



COMUNE DI VICENZA

REGOLAMENTAZIONE GESTIONALE DEI CREDITI EDILIZI
(ART. 12, COMMA 29 DELLE NTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI)

approvato con delibera di Giunta comunale n. 48 del 11 marzo 2026



INDICE

ART. 1	OBIETTIVI	2
ART. 2	DEFINIZIONI E AMBITI DI APPLICAZIONE	3
ART. 3	UTILIZZO E CANCELLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI	5
ART. 4	CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI	7
ART. 5	DURATA DEI CREDITI EDILIZI	8
ART. 6	MODALITÀ OPERATIVE PROCEDURALI	9
ART. 7	PROCEDURA PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO MEDIANTE UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI	11
ART. 8	REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)	12
ART. 9	NORME FINALI	14



ART. 1 OBIETTIVI

Le presenti disposizioni regolamentari definiscono le modalità gestionali dei crediti edilizi, come definiti e disciplinati dall'art. 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 *"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*, dall'art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n.14 *"Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n.11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*, dall'Allegato A della DGR Veneto n. 263/2020 e dalle disposizioni dell'art. 12 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del vigente Piano degli Interventi.

Le norme regolamentari si rapportano con il vigente Piano degli Interventi e con le *"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 cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 5/2023.



ART. 2 DEFINIZIONI E AMBITI DI APPLICAZIONE

La definizione di Crediti Edilizi (CE) e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) è riportata ai commi 1 e 2 dell'art. 12 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del vigente Piano degli Interventi.

Il Comune attribuisce Credito Edilizio nei casi previsti dal comma 5 dell'art. 12 delle NTO, ovvero, nei casi indicati dal comma 6 del medesimo articolo.

Il Comune può altresì attribuire Credito Edilizio da Rinaturalizzazione per gli interventi di rinaturalizzazione nei termini e nelle modalità operative indicati ai commi 12, 13, 14 dell'art. 12 delle NTO.

I Crediti Edilizi e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione si esprimono in metri cubi parametrati alla destinazione residenziale. La loro quantificazione e successiva attribuzione 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 cui alla deliberazione di Giunta comunale n. 5/2023.

Non generano e non possono essere interessati da utilizzazione di crediti edilizi (CE/CER) i mappali su cui insistono, anche parzialmente, costruzioni e 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, fatti salvi i casi in cui è intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente.

Non generano crediti edilizi (CE/CER) i costi sostenuti per le operazioni di bonifica ambientale di siti contaminati, in attuazione delle procedure previste dal Titolo V del Dlgs 152/2006, nonché le attività di naturalizzazione derivanti da iniziative e/o progetti disciplinati da apposite normative di settore.



COMUNE DI VICENZA
REGOLAMENTAZIONE GESTIONALE DEI CREDITI EDILIZI

Non possono essere riconosciuti Crediti Edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa, anche se derivante dalla presenza di tutele, vincoli o modifiche di destinazioni urbanistica, fatti salvi i casi vi sia un diretto interesse pubblico espresso con deliberazione di Consiglio comunale.



ART. 3 UTILIZZO E CANCELLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

I Crediti Edilizi e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel Registro dei Crediti Edilizi (RECRED) di cui all'Elaborato 8 del vigente Piano degli Interventi.

Il Comune di Vicenza cura la conservazione del RECRED tramite il Sistema Informativo Comunale (SIC) e ne gestisce i contenuti tramite il Settore Urbanistica, garantendo il rispetto della legge in materia di pubblicità immobiliare, di opponibilità ai terzi e di fiscalità immobiliare, oltreché alle norme sulla tutela della privacy.

Su richiesta del titolare del credito edilizio, mediante apposita modulistica, il Settore Urbanistica rilascia all'avente titolo il Certificato di Credito Edilizio attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione del credito, la relativa quantità e destinazione urbanistica. L'onerosità del Certificato di Credito Edilizio è assimilata all'onerosità del Certificato di destinazione urbanistica (CDU).

I crediti edilizi possono essere utilizzati solo dal titolare, salva la possibilità di cessione del credito a terzi ai sensi del successivo articolo.

I crediti edilizi possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree o sugli edifici individuati dal vigente Piano degli Interventi come immobili di atterraggio dei CE o CER, ovvero, nei termini disciplinati dalla LR 14/2019.

La realizzazione di volumi derivanti da crediti edilizi è soggetta al versamento del contributo di cui all'art. 16 del DPR 380/2001.

I CER non sono utilizzabili in zona agricola e, comunque, al di fuori delle aree già urbanizzate.

Il credito edilizio si estingue a seguito di verifica di avvenuta realizzazione dell'intervento.

In caso di mancata attuazione dell'intervento con relativa decadenza del titolo abilitativo, il corrispondente credito edilizio ritorna nella disponibilità del proprietario.

Il Settore Edilizia al fine dell'aggiornamento del RECRED comunica al Settore Urbanistica:



COMUNE DI VICENZA
REGOLAMENTAZIONE GESTIONALE DEI CREDITI EDILIZI

- il rilascio di titoli abilitativi con l'utilizzo dei crediti edilizi;
- l'eventuale decadenza dei titoli abilitativi di cui sopra;
- il rilascio dell'agibilità dei volumi realizzati con i crediti edilizi per la loro estinzione dal RECRED.



ART. 4 CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI

I crediti edilizi, dopo la loro iscrizione nel RECRED, sono liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis del Codice Civile e pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, senza necessità di autorizzazione preventiva da parte del Comune.

Ai sensi del comma 25 dell'art. 12 delle NTO, il trasferimento dei Crediti Edilizi o dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione avviene con atto pubblico di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento di proprietà, debitamente registrato e trascritto presso il competente Ufficio delle Entrate. All'atto deve essere allegato il Certificato di Credito Edilizio rilasciato dal Comune su istanza dell'avente titolo.

