



Comune di
FUMANE

Provincia di
Verona

P.I.
Seconda Fase

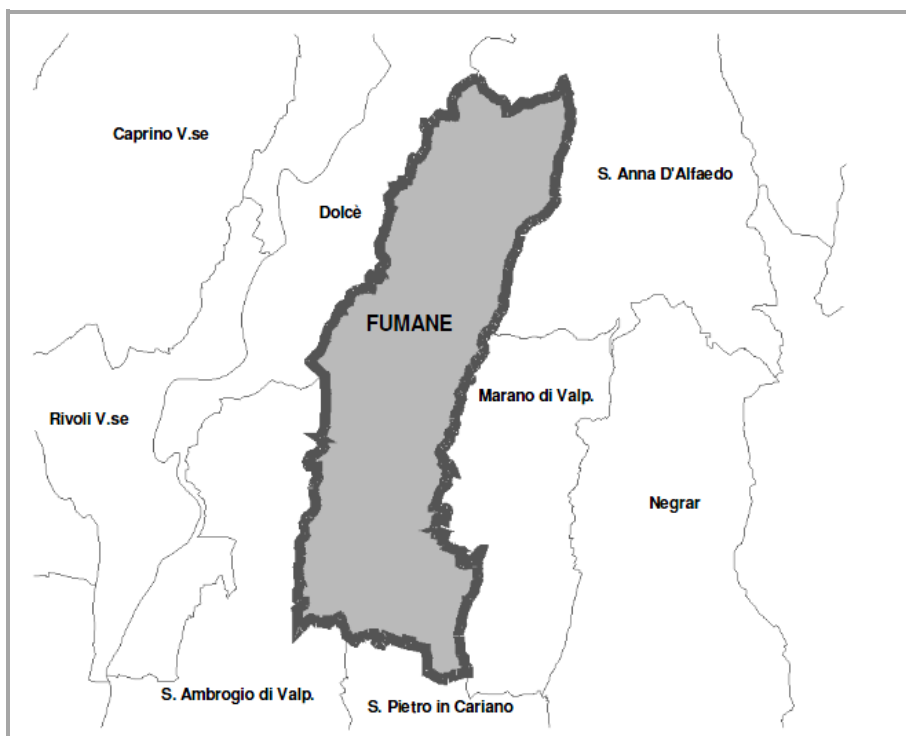
Elaborato

NTO

Scala

All.01

Regolamento e Registro dei Crediti Edilizi



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Andrea Marzuoli

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

COLLABORAZIONI SPECIALISTICHE

Quadro Conoscitivo
Dott. Arcangelo Condomitti

Comune di Fumane

Sindaco Mirco Corrado Frapporti

Progettista incaricato

Arch. Emanuela Volta

Base: elaborato adeguato alla DCC n. 31 del 27/07/2016
Elaborato adeguato alla DCC n. 59 del 17/12/2018

Arch. Emanuela Volta - Via Belvedere 4/d - 37064 Povegliano V.se (VR)
Tel/Fax 045/6350196 - e-mail: volta.emanuela@gmail.com

Gennaio 2019

ART. 1

RIFERIMENTO NORMATIVO

Lrv N° 11/2004, art. 46, comma 1, lett. c): "Criteri per l'omogenea applicazione della perequazione, dei crediti edilizi e della compensazione di cui agli articoli 35, 36 e 37".

Si faccia riferimento al PAT, all'"*Art. 4 – Definizione e criteri per l'adozione di procedimenti di tipo perequativo*".

ART. 2

DEFINIZIONE DI CREDITO EDILIZIO

Per credito edilizio si intende il diritto alla edificazione di una quantità volumetrica, riconosciuta all'avente titolo su un immobile, a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione di opere incongrue, di eliminazione degli elementi di degrado, di riordino della zona agricola o della realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004 ed alle corrispondenti norme del PAT.

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.

ART. 3

INDIVIDUAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

Il P.I. individuerà caso per caso ai sensi dell'art. 18 delle N.T. del PAT, le opere incongrue, gli elementi di degrado, le opere di riordino della zona agricola o gli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, a cui assegnare in misura anche differenziata crediti edilizi per gli edifici oggetto di demolizione, stabilendo anche le specifiche modalità di attribuzione dei crediti e del loro utilizzo. I crediti edilizi potranno sorgere anche dall'istituto della compensazione urbanistica (di cui all'art. 37 L.R. 11/2004) qualora il P.I. ne faccia applicazione seguendo i criteri e le direttive previsti dal PAT.

