(\*) quantità utilizzata del CER (espressa in volume o superficie, utilizzata e descrizione dei parametri tecnici impiegati per la loro definizione)

(\*1) devono essere indicati gli estremi catastali dell'ambito di impiego del CER, nonché il tipo di intervento edilizio: di ampliamento (art. 6 L.R. n. 14/2019); di riqualificazione del tessuto edilizio (art. 7 L.R. n. 14/2019); altro

**Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)**

<b>TABELLA 3 CER</b> Dati relativi al saldo del credito	<b>Quantità del CER</b> (quantità del CER espressa in mc o mq)	
	<b>Utilizzo totale / parziale del CER</b> (quantità del CER utilizzata espressa in mc o mq)	<input type="checkbox"/> totale:
		<input type="checkbox"/> parziale:
<b>Quantità a saldo del CER</b> (quantità del CER residua espressa in mc o mq)		

\*\*\*\*\*