

IL TRASFERIMENTO DEI CREDITI EDILIZI NELLA REGIONE VENETO

Il credito edilizio (o diritto edificatorio) trova la sua disciplina nella Regione Veneto nelle seguenti disposizioni normative:

a) Legge Regione Veneto 23 aprile 2004 n. 11 (artt. 36 e 37); in particolare le norme suddette individuano due diversi tipi di credito edilizio:

- il cd. credito edilizio di "incentivazione" che viene riconosciuto a fronte dell'esecuzione di interventi di riqualificazione urbanistico ambientale previsti dagli strumenti urbanistici: demolizione opere incongrue, eliminazione di elementi di degrado, realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, interventi di riordino delle zone agricole (riduzione della dispersione insediativa e restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati) (art. 36, comma 3)
- il cd. credito edilizio di "compensazione" che viene riconosciuto a fronte della cessione al Comune di aree e/o edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, ossia di aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale (anche in relazione a programmi di edilizia convenzionata) (art. 37)

A sua volta l'art. 36, comma 4, della legge suddetta stabilisce:

- che il credito edilizio consiste in una **capacità edificatoria** riconosciuta a seguito degli interventi di riqualificazione urbanistico ambientale di cui all'art. 36, comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37
- che i crediti edilizi debbono essere annotati nel registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (il cd. **RECRED**)
- che i crediti edilizi sono **liberamente commerciabili**
- che i crediti edilizi sono disciplinati dal Piano Interventi (PI) che deve individuare gli ambiti in cui è consentito il loro utilizzo, mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziate ovvero di previsioni edificatorie localizzate.

b) Legge Regione Veneto 4 aprile 2019 n. 14; in particolare l'art. 4 di detta legge mira a promuovere operazioni di rinaturalizzazione del suolo occupato da manufatti incongrui, mediante la loro demolizione ed il riconoscimento di specifici crediti edilizi da rinaturalizzazione (i C.E.R.).

c) Legge Regione Veneto 6 giugno 2017 n. 14: in particolare l'art. 4, c. 2, lett. d) di detta legge attribuisce alla Giunta Regionale il compito di stabilire le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi ferma restando la disciplina dell'art. 36 LRV 11/2004.

d) D.G.R. Veneto 2 marzo 2020 n. 263: in attuazione della delega disposta con la suddetta L.R.V. 14/2017, la Giunta della Regione Veneto con la suddetta Delibera ha fissato le regole e le misure ap-

plicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi ex art. 36 LRV 11/2004 e dei crediti edilizi da rinaturalizzazione ex art. 4 LRV 14/2029.

Presupposto per poter disporre di un credito edilizio (sia per il suo utilizzo in un progetto edificatorio sia per il suo trasferimento a terzi) è la sua registrazione nel RECREd (art. 36 L.R. 11/2004 e D.G.R. 263/2020). In termini generali, il RECREd contiene **le informazioni e i dati di tutti i crediti edilizi** riconosciuti dal Comune agli aventi titolo ai fini della loro conservazione e del successivo utilizzo poiché, ancorché 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 e al loro impiego.

Il RECREd si compone di due Sezioni: **Prima Sezione** che si riferisce ai Crediti Edilizi (ordinari) - **Seconda Sezione** che si riferisce ai Crediti Edilizi di Rinaturalizzazione (CER)

Le Sezioni del RECREd sono articolate in **tre Tabelle** che contengono informazioni e 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.

Il RECREd contiene i seguenti elementi:

- **dati identificativi** del bene immobile cui afferisce il credito edilizio;
- **indicazione dell'intervento** / azione che ne motiva l'emissione;
- **dati anagrafici e fiscali** del soggetto beneficiario;
- 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

Con riguardo al trasferimento dei Crediti Edilizi nella D.G.R. Veneto 2 marzo 2020 n. 263 si dispone e precisa quanto segue:

- che l'efficacia del trasferimento del Credito Edilizio ancorché oggetto di negoziazione autonoma fra le parti, **va subordinata alla tempestiva comunicazione** al Comune ai fini dell'annotazione nel RECREd
- che il Credito Edilizio rappresenta un **valore economico** che può "staccarsi" dalla proprietà di un suolo per "aggiungersi" ad un altro, ma è comunque collegato ad un suolo ed è, in questo senso, assoggettato alle norme in materia di **pubblicità immobiliare**, di opponibilità ai terzi e di fiscalità immobiliare, oltreché alle norme urbanistico - edilizie vigenti al momento del concreto utilizzo
- che la natura giuridica del RECREd e le implicazioni sopra ricordate, comportano l'applicazione delle norme vigenti in materia di accesso agli atti. L'apparato disciplinare del PI può definire, in tal senso, le opportune forme e modalità di **"visura" del registro** da parte dei privati e degli enti, e gli eventuali collegamenti con altre banche dati gestite dal Comune o da altri soggetti istituzionali
- pare opportuno che l'eventuale sussistenza di CE/CER vada rilevata anche in sede di rilascio **del CDU**.

