



Comune di
**PESCHIERA DEL
GARDA**

Provincia di
Verona

**I VARIANTE
P.I. 2016**

Elaborato

All.01 - NTO

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

Registro dei Crediti Edilizi di cui all'art.17 comma 5° della LRV n° 11/2004

I VARIANTE PARZIALE 2016 – PRIMA FASE



GRUPPO DI LAVORO

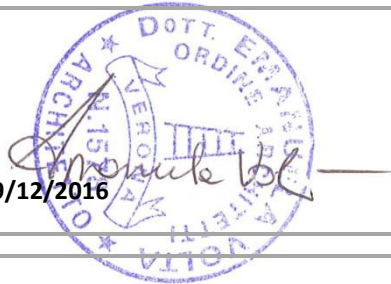
Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Massimo Cristini

Progettista incaricato
Arch. Emanuela Volta

**COLLABORAZIONI
SPECIALISTICHE**

Elaborazioni grafiche
Dott. Arcangelo Condomitti

Comune di Peschiera del Garda
Sindaco Orietta Gaiulli



Progettista incaricato
Arch. Emanuela Volta

Elaborati adeguati alla DCC n° 34 del 29/12/2016

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

Febbraio 2017

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.

E' ammissibile la definizione di credito edilizio anche per le volumetrie che non risulta opportuno realizzare in particolari ambiti di interesse paesaggistico o ambientale, per motivazioni relative alla salvaguardia architettonica, paesaggistica o igienico sanitaria. Tali crediti identificabili come volumetrie non attuate devono essere puntualmente attestati con Delibera di Giunta Comunale, prima dell'iscrizione all'interno del registro.

In questo caso le aree che hanno prodotto il credito devono essere riclassificate attraverso l'attribuzione di una zonizzazione opportuna e di specifica normativa tramite predisposizione di variante al Piano degli Interventi, verificata anche la possibilità di riconteggiare la SAU disponibile.

In caso di ascrizione a credito di volumetrie non attuate all'interno di particolari ambiti e/o non utilizzate su lotti residenziali sino alla saturazione dell'indice di edificabilità fondiaria, deve essere formalizzato e registrato con Atto notarile un vincolo „non aedificandi“ sul lotto dal quale è prelevato il credito edilizio.

ART. 3

INDIVIDUAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

Il P.I. individuerà caso per caso ai sensi 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.

La parametrizzazione del credito edilizio, avviene mediante attribuzione di indici correttivi al volume esistente o da trasferire, che tengono conto della destinazione d'uso dell'immobile, nonché dell'individuazione territoriale delle aree edificabili valutate ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale unica IMU:

Area che dà origine al credito	Area di atterraggio	Coefficiente
C2 espansione	C2 espansione e C 1/3 ex espansione	1
C4 ristrutturazione urbanistica	C2 espansione e C 1/3 ex espansione	1
Zona di degrado in ambito agricolo	C2 espansione e C 1/3 ex espansione	0,6
C1 completamento edilizio	C2 espansione e C 1/3 ex espansione	1

Ed inoltre, per eventuali casi non contemplati nella predetta tabella si faccia riferimento, in termini di incremento o riduzione ai valori/coefficienti moltiplicatori tra singole zone omogenee e diverse destinazioni d'uso indicati nella relazione sui parametri di valutazione del valore venale in comune commercio delle aree edificabili ai fini IMU (all. A alla Delibera di Giunta Municipale n. 34 del 08.03.2012 ed eventuali ss.mm.ii.).

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. 6

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. 7

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. 8

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.

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. 9

PROCEDURA PER IL RILASCIO DI TITOLO ABILITATIVO CON L'UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI

- ESTINZIONE DEL CREDITO

Il titolare del credito edilizio, nel momento in cui chiede il rilascio di titolo abilitativo per l'utilizzo del credito nelle forme ammesse dalla normativa, 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 o del titolo abilitativo previsto dall'intervento realizzato.

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.

ART. 10

AREE DI ATTERRAGGIO 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 ammissibile 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;**
- **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 da indice di zona 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. 26 - Articolazione del territorio per zone*" delle NTO del PI, al comma 2) come di seguito riportato:

2. È consentito per le unità residenziali esistenti un aumento "una tantum" di 75 mc a condizione che l'unità immobiliare:

- sia esistente alla data del 5 maggio 2009 o, a tale data, sia già stato rilasciato Permesso di Costruire;
- si trovi in zona C1, o in zona C2, o in ambito di Urbanizzazione Consolidata individuata dal PATI, o in ambito di Urbanizzazione Diffusa individuata dal PATI;
- sia destinata all'abitazione del proprietario o di un suo parente entro il 3° grado, e questi si impegni a trasferirvi la propria residenza entro un anno dall'ultimazione dei lavori, prestando sino alla data del cambio di residenza una fideiussione di € 350,00 per ogni metro cubo di ampliamento.

(...)

L'aumento una tantum, alle stesse condizioni del comma precedente, è ammesso fino a 100 mc prevedendo per i 25 mc aggiuntivi rispetto ai precedenti consentiti, un adeguato beneficio pubblico a vantaggio della cittadinanza pari al contributo perequativo da versare in aggiunta al versamento dei contributi di costruzione, con importi stabiliti da apposita delibera di Giunta Comunale da aggiornarsi periodicamente".

- **Gli ampliamenti ammessi per i fabbricati non funzionali per la quota che eccede i 600 mc, fino a un massimo volume di 1000 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. 11

PRESCRIZIONE

I crediti edilizi si prescrivono col decorso di 10 anni dall'iscrizione nel registro dei crediti, senza che questi siano stati utilizzati, se derivano da richieste 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 10 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. 12

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.

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEI CREDITI EDILIZI VALIDAMENTE
UTILIZZABILI ALLA DATA ODIERNA**

Registro dei Crediti Edilizi di cui all'art.17 comma 5° della LRV n° 11/2004

<i>N° progressivo</i>	<i>Ditta proprietaria immobile</i>	<i>Dati relativi alla provenienza del credito</i>			<i>Destinazione</i>	<i>Estremi titolo abilitativo Vol. esistente</i>	
		<i>Titolo di proprietà</i>	<i>Dati identificativi</i>				<i>Volume</i>
			<i>foglio</i>	<i>mappale</i>			

<i>N° progressivo</i>	<i>Ditta proprietaria immobile</i>	<i>Dati relativi alla destinazione del credito</i>			<i>Destinazione</i>	<i>Atto pubblico destinazione del credito</i>	
		<i>Titolo di proprietà</i>	<i>Dati identificativi</i>				<i>Volume</i>
			<i>foglio</i>	<i>mappale</i>			

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