

REGOLAMENTO PER LA
GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI

INDICE

ART. 1.	CONDIZIONI DI ATTRIBUZIONE E IMPIEGO DEL CREDITO EDILIZIO	3
ART. 2.	MODALITÀ OPERATIVE DI GENERAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO AI SENSI DELL'ART. 36, LRV. 11/2004.....	4
ART. 3.	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CREDITO EDILIZIO DA COMPENSAZIONE.	6
ART. 4.	CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI	7
ART. 5.	UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI	8
ART. 6.	PROCEDURA PER L'UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI – ESTINZIONE DEL CREDITO 9	
ART. 7.	DURATA DEL CREDITO EDILIZIO	10
ART. 8.	CONTRIBUTI	11

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI E DELLA
COMPENSAZIONE URBANISTICA

ART. 1. CONDIZIONI DI ATTRIBUZIONE E IMPIEGO DEL CREDITO EDILIZIO

1. Il credito edilizio può essere attribuito al proprietario di un immobile esclusivamente in base alle tre seguenti fattispecie:

- a) a seguito di demolizione di opere incongrue;
- b) a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità;
- c) a seguito di demolizione di annessi ed edifici dismessi e/o degradati.

2. I crediti edilizi, derivanti dalle attività definite al precedente comma 1, potranno essere impiegati nelle aree di atterraggio definite dal Piano degli interventi.

3. L'ammontare del credito edilizio di cui al comma 1. a) è determinato sulla base dei coefficienti tabellari indicati agli art. nn. 2 e 3 del presente regolamento.

4. Il credito edilizio derivante dalla compensazione urbanistica di cui al comma 1. b) è determinato sulla base degli artt. nn. 3 e 4 del presente Regolamento e disciplinato dal PI.

ART. 2. MODALITÀ OPERATIVE DI GENERAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO AI SENSI DELL'ART. 36, LRV. 11/2004

Di seguito viene indicata la procedura che determina la generazione e attribuzione del credito edilizio ai sensi del comma 1, lett. a), Art. 1 del presente Regolamento.

1. I titoli edilizi certificativi e/o autorizzativi devono essere corredati da apposita determina Dirigenziale del Settore Sportello Unico finalizzata al riconoscimento da parte dell'Amministrazione Comunale della sussistenza delle condizioni per il rilascio di crediti edilizi.
2. L'effettivo riconoscimento del credito edilizio avviene solo a seguito della chiusura lavori e, laddove necessario, del collaudo e/o agibilità delle opere realizzate sulla base dei titoli edilizi rilasciati.
3. L'iscrizione dei Crediti nel Registro dei Crediti edilizi avviene su richiesta del soggetto avente titolo e a seguito della verifica documentale da parte del Settore Sportello Unico della sussistenza delle condizioni oggetto del presente Regolamento, nonché delle NTO del PI.
4. Ai fini della quantificazione del credito edilizio da riconoscere, si applica la tabella di cui al successivo comma 7, recante i coefficienti di ponderazione delle quantità di credito edilizio. Tali coefficienti assumono un parametro/qualità di riferimento, posto uguale ad 1, che rappresenta una caratteristica ordinaria del fabbricato, tale da non implicare ponderazioni per eccesso o per difetto.
5. L'incidenza relativa di ciascuna caratteristica viene stimata, ai fini della determinazione dell'ammontare del credito edilizio, come segue:
 - Qualità e vetustà delle strutture e fabbricati: $\pm 10\%$;
 - Destinazione d'uso: $\pm 10\%$;
 - Localizzazione in zona incongrua: $+10\%$;
 - Dimensioni: $- 15\% \div +20\%$.
6. Di seguito viene rappresentata la tabella con i coefficienti di conversione per la determinazione dei crediti edilizi utilizzabili nelle aree di atterraggio di cui al PI.

