

COMUNE DI CAPRINO VERONESE
Provincia di Verona

1 PI

Elaborato

d0904

Scala

Registro dei Crediti Edilizi

COMUNE DI CAPRINO VERONESE
Il Sindaco. Paola Arduini

Responsabile Area Tecnica
Margherita Romaniello

ATI
PROGETTISTI:
Marisa Fantin, ARCHISTUDIO
Francesco Sbeti, SISTEMA SNC

Consulenze geologiche e idrogeologiche:
Simone Barbieri

Consulenze ambientali e agronomiche:
Roberta Meneghini

Collaboratrice:
Martina Caretta

DATA

gennaio 2018

Sommario

DEFINIZIONE DI CREDITO EDILIZIO (art. 36 della LR11/04)	3
ULTERIORI CREDITI EDILIZI	3
PROCEDURA DI ATTRIBUZIONE DEI CREDITI EDILIZI	3
ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI	4
CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI	4
UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI	4
PROCEDURA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CON L'UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI	4
DIMENSIONAMENTO	5

DEFINIZIONE DI CREDITO EDILIZIO (ART. 36 DELLA LR11/04)

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.

ULTERIORI CREDITI EDILIZI

Ai sensi dell'art.90 delle Norme di Attuazione del PAT,

“il P.I. completa ed integra l'individuazione di ulteriori immobili, legittimamente assentiti, sui quali rendere applicabile il credito edilizio, nell'ambito delle seguenti categorie:

- *opere incongrue, in quanto contrastanti con i vincoli e le tutele evidenziate nella tavole 1, 2, 3 e 4 e dalle presenti norme;*
- *elementi di degrado, costituite da superfetazioni e pertinenze degli immobili incongrue che producono alterazioni negative all'architettura dell'edificio principale ed al contesto;*
- *interventi di miglioramento della qualità urbana, come ad esempio arredo urbano, creazione di parchi, piste ciclabili, attuazione della rete ecologica e simili;*
- *interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio, costituiti da tutti quegli interventi che, nell'ambito delle specifiche disposizioni afferenti ai vincoli, valori e tutele, fragilità, invarianti e basse trasformabilità, ne risultano in contrasto. Rientrano in tali fattispecie anche gli immobili realizzati in zona agricola che per la loro conformazione architettonica ed ambientale non rispettino le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, come previsto nel prontuario allegato alle presenti norme, redatto ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004.
.....”*

PROCEDURA DI ATTRIBUZIONE DEI CREDITI EDILIZI

I proprietari o gli aventi titolo, che intendano dare seguito alla procedura per l'assegnazione di crediti edilizi, presentano all'Ufficio Tecnico Comunale una pratica edilizia -redatta da tecnico abilitato -volta all'ottenimento del “Permesso di costruire/demolire“, accompagnata dalla domanda di assegnazione di credito edilizio residenziale. La demolizione dovrà riguardare un intero edificio: non sono consentite demolizioni per l'assegnazione di crediti edilizi relative a porzioni di edifici. La pratica dovrà contenere il titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile, la documentazione della legittimità della costruzione da demolire (licenza edilizia, concessione, condono ecc.), i disegni originari della costruzione assentita o legittimata o il suo rilievo planimetrico attuale, la documentazione fotografica, i conteggi del volume e della corrispondente cubatura residenziale richiesta nonché una relazione descrittiva delle procedure di demolizione e di smaltimento dei rifiuti, indicante altresì l'utilizzo agricolo del sedime e delle aree accessorie del fabbricato demolito. La demolizione potrà iniziare solo dopo l'ottenimento del relativo permesso e dovrà concludersi entro 6 mesi dal suo inizio, con la completa demolizione del manufatto e la concreta riconduzione agli usi agricoli del sedime del fabbricato e delle relative pertinenze. Il credito edilizio previsto sarà assegnato dall'Ufficio con l'iscrizione nel Registro dei Crediti edilizi subito dopo l'accertamento, da effettuarsi mediate sopralluogo, dell'ottemperanza alle prescrizioni tutte del permesso di demolizione. Il credito edilizio è attivo solo con la sua iscrizione sul Registro

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.

L'iscrizione sul registro di ciascun credito edilizio dovrà contenere:

- Nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza, codice fiscale del/dei titolare/i;
- In caso di più titolari, a richiesta congiunta degli stessi, il complessivo credito potrà essere frazionato in proporzione alla quota di proprietà
- Estremi della pratica edilizia, del permesso di demolizione e del verbale di sopralluogo attestante l'ottemperanza.
- La quantità di cubatura residenziale assegnata in cifre e in lettere.
- Eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive.
- Spazio per annotare lo "scarico" di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi.
- 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

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 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 sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova scheda con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente con indicati gli estremi dell'atto notarile di trasferimento.

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 residenziale assegnata) possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree compatibili con le NTO del PI.

PROCEDURA PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CON L'UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI

Il titolare del credito edilizio, nel momento in cui chiede il rilascio di permesso di 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.

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.

SCHEDA TIPO PER LA REGISTRAZIONE**ORIGINE DEL CREDITO**

PROVVEDIMENTO TIPO ¹	N°	data	prot.
CREDITO GENERATO DA:			mc
Note			
ATO			
DATI CATASTALI			
Sezione			
Foglio			
Mappale/i			
Superficie mq			
Volume mc			

TITOLARE CREDITO
nome e cognome (ragione sociale)
luogo e data di nascita
residenza
sede
codice fiscale/ P.iva
ATTO
Descrizione sintetica

¹ Delibera, Determina, Parere ecc.

DESTINAZIONE DEL CREDITO			
ACQUIRENTE CREDITO			
nome e cognome (ragione sociale)			
luogo e data di nascita			
residenza			
sede			
codice fiscale/P.iva			
ATTO			
Descrizione sintetica			
ATTRIBUZIONE CREDITO	ATO	ZTO	quantità mc
note			

STATO DEI CREDITI PER ATO

ATO1 – ALTA PIANURA								
	Titolare del credito	Entità del credito edilizio		Credito Edilizio fruito		Credito edilizio residuo		Scadenza del credito edilizio ²
		mc teorici	mq	mc	mq	mc	mq	
Scheda n.1								
Scheda n.2								
Scheda n.3								
Scheda n.4								
Scheda n.5								
Scheda n.6								
Scheda n.7								
Scheda n.8								
Scheda n.9								
Scheda n.10								
Totale		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

² Se prevista in modo specifico nei provvedimenti

ATO2 – MEDIA MONTAGNA								
	Titolare del credito	Entità del credito edilizio		Credito Edilizio fruito		Credito edilizio residuo		Scadenza edilizio ³ del credito
		mc teorici	mq	mc	mq	mc	mq	
Scheda n.1								
Scheda n.2								
Scheda n.3								
Scheda n.4								
Scheda n.5								
Scheda n.6								
Scheda n.7								
Scheda n.8								
Scheda n.9								
Scheda n.10								
Totale		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

³ Se prevista in modo specifico nei provvedimenti

ATO3 – ALTA MONTAGNA								
	Titolare del credito	Entità del credito edilizio		Credito Edilizio fruito		Credito edilizio residuo		Scadenza edilizio ⁴ del credito
		mc teorici	mq	mc	mq	mc	mq	
Scheda n.1								
Scheda n.2								
Scheda n.3								
Scheda n.4								
Scheda n.5								
Scheda n.6								
Scheda n.7								
Scheda n.8								
Scheda n.9								
Scheda n.10								
Totale		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	

⁴ Se prevista in modo specifico nei provvedimenti