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia, le opere realizzate in violazione di norme di legge o di previsione di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzare in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

ART. 4

VALORE DEL CREDITO

Il credito edilizio corrisponde alla conversione del valore economico dell'immobile da trasformare in diritti edificatori, da utilizzare in sede diversa, individuata dal P.I., ad opera del medesimo soggetto proprietario del bene trasformando o anche di terzi cessionari. Il credito edilizio da spendere nelle apposite aree di atterraggio previste dal PI, o negli ambiti per i quali la normativa o gli accordi sottoscritti prevedono l'utilizzo di incentivi volumetrici provenienti da forme di riutilizzo di crediti edilizi, si calcola in termini di "valore", definito a seguito di opportune valutazioni tecnico/economiche, supportate da perizie di stima.

Calcolo del volume di credito da iscrivere sul registro e corrispettivo in mc da spendere nelle forme previste per l'atterraggio, possono non corrispondere in termini di mc calcolati, ma devono equivalersi in termini di "valore" dei diritti edificatori.

Pertanto il corrispondente volume da utilizzare deve essere parametrato in funzione della nuova destinazione e dell'individuazione territoriale delle zone per valori immobiliari omogenei.

Ai sensi delle NT del PAT, la misura dei crediti edilizi, espressa in mc o in mq, corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare, maggiorato dell'onere per il ripristino ambientale, e il valore unitari di mercato (€mc -€mq edificabile) dell'ambito territoriale individuato per l'utilizzazione dei diritti edificatori espressi dal credito edilizio, incrementata di una percentuale, da definire in sede di valutazione specifica, ma che comunque non potrà superare il 20%.

ART. 5

ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

E' istituito il registro dei crediti edilizi previsto dall' articolo 17 , comma 5, lett. e) L.R. n. 11/2004.

Il registro è costituito da un libro in forma cartacea, tenuto e custodito dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale edilizia privata.

L'iscrizione sul registro di ciascun credito edilizio annotato su "scheda" avente ab origine adeguato spazio anche in previsione delle successive variazioni dovrà contenere:

1. Dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i crediti edilizi
2. In caso di più titolari, a richiesta congiunta degli stessi, il complessivo credito potrà essere frazionato in proporzione alla quota di comproprietà di ciascun contitolare, con assegnazione della quota di spettanza a titolo individuale.
3. Estremi della pratica edilizia, del permesso di demolizione e del verbale di sopralluogo attestante l'ottemperanza.
3. La quantità di cubatura assegnata in cifre e in lettere e la relativa destinazione d'uso
4. Eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive.
5. Spazio per annotare lo "scarico" di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi.
6. Spazio per volturazione della titolarità per eventuale successione, a richiesta documentata dell'interessato.

Il Registro dei crediti edilizi è un pubblico registro, consultabile da chiunque.

A richiesta - e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese - potranno essere rilasciate certificazione ed attestazioni.

L'annotazione dei Crediti Edilizi nel registro ha natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio.

ART. 5

RICONOSCIMENTO DEL CREDITO – DOMANDE E PROCEDURA

1. Per la valutazione di un riconoscimento di credito edilizio deve essere presentata dal proprietario domanda di riconoscimento di credito edilizio corredata dalla seguente documentazione:

- titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile;

- documentazione fotografica dell'ambiente circostante e dell'edificio (interni ed esterni);
- documentazione attestante la legittimazione della costruzione da demolire (licenza edilizia, concessione, permesso di costruire, condono ecc.);
- relazione tecnica che motivi la richiesta di riconoscimento del credito, evidenziando l'interesse pubblico nell'intervento di demolizione, dimostrando il contrasto dell'esistente dal punto di vista urbanistico/ambientale derivante dalla sua ubicazione, dimensione o destinazione d'uso e la conseguente riqualificazione ambientale derivante dalla sua eliminazione. Devono essere valutate anche le caratteristiche architettoniche e storiche del fabbricato, e se necessario anche lo stato del fabbricato dal punto di vista statico.
- planimetria con estratto di PATI, P.I., ortofoto ed estratto catastale, con individuazione esatta dell'immobile che genera credito;
- elaborati grafici della costruzione assentita o legittimata;
- calcolo del volume oggetto di richiesta di credito edilizio;
- relazione descrittiva relativa alla procedura di demolizione e di smaltimento dei rifiuti, nonché di sistemazione dell'area a seguito della demolizione.

ART. 6

CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI

I crediti edilizi, solo se e dopo che sono iscritti sul registro, sono liberamente commerciabili, ai sensi dell'art. 36 comma 4 della L.R. n. 11/2004 e pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, mediante titolo idoneo al trasferimento del credito, senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune.

Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi, presentando specifica richiesta.

Del predetto trasferimento verrà fatta annotazione di "scarico" sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova "scheda" con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente contenente le annotazioni di cui al punto 5 dell'art. 3 con indicati gli estremi dell'atto notarile di trasferimento.