La **circolazione dei crediti edilizi** deve rispettare sia le norme del Codice civile che le disposizioni dettate con la D.G.R. Veneto 2 marzo 2020 n. 263, che come sopra ricordato, in attuazione della delega disposta con la L.R.V. 14/2017, ha fissato le regole e le misure applicative ed organizzative per la loro circolazione.

In base al Codice civile il trasferimento dei crediti deve avvenire **per atto pubblico o scrittura privata** con sottoscrizioni autenticate, in quanto detto trasferimento va trascritto nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 1, n. 2bis, c.c..

In base alla D.G.R. Veneto 2 marzo 2020 n. 263:

- all'atto notarile riguardante il trasferimento dei Crediti Edilizi dovrà essere **allegato il certificato dei crediti stessi**, in originale,

- nell'atto notarile riguardante il trasferimento dei Crediti Edilizi dovrà essere previsto **l'obbligo dell'acquirente di comunicare** al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti 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 certificato dei Crediti Edilizi da allegare in originale all'atto notarile e da rilasciarsi da parte del Comune, stante la sua funzione probatoria dell'esistenza e della consistenza del Credito Edilizio, dovrà, pertanto, riprodurre **tutti i dati e le informazioni** relativi al Credito negoziato quali i riportati nell'apposita annotazione eseguita presso il RECRED e quindi:

- i dati identificativi del bene immobile cui afferisce il credito edilizio da trasferire;
- l'indicazione dell'intervento / azione che ne ha motivato l'emissione;
- i dati anagrafici e fiscali del soggetto titolare del credito edilizio da trasferire
- il valore, l'entità e la destinazione d'uso della capacità edificatoria espressa dal credito da trasferire;
- l'area e le modalità di impiego del credito da trasferire (con riferimento al PI);
- l'efficacia temporale del credito da trasferire (con riferimento al PI);
- gli estremi dei provvedimenti comunali relativi al riconoscimento del credito edilizio da trasferire;
- l'annotazione dei trasferimenti a terzi eventualmente posti in essere successivamente all'emissione con l'indicazione degli estremi dei relativi atti notarili.

E' in ogni caso essenziale che il certificato rilasciato dal Comune riporti la **consistenza del Credito Edilizio** spettante all'alienante (come ricavabile dalla Tabella 3 del RECRED) ed eventuali precedenti trasferimenti (come riportati nella Tabella 2 del RECRED), posto che l'utilizzo dei crediti iscritti nel RECRED del Comune può avvenire sia parzialmente che integralmente, ed è fondamentale, nel caso di utilizzi parziali, poter conoscere con precisione in qualsiasi momento quanto del credito edilizio inizialmente riconosciuto ancora residua e possa quindi essere trasferito a terzi.

In conclusione, riassumendo, per poter procedere al trasferimento di un Credito Edilizio:

- è necessario che il Comune interessato abbia **istituito il RECRED** (che come ricordato è condizione *sine qua non* per poter procedere al trasferimento del credito)
- il Comune deve rilasciare un **apposito certificato**, da allegare in originale all'atto notarile di trasferimento, dal quale risultino tutti i dati identificativi del credito edilizio da trasferire (quali ricavabili dalla tabella 1 del RECRED) ed in particolare il **saldo attuale** del credito stesso (quale ricavabile dalla tabella 3 del RECRED) nonché eventuali precedenti utilizzi del credito (in base ai dati riportati alla tabella 2 del RECRED); senza il suddetto certificato suddetto non sarà possibile procedere alla stipula dell'atto di trasferimento, non essendo possibile accertare, altrimenti, l'esistenza e la consistenza del credito da trasferire.
- il Comune deve, inoltre, rilasciare il **CDU** nel quale sia rilevata la sussistenza del Credito Edilizio.
- l'atto notarile dovrà essere trascritto presso i RR.II. ai sensi dell'art. 2643 comma 1, n. 2bis, c.c.
- successivamente alla stipula dell'atto notarile dovrà essere **comunicato** al Comune l'avvenuto trasferimento del Credito Edilizio ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (pena l'inutilizzabilità dello stesso).