TABELLE DI PONDERAZIONE AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEI CREDITI

Qualità e vetustà delle strutture e fabbricati	Coefficiente di ponderazione
Strutture elementari e/o vetuste; abbandonate; collabenti	0,90
Strutture ordinarie e fabbricati abitabili	1,00
Strutture in ottimo stato (età inferiore ai 10 anni)	1,10

Destinazione d'uso	Coefficiente di ponderazione
Residenziale	1,00
Turistico - ricettiva	1,10
Commerciale	1,10
Direzionale e Servizi	0,95
Produttiva	0,90
Agricola e Rurale	0,90

Localizzazione	Coefficiente di ponderazione
All'interno degli ambiti soggetti a piani di recupero	1,10
All'esterno degli ambiti soggetti a piani di recupero	1,00

Dimensione degli immobili	Coefficiente di ponderazione
< 600 mc	1,20
600 – 2.000 mc	1,00
> 2.000 mc	0,85

ART. 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CREDITO EDILIZIO DA COMPENSAZIONE

1. Il valore del credito edilizio ai fini della compensazione urbanistica è fatta tenendo conto dei seguenti fattori:

- Zone OMI, come individuate nella Mappa del Valore Immobiliare (colonna 1);
- Valori forniti dall'OMI relativi alle nuove costruzioni residenziali riferite allo stato conservativo ottimo (colonna 2);
- Aliquota di Incidenza del valore dell'area sul valore OMI (colonna 4).
- Valore dell'area a m³ corrispondente al valore dell'area a m² (colonna 5) diviso l'altezza virtuale di 3 (colonna 6).
- Valore del credito edilizio corrispondente al 50% del valore dell'area a m² (colonna 7).

2. Ai fini della compensazione urbanistica si considera il valore del credito edilizio corrispondente alla Zona OMI D2 Periferica.

ZONE OMI	Valore OMI	%	Incidenza del valore dell'area sul valore OMI	Valore Area mq	Valore Area a mc = Valore Area a mq/3	Valore Credito edilizio = 50% Valore Area a mc
1	2	3	4	5	6	7

ART. 4. CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI

1. I crediti edilizi, solo se iscritti nell'apposito 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, senza necessità di autorizzazione preventiva da parte del Comune, qualora in possesso di idoneo titolo di proprietà o disponibilità che ne consenta la trasferibilità.
2. Il titolo 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.
3. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi, presentando specifica richiesta.
4. 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.
5. Il trasferimento del credito è opponibile al Comune ed a terzi solo a seguito della sua iscrizione nel registro dei crediti edilizi.

ART. 5. UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI

1. I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel “Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED)”.
2. I crediti edilizi possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree individuate quali aree di “atterraggio” individuate dal PI.
3. Il PI individua le aree di atterraggio sulle 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), riservato 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.
4. Il reperimento dei crediti edilizi funzionali al completo utilizzo dell’indice edificatorio delle aree di atterraggio, di cui al precedente comma 3, è di esclusiva competenza del soggetto proprietario, ovvero avente titolo all’impiego dei crediti stessi. Parimenti, è in capo al medesimo soggetto l’individuazione e il reperimento delle aree di atterraggio per l’impiego dei crediti, senza che vi sia alcun obbligo al riguardo da parte dell’Amministrazione Comunale.

ART. 6. PROCEDURA PER L'UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI – ESTINZIONE DEL CREDITO

1. L'impiego dei crediti edilizi entro le aree di atterraggio è subordinato alla presentazione di idoneo titolo abilitativo, coerentemente alle fattispecie previste dal DPR 380/2001 e s.m.i.;
2. Nel caso di impiego dei crediti edilizi mediante intervento diretto, il titolare del credito edilizio deve allegare alla pratica il certificato di iscrizione del credito nell'apposito Registro nonché una dichiarazione di utilizzo del credito stesso per le finalità di cui al titolo edilizio abilitativo, con autorizzazione dal Responsabile di annotare l'utilizzo del credito con cancellazione dello stesso dal registro per la volumetria utilizzata.
3. L'utilizzo del credito edilizio viene annotato nel Registro dei crediti edilizi a seguito del rilascio del titolo edilizio o della decorrenza dei termini previsti dal DPR 380/2001 e s.m.i. nel caso di attività edilizia soggetta a certificazione. Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.
4. Il credito edilizio può essere utilizzato solo dal titolare, salva la possibilità di cessione del credito a terzi, ai sensi del precedente Art. 5.

ART. 7. DURATA DEL CREDITO EDILIZIO

1. La titolarità dei crediti edilizi non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi.

ART. 8. CONTRIBUTI

1. Analogamente a quanto previsto per le Zone di Perequazione Urbanistica, l'attuazione di volumi e/o superfici costituenti Crediti Edilizi, è sottoposta al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.