Il trasferimento del credito è opponibile al Comune ed a terzi solo a seguito e dopo la sua iscrizione nel registro dei crediti edilizi.

Art. 7

UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI

I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.

I crediti edilizi (cioè il diritto alla costruzione della quantità volumetrica assegnata) possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree o su edifici che saranno individuati nel P.I. (anche a seguito di accordi di urbanistica negoziata) quali aree di "atterraggio" dei crediti stessi, **comunque nelle forme previste dal presente regolamento**.

Il P.I. individuerà le aree o gli edifici sui quali è possibile utilizzare i crediti edilizi, assegnando ai predetti immobili un indice di edificabilità od una quantità volumetrica (aggiuntiva o sostitutiva di quella ordinaria), riservati esclusivamente ai crediti edilizi.

Non è consentito utilizzare i crediti edilizi al di fuori delle aree a ciò espressamente dedicate o in deroga allo strumento urbanistico vigente.

Qualora e fino a quando non sussistano aree dedicate per ospitare volumetrie derivanti da crediti edilizi il credito stesso sarà inutilizzabile, salvo l'obbligo del Comune di provvedervi.

Il recupero del credito edilizio in una specifica zona è subordinato sia alla compatibilità della destinazione d'uso del credito con la destinazione di zona, che alla verifica del corretto inserimento nell'intorno. Pertanto al progetto inerente l'atterraggio del credito, va allegata idonea documentazione tecnica e fotografica dell'intorno e dei fabbricati circostanti, vanno inoltre reperite le opere di urbanizzazione previste dalla legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità dell'intervento.

ART. 8

PROCEDURA PER IL RILASCIO DI PERMESSO A COSTRUIRE CON L'UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI - ESTINZIONE DEL CREDITO

Il titolare del credito edilizio, nel momento in cui chiede il rilascio di permesso a costruire un edificio utilizzando il credito stesso, deve allegare alla pratica edilizia il certificato di iscrizione del credito edilizio nel registro dei crediti nonché una dichiarazione di utilizzo del credito stesso per la costruzione dell'edificio di cui si chiede il permesso a costruire, con autorizzazione al Responsabile di annotare l'utilizzo del credito con cancellazione dello stesso dal registro per la volumetria utilizzata.

L'utilizzo del credito edilizio viene annotato sul Registro dei crediti edilizi dopo il rilascio del permesso a costruire. Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.

Il credito edilizio può essere utilizzato solo dal titolare, salva la possibilità di cessione del credito a terzi, ai sensi dell'art.6 del presente regolamento.

I processi di trasformazione che utilizzano crediti sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato che attesti la titolarità dell'intervento e riporti l'ammontare della capacità edificatoria del credito.

ART. 9

AREE DI ATERRAGGIO DEI CREDITI

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene sulle aree e/o edifici anche di proprietà pubblica nelle forme e nei modi previsti dalle N.T.A. del P.I..

E' sempre ammesso il trasferimento di crediti edilizi in A.T.O. diversi da quello in cui l'immobile è localizzato, tra quelli previsti dal P.A.T.

Il recupero del credito edilizio in una specifica zona è subordinato sia alla compatibilità della destinazione d'uso del credito con la destinazione di zona, che alla verifica del corretto inserimento nell'intorno. Pertanto al progetto inerente l'atterraggio del credito, va allegata idonea documentazione tecnica e fotografica dell'intorno e dei fabbricati circostanti, vanno inoltre reperite le opere di urbanizzazione previste dalla legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità dell'intervento.

Il corrispondente volume da utilizzare deve essere parametrato in funzione della nuova destinazione e della zonizzazione dei valori immobiliari.

Il credito è innanzi tutto un potenziale di edificazione da impiegare, **in alternativa o in concorso con l'applicazione della perequazione urbanistica**, nelle aree di trasformazione urbanistica, quali:

- **le aree trasformabili a seguito di decadenza degli strumenti attuativi previsti dal PRG, confermati nel Piano degli Interventi.** Per tali aree vale l'art. 18, c.7 della LRV n° 11/2004:

"7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33".

All'interno delle aree trasformabili a seguito di decadenza degli strumenti attuativi previsti dal PRG la volumetria edificabile sarà data dall'utilizzo dei crediti edilizi. In alternativa, a seguito di accordo pubblico/privato in Variante al PI, la volumetria **persa a seguito delle disposizioni di cui all'art. 18, c.7 della LRV n° 11/2004**, può essere riacquisita tramite versamento del contributo perequativo.