L'avente titolo tramite apposita modulistica comunica al Settore Urbanistica entro 10 giorni l'avvenuta registrazione dell'atto di cui sopra per la conseguente annotazione del RECRED. Il Comune darà corso all'iscrizione entro 15 giorni dal ricevimento dell'atto con apposita determinazione dirigenziale.



ART. 5 DURATA DEI CREDITI EDILIZI

La titolarità dei Crediti Edilizi e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione riconosciuti dal Comune non è sottoposta ai limiti temporali di efficacia del Piano degli Interventi.

Sono fatte salve diverse previsioni stabilite da eventuali atti convenzionali stipulati.



ART. 6 MODALITÀ OPERATIVE PROCEDURALI

I Crediti Edilizi e Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione sono istituiti per le finalità previste dall'art. 12 delle NTO, mediante:

- deliberazione di Consiglio comunale nel caso di atti riguardanti il patrimonio comunale;
- deliberazione di Consiglio comunale nel caso di Accordi Pubblico Privato o Accordi di Programma ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 267/2000 inerenti alla realizzazione di programmi di intervento o di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- deliberazione di Consiglio comunale nel caso di permessi di costruire in deroga, permessi di costruire convenzionati, procedure in variante al PI;
- deliberazione di Giunta comunale in caso di riconoscimento di indennità di esproprio e interventi subordinati a PUA;
- determina dirigenziale nel caso di interventi diretti in attuazione del PI.

La determinazione della quantità di crediti edilizi da iscrivere nel RECRED avviene su istanza da parte del proprietario o dell'avente titolo. L'istanza deve contenere il modello economico dimostrativo della quantificazione dei crediti edilizi, nel rispetto dei criteri indicati 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”*.

Per quanto riguarda i CER, il suolo ripristinato all'uso naturale o seminaturale è assoggettato a vincolo di non edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o avente titolo, di durata decennale.

La demolizione e la rinaturalizzazione dell'area, da richiedersi con idoneo titolo edilizio e comunicata tramite apposita modulistica, viene accertata mediante sopralluogo da parte del Comune, al quale segue la redazione di un apposito verbale di competenza del Settore Edilizia, che verrà trasmesso al Settore Urbanistica per la trascrizione del CER nel RECRED.



COMUNE DI VICENZA
REGOLAMENTAZIONE GESTIONALE DEI CREDITI EDILIZI

L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel Certificato di Destinazione Urbanistica previsto all'art. 30, comma 3, del DPR 380/2001.



ART. 7 PROCEDURA PER IL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO MEDIANTE UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI

Il titolare del Credito Edilizio o Credito Edilizio da Rinaturalizzazione, in sede di istanza per il rilascio del permesso di costruire di nuova costruzione con utilizzo del credito edilizio, deve allegare:

- Certificato di Credito Edilizio;
- dichiarazione di utilizzo del credito per la costruzione dell'edificio oggetto dell'istanza di permesso di costruire (quantità di credito da utilizzare espressa in mc, dati catastali del bene immobile di destinazione del credito, destinazione d'uso relativa al credito da utilizzare);
- dichiarazione che il credito edilizio non è stato utilizzato per la presentazione di altre istanze di permesso di costruire.

All'atto del rilascio del titolo abilitativo che permette l'utilizzo di volumi realizzati con crediti edilizi, il Settore Edilizia provvede alle comunicazioni di cui al precedente art.3.



ART. 8 REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED)

Il Registro dei Crediti Edilizi (RECRED), la cui struttura è definita nell'Elaborato 8 del vigente Piano degli Interventi, si compone di due Sezioni:

- Sezione 1: Crediti Edilizi (CE)
- Sezione 2: Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER)

contenente ognuna specifica scheda, composta da CE o CER di origine, la cui Tabella 1 riassume i dati relativi al credito di provenienza, e da CE o CER di atterraggio, la cui Tabella 2 riassume i dati relativi all'utilizzo del credito.

La Tabella 1 _ Dati relativi al credito di provenienza, riporta:

1. Numero della scheda.
2. Titolare del CE / CER.
3. Descrizione dell'intervento/immobile che genera il CE / CER.
4. Descrizione del CE / CER.
5. Altro (eventuali note).
6. Termini di validità temporale del credito.

In aggiunta, l'identificazione fotografica e quella catastale che ha generato il credito edilizio.

La Tabella 2 _ Dati relativi all'utilizzo del credito, riporta:

1. Titolare del CE / CER.
2. Riferimento dell'atto di acquisto o di istituzione del CE / CER.
3. Utilizzatore del CE / CER.
4. Descrizione dei CE / CER utilizzati.
5. Altro (eventuali note).

L'annotazione del Credito Edilizio e del Credito Edilizio da Rinaturalizzazione nel Registro ha natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene ai crediti edilizi stessi.



COMUNE DI VICENZA
REGOLAMENTAZIONE GESTIONALE DEI CREDITI EDILIZI

Il RECRED è liberamente consultabile e costantemente aggiornato al fine di garantire l'informazione e la pubblicità circa lo stato dei diritti edificatori. Il Registro viene pubblicato sul sito internet comunale, privato delle componenti eventualmente in contrasto con la legge sulla tutela della privacy.



ART. 9 NORME FINALI

Le presenti disposizioni entrano in vigore a seguito della pubblicazione del provvedimento di approvazione all'Albo Pretorio del Comune.

Per tutto quanto non definito dalle presenti disposizioni regolamentari, si rinvia alle specifiche norme contenute nella legge regionale 23 aprile 2004, n.11, nella legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, nella legge regionale 4 aprile 2019, n.14 e ai contenuti dell'art. 12 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi.