

Comune di Pederobba



Provincia di Treviso

Piano degli Interventi

Art. 18 della Legge Regionale 11/2004
"Norme per il governo del territorio"

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI E REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Art. 1

DEFINIZIONE DI CREDITO EDILIZIO

Per credito edilizio si intende il diritto alla edificazione di una quantità di *jus ædificandi* espresso in superficie netta o lorda di pavimento, 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.

Art. 2

INDIVIDUAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

1. Il PI, ai sensi dell'art. 36 della LR 11/2004 nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, determina le modalità di utilizzo del credito edilizio nell'ambito del dimensionamento di ogni singolo ATO, sia negli interventi edilizi diretti (demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni), sia negli interventi di trasformazione edilizia soggetti a comparto urbanistico o PUA, sulla base delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

2. Il PI individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

a) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;

b) rilocalizzazione dello *jus ædificandi*;

c) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza storico-monumentale, paesaggistica e ambientale;

d) interventi soggetti a compensazione urbanistica.

3. Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.

4. L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.

5. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al PI, ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004.

INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

7. Il volume e/o la superficie lorda di pavimento legittima all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione e che, a seguito degli interventi di trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale, non potrà essere rilocalizzata nelle aree medesime perché eccedente rispetto agli indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti dal PI, potrà essere trasformata in tutto o in parte in credito edilizio, secondo le modalità definite dal PI ovvero da specifico piano urbanistico attuativo, o da specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004.

RILOCALIZZAZIONE DELLO *JUS ÆDIFICANDI*

8. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio con destinazione produttiva o assimilata a quella produttiva, della superficie lorda di pavimento prevista dalla pianificazione vigente prima dell'entrata in vigore del PAT e

non ancora realizzata nelle aree che il PAT medesimo ha classificato come aree di riqualificazione e riconversione, detratta la superficie netta di pavimento localizzata all'interno dell'area medesima in conformità ai nuovi indici di densità territoriale e fondiaria stabiliti.

9. Mediante specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 il consiglio comunale potrà ammettere la trasformazione in credito edilizio fino ad un massimo del 30% dello *jus ædificandi* già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI PUNTUALI IN AMBITI TERRITORIALI DI IMPORTANZA STORICO-MONUMENTALE, PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

10. Gli interventi di riqualificazione del patrimonio immobiliare localizzato nelle zone A, mediante il miglioramento della prestazione energetica degli edifici esistenti costruiti prima del 1989 e disciplinati con grado di protezione, determina la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, in relazione alla classe energetica certificata all'ultimazione dei lavori, secondo le seguenti modalità:

	Tipo di intervento	Classe energetica	Credito edilizio ammesso (% volume oggetto d'intervento)
Edifici costruiti prima del 1989 con grado di protezione	1 - Restauro e risanamento conservativo	B	40%
	2 – Ripristino tipologico	B	40%
		C	20%
	3 – Ristrutturazione edilizia	A	40%
		B	30%
	4 – Demolizione con ricostruzione	A +	50%
		A	40%
		B	30%

11. È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello *jus ædificandi* corrispondente agli edifici o alle loro superfetazioni destinate alla demolizione senza ricostruzione. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio è consentito previo rilascio del certificato di abitabilità dell'edificio oggetto di intervento di rigenerazione, ovvero certificato di ultimazione dei lavori nel caso di intervento di demolizione senza ricostruzione.

12. Gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola mediante demolizione di volumi, e/o superficie netta di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili di inquinamento del territorio (annessi rustici non più funzionali, capannoni già utilizzati per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, ecc.) determinano la formazione di credito edilizio a destinazione residenziale, da localizzare nelle zone residenziali o compatibili con la residenza, con le seguenti modalità:

S.n.p. iniziale				S.n.p. utilizzabile come credito edilizio in %
fino a mq	150			Tutta
da mq	150	a mq	300	70%
da mq	300	a mq	600	60%
da mq	600	a mq	1.200	50%
da mq	1.200	a mq	2.400	40%
oltre mq	2.400			30%

13. In tutte le zone agricole la S.n.p. degli edifici esistenti già utilizzati come capannoni per attività produttive in zona impropria o per allevamenti zootecnici intensivi, utilizzabile come credito edilizio è ridotta del 50%.

Nelle aree agricole classificate come invariante paesaggistica, ambientale e/o storico monumentale, la S.n.p. degli edifici esistenti utilizzati come residenza o con destinazioni compatibili con la residenza (servizi, terziario TITOLO IV – DISCIPLINA DEL TERRITORIO Capo IV – Il sistema relazionale pagina 94 diffuso) o come annessi rustici, utilizzabile come credito edilizio a fini residenziali è incrementata del 15%.

14. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive si utilizza il parametro della superficie lorda di pavimento in luogo della S.n.p.

INTERVENTI SOGGETTI A COMPENSAZIONE URBANISTICA

15. Con le procedure di cui agli articoli 6, 7, 20 e 21 della LR. 11/2004 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

16. Con la reiterazione del vincolo decaduto ai sensi del comma 1 della LR 11/2004, sono dovuti al proprietario o agli aventi titolo un indennizzo nella misura e con le modalità previste dalla normativa vigente ovvero adeguate forme di compensazione ai sensi dell'articolo 37 della LR 11/2004 con le modalità di cui al comma precedente.

Art. 3

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, timbrato e vidimato in ogni sua facciata dal Segretario comunale; è tenuto e custodito dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale – edilizia privata. Ogni credito edilizio, per essere iscritto nel registro, dovrà essere attestato da apposita determina del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica.

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.
4. La quantità di cubatura assegnata in cifre e in lettere e la relativa destinazione d'uso.
5. Eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive.
6. Spazio per annotare lo "scarico" di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi.
7. 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 certificazioni 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.

(Allegato 1: *fac simile* scheda per iscrizione dei crediti edilizi)

Art. 4

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 titolo, peraltro, dovrà essere costituito da atto notarile di cessione o di donazione o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all' Ufficio delle Entrate competente.

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. 5

UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI

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

4. I crediti edilizi (cioè il diritto alla costruzione della quantità assegnata di *jus ædificandi*) 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.

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 di *jus ædificandi* (aggiuntiva o sostitutiva di quella ordinaria), riservati esclusivamente ai crediti edilizi.

Non è consentito utilizzare i crediti edilizi ad 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.

Art. 6

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.4.

Art. 7

PRESCRIZIONE

I crediti edilizi si prescrivono col decorso di 10 anni dall'iscrizione nel registro dei crediti, senza essere utilizzati.

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

La cessione del credito non interrompe la prescrizione.

La prescrizione è sospesa nel caso non sia possibile utilizzare i crediti edilizi per mancanza documentata di aree di "atterraggio".

Art. 8

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/PI.