- **le aree trasformabili di cui alla tavola 4, comprese all'interno dei "limiti fisici della nuova edificazione" che saranno soggette a strumento attuativo.** Tali aree vengono attivate sui PI attraverso specifica variante ai sensi dell'Art. 18, LRV n° 11/2004 e smi.;
- **le aree di completamento specificamente individuate dal PI come ZTO C - B**, nelle quali è possibile collocare volumetrie di credito edilizio in aggiunta agli indici massimi esistenti fino a +10% del volume ammissibile, fatti salvi i diritti di terzi e la disciplina delle distanze prevista dalla normativa comunale, che non può essere derogata. Tale volume si aggiunge agli interventi già ammissibili ai sensi dell'**Art. 36 – Dimensionamento**" del PAT, come di seguito definiti: *" in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e del territorio aperto, per le aree classificate tra le Invarianti di natura paesaggistico-ambientale), gli ampliamenti funzionali degli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 150 mc per alloggio), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal P.I. per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili."*
- **gli ambiti di centri storici da risagomare e rischedare sulla base di specifici accordi pubblico/privato**, per la quota di volume eccedente l'indice di 0,5 mc/mq, fino all'indice massimo di 2 mc/mq, valutata con Delibera di Giunta la possibilità operativa data dal contesto territoriale di inserimento, dal sistema della vincolistica e dai valori storico-culturali e paesaggistico-ambientali caratterizzanti l'area. In tali ambiti la realizzazione di volume utilizzando credito edilizio comporterà l'esonero dal versamento del contributo perequativo, valutato l'interesse pubblico all'attuazione dell'intervento, dato dal riordino ambientale e paesaggistico che comporta la demolizione di opere incongrue. Negli ambiti di centro storico risagomati su proposta di accordo pubblico/privato, la quota di volume realizzabile fino al concorso dell'indice di 1mc/mq, può essere ottenuta o a seguito di versamento di contributo perequativo, o alternativamente a seguito dell'utilizzo

di metà del volume ammesso attraverso l'utilizzo di credito edilizio. La quota di volume ammissibile che corrisponde all'indice premiale da 1 mc/mc a 2 mc/mc può provenire esclusivamente da volume individuato come credito edilizio.

- **Gli ampliamenti ammessi per i fabbricati non funzionali per la quota che eccede i 600 mc, fino a un massimo volume di 800 mc.** Tale quota di volume può essere attuabile attraverso versamento del contributo perequativo o attraverso l'utilizzo di quota di credito edilizio, valutato l'interesse pubblico all'attuazione dell'intervento, dato dal riordino ambientale e paesaggistico che comporta la demolizione di opere incongrue.

ART. 10

PRESCRIZIONE

I crediti edilizi si prescrivono col decorso di 5 anni dall'iscrizione nel registro dei crediti, senza che questi siano stati utilizzati, se derivano da richieste di iscrizione al predetto Registro e non avvenuta demolizione del volume oggetto di richiesta.

Qualora avvenga la demolizione dei fabbricati da credito edilizio, tale credito non ha invece data di prescrizione.

Su specifica richiesta del titolare del credito può essere concessa proroga previa delibera di Giunta Comunale.

I crediti edilizi prescritti verranno cancellati d'ufficio dal Registro dei crediti.

La cessione del credito non interrompe la prescrizione.

La prescrizione dei 5 anni è sospesa nel caso non sia possibile utilizzare i crediti edilizi per insufficienza di aree di "atterraggio", da certificare a seguito di richiesta di verifica da parte del proprietario del credito.

ART. 11

INCIDENZA SUL DIMENSIONAMENTO

I crediti edilizi derivanti dalla demolizione di opere incongrue o di degrado o derivanti da miglioramento urbano, architettonico, paesaggistico o ambientale non modificano il dimensionamento del PAT.

SCHEDA N.

TITOLARE DEL CREDITO EDILIZIO
Nome e Cognome
Luogo e data di nascita
Residenza
Ragione Sociale
Sede
Codice fiscale/Partita iva

PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO
Delibera n. del
Determina n. del

ORIGINE DEL CREDITO
Opera incongrua - descrizione
Elemento di degrado - descrizione
Realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana
Compensazione urbanistica
Esproprio
Note

LOCALIZZAZIONE DEL CREDITO
Via

ESTREMI CATASTALI DELL'IMMOBILE CHE HA GENERATO IL CREDITO EDILIZIO
Comune di
Frazione di
Sezione
Foglio
Mappale CT/NCEU
Superficie
Volume esistente

QUANTIFICAZIONE DEL CREDITO
Destinazione d'uso dell'immobile che ha generato il credito edilizio
Utilizzo del credito nel medesimo ambito
Utilizzo del credito su altro sito
Note

Destinazione residenziale mq
Destinazione produttiva mq
Destinazione rurale mq
Note

TERMINI VALIDITA' TEMPORALE DEL CREDITO EDILIZIO

ESTRATTO CARTOGRAFICO

ESTRATTO CATASTALE

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA