

Comune di NOVENTA DI PIAVE



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

SETTORI SERVIZI TECNICI
URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA
Arch. Filippo Ferrarese

IL RESPONSABILE P.O. SERVIZI TECNICI
Arch. Nicoletta Modanese

Aprile 2016

Art. 1

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.

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, in conformità al PAT, individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:
 - a) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
 - b) rilocalizzazione dello jus ædificandi;
 - c) cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione;
 - d) vincolo di utilizzo a forestazione;
 - e) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza, paesaggistica e ambientale;
 - f) 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. 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

Il volume e/o la superficie netta di pavimento legittima all'interno delle aree di riqualificazione e riconversione definite dal PAT 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

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 a un massimo del 15% dello jus ædificandi già assegnato dalla pianificazione vigente agli ambiti soggetti a Piani Urbanistici Attuativi.

CESSIONE AL DEMANIO PUBBLICO DELL'AREA DI FORESTAZIONE

In applicazione del principio di riequilibrio ecologico, al fine di promuovere situazioni di riqualificazione naturalistico-ambientale, ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al successivo **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** comma **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** produce un credito edilizio di 625 mq. di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito previa: ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, sulla base di stralci funzionali non inferiori a mq 2.000; cessione al demanio pubblico dell'area oggetto di forestazione.

Il riconoscimento e la quantificazione formale del credito edilizio è fissata nella delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'intervento di forestazione con cessione al demanio comunale. Il credito edilizio acquista efficacia, solo dopo la cessione gratuita al patrimonio comunale dell'area e delle opere di riqualificazione ambientale eseguite dal soggetto proprietario dell'area.

La cessione delle aree e la realizzazione delle opere relative alla creazione delle nuove superfici boscate, in applicazione del principio «di riequilibrio ecologico», non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

VINCOLO DI UTILIZZO A FORESTAZIONE

Ogni ettaro di superficie boscata di nuovo impianto sia all'interno degli «ambiti preferenziali di forestazione» di cui al successivo comma sia all'interno dei «corridoi ecologici» di cui al successivo comma produce un credito edilizio di 400 mq di Superficie netta di Pavimento. L'utilizzo ai fini edificabili del credito edilizio, è consentito secondo le seguenti modalità:

- a) ricostruzione della flora arboreo-arbustiva degli ambienti boschivi nell'area in oggetto, a carico del soggetto attuatore, sulla base di stralci funzionali non inferiori a mq 2.000;
- b) istituzione di un vincolo di destinazione a bosco della durata non inferiore a 25 anni, con obbligo di mantenimento e ripristino per l'intero periodo.

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

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%	

È ammessa la trasformazione in credito edilizio dello jus aedificandi corrispondente agli edifici legittimamente realizzati localizzati in tutte le zone, o alle loro superfetazioni, destinati alla demolizione senza ricostruzione, con le limitazioni di cui ai successivi commi. 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.

In particolare, gli interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola e in ambito golenale mediante demolizione di volumi, e/o superficie netta di pavimento, legittimi ma che presentano motivi di turbativa ambientale o gravi problemi ineliminabili d'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%

Ai fini della determinazione della S.n.p. iniziale di cui alla tabella del comma precedente, si considera il 100% di quella degli edifici con destinazione residenziale, il 70% di quella degli edifici pertinenziali agli edifici residenziali, e il 50% degli annessi rustici, degli ex allevamenti e degli edifici di tipo produttivo. Per gli edifici localizzati nella golenale del fiume Piave, la S.n.p. utilizzabile come credito edilizio è incrementata del 100%.

Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile nelle zone produttive o assimilate a quelle produttive è ammesso l'utilizzo del parametro della Superficie Lorda di Pavimento in luogo della S.n.p.

INTERVENTI SOGGETTI A COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. Con le procedure di cui agli articoli 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.

2. È ammessa altresì la procedura di compensazione urbanistica per la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, localizzati negli ambiti di perequazione urbanistica e perequazione urbanistica integrata, di cui al precedente **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** comma che permetta ai soggetti che realizzano gli interventi d'interesse pubblico di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio, nel limite massimo del 50% del volume aggiuntivo definito dal PAT per ciascuna ATO, con le procedure di cui agli articoli 6, 7, 20 e 21 della LR. 11/2004.

3. Gli interventi d'interesse pubblico devono riguardare opere comprese nel programma triennale delle opere pubbliche ovvero opere che ne costituiscano efficace integrazione, in conformità a quanto previsto dai commi 19 dell'art. 153 del DL 163/2006 e smi.

4. Gli interventi soggetti a compensazione urbanistica devono contenere una valutazione di congruità economico-finanziaria che verifichi il soddisfacimento dell'interesse pubblico.

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 determinazione del Responsabile P.O. Servizi Tecnici.

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, dopo l'iscrizione 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 ma con obbligo di acquisizione preventiva della *certificazione del credito*.

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.

I crediti edilizi (cioè il diritto alla costruzione della quantità volumetrica assegnata) possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree o su edifici che sono individuati nel P.I. quali aree di “atterraggio” dei crediti stessi.

Il P.I. individua 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 ad di fuori delle aree a ciò espressamente dedicate o in deroga allo strumento urbanistico vigente.

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 insufficienza 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.

Comune di NOVENTA DI PIAVE



PIANO DEGLI INTERVENTI

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

REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

art.17 lettera e) L.R. 11/2004 e s.m.i.

Aprile 2016

Allegato 1): FAC SIMILE SCHEDE PER ISCRIZIONE DEI CREDITI

SCHEDE 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	descrizione
interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione	
rilocalizzazione dello <i>jus ædificandi</i>	
cessione al demanio pubblico dell'area di forestazione	
vincolo di utilizzo a forestazione	
interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza, paesaggistica e ambientale	
interventi soggetti a compensazione urbanistica	
altro	

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	
Individuazione catastale	
foglio	
mappale	
superficie territoriale/fondiarie	
volume esistente	
destinazione d'uso prevalente	
note	

PRATICA EDILIZIA n. Permessi di Costruire n..... del	
VERBALE DI SOPRALLUOGO	Data Esito:

ALTRE INFORMAZIONI	
Utilizzo del credito nel medesimo ambito	

Utilizzo del credito su altro sito	
Note	

TERMINI DI VALIDITÀ TEMPORALE DEL CREDITO EDILIZIO	

ATTO NOTARILE (TRASFERIMENTO DEL CREDITO)	
Repertorio n..... del	
Notaio di.....	
Registrato a in data	
Trascritto a in data	
Oggetto	
Note	

ATTERRAGGIO DEL CREDITO

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

ATTO NOTARILE	
Repertorio n. del	
Notaio di	
Registrato a in data	
Oggetto	
Note	

ESTREMI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	
note	

**ALLEGATO FOTOGRAFICO DELL'IMMOBILE CHE HA GENERATO
IL CREDITO EDILIZIO**