# ALLEGATO A)

***REGOLAMENTO DI GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI***

***INDICE***

Art. 1 OGGETTO 3

Art. 2. CONDIZIONI DI GENERAZIONE, ATTRIBUZIONE E IMPIEGO DEL CREDITO EDILIZIO 4

Art. 3. REGISTRO DELLA SUPERFICIE AGIBILE 5

Art. 4. MODALITÀ OPERATIVE DI GENERAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO 6

Art. 5 CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI 8

Art. 6. UTILIZZO ED ESTINZIONE DEI CREDITI EDILIZI 9

Art. 7. DURATA DEL CREDITO EDILIZIO 10

Art. 8. CONTRIBUTI OBBLIGATORI 11

## Art. 1 OGGETTO

Il presente Regolamento disciplina la gestione dei crediti edilizi, come definiti e disciplinati dall’art. 29 bis, 29 ter, 29 quater della legge regionale 04 settembre 1997, n. 36 “Legge urbanistica regionale” e in attuazione del Piano Urbanistico comunale (PUC) vigente.

## Art. 2. CONDIZIONI DI GENERAZIONE, ATTRIBUZIONE E IMPIEGO DEL CREDITO EDILIZIO

* + 1. Il Piano urbanistico comunale disciplina le attività di trasformazione urbanistica dell’intero territorio comunale. L’edificabilità ai terreni è attribuita dal Piano Urbanistico Comunale in funzione degli obiettivi di tutela, gestione e sviluppo del territorio.
		2. Il credito edilizio può essere riconosciuto al proprietario di un immobile esclusivamente in base alle seguenti fattispecie:
			1. per attribuzione propria del Piano Urbanistico Comunale nell’ambito della perequazione;
			2. a seguito di demolizione di edifici (art. 6.2.1 delle Norme Generali del PUC);
			3. a seguito di demolizione di edifici dalla fascia collinare in ambiti urbani (art. 6.2.1 a) delle Norme Generali del PUC);
			4. a seguito di azioni premianti (art. 6.1 delle Norme Generali del PUC);
		3. Il riconoscimento del credito edilizio di cui al precedente comma avviene sulla base delle regole stabilite dal Piano Urbanistico Comunale.
		4. Per le ipotesi di cui ai punti b), c), d), il riconoscimento del credito edilizio richiede la trascrizione di un atto pubblico notarile ai sensi dell’art. 2643 del Codice Civile.

## Art. 3. REGISTRO DELLA SUPERFICIE AGIBILE

1. Ai sensi degli artt. 29 bis, 29 ter, 29 quater della legge regionale 04 settembre 1997, n. 36 “Legge urbanistica regionale” e in attuazione del Piano Urbanistico comunale (PUC) vigente è istituito il registro comunale elettronico dei crediti edilizi, denominato “Registro della Superficie agibile” (RSa), pubblico e liberamente consultabile.
2. Il registro è costituito da un database elettronico, tenuto e gestito dal responsabile del Settore competente.
3. Il RSa è composto da tre sezioni:

 ***sezione A*** nella quale sono registrati i diritti edificatori propri (ex Registro degli Asservimenti);

 ***sezione B*** nella quale sono registrati i diritti edificatori derivanti dalla demolizione di edifici;

 ***sezione C*** nella quale sono registrati i diritti edificatori derivanti dalla esecuzione di azioni premianti.

1. Il RSa contiene i seguenti dati minimi:
	1. Numero progressivo;
	2. Estremi della Determinazione dirigenziale di riconoscimento del credito;
	3. I dati identificativi anagrafici e fiscali del/i titolare/i del credito e le eventuali rispettive quote di proprietà;
	4. la quantificazione del credito in termini di Sa con l’eventuale attribuzione pro quota nel caso di più soggetti proprietari;
	5. gli estremi del titolo edilizio in base al quale il credito è stato generato ed in caso di acquisizione differita rispetto al rilascio del titolo edilizio estremi dell’atto che ne abilita l’acquisizione;
	6. l’identificativo catastale, l’Ambito o Distretto di PUC e la zona di PTCP - Assetto Insediativo, del bene immobile “originario”;
	7. il riferimento normativo in forza del quale il credito è stato generato;
	8. l’eventuale cessione a terzi del credito, ove vengono indicati i dati anagrafici del soggetto beneficiario e gli estremi dell’atto di cessione (nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio, data e numero di registrazione dell’atto, data e numero di trascrizione dell’atto).
	9. gli estremi del titolo edilizio con il quale il credito edilizio è stato utilizzato in tutto o in parte, con indicazione della data di sua estinzione o della eventuale quantità residua utilizzabile.
2. L’unità di misura del credito edilizio è la Superficie agibile (Sa), espressa in metri quadri (mq), come definita dal PUC.
3. L’annotazione dei crediti edilizi nel RSA ha valore esclusivamente sotto il profilo urbanistico, fermo restando che i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori sono redatti con atto pubblico e soggetti a trascrizione ai sensi dell’art. 2643 del codice civile.

## Art. 4. MODALITÀ OPERATIVE DI GENERAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

1. L’iscrizione nel registro comunale elettronico dei crediti edilizi avviene su istanza - previa corresponsione dei bolli, dei diritti e delle spese istruttorie - del/i soggetto/i avente/i titolo al comune.
2. I titoli edilizi certificativi e/o autorizzativi devono essere corredati da apposita determina dirigenziale del settore competente finalizzata al riconoscimento da parte dell’Amministrazione Comunale della sussistenza delle condizioni per il rilascio di crediti edilizi.
3. Nel caso di impiego dei crediti edilizi già riconosciuti e riportati nel Registro in apposita scheda, viene indicato nella medesima l’identificativo catastale, l’Ambito o Distretto di PUC e la zona di PTCP - Assetto Insediativo, delle aree e/o dei fabbricati presso cui il credito viene impiegato e la conseguente cancellazione parziale o totale del credito.
4. A richiesta - previa corresponsione dei bolli, dei diritti e delle spese istruttorie nella misura stabilita dall’Amministrazione comunale – potranno essere rilasciate certificazioni ed attestazioni circa la titolarità e l’impiego dei crediti.

## *4.1. Attribuzione propria del Piano Urbanistico Comunale*

1. La generazione del credito edilizio di cui al precedente art. 2 comma 2 lett. a) discende direttamente dall’approvazione del Piano Urbanistico Comunale.
2. I crediti derivanti dalla perequazione urbanistica saranno iscritti nel RSA solo attraverso acquisizione di idoneo titolo di trasferimento trascritto ai sensi dell’art. 2643 del Codice Civile. Quanto sopra al fine di aggiornare la carta degli asservimenti.

## *4.2. Attribuzione a seguito di demolizione di edifici*

1. La generazione e attribuzione del credito edilizio di cui al precedente art. 2 comma 2 lett. b) e c) avviene con la procedura di seguito indicata.
2. I proprietari o altri aventi titolo del manufatto da demolire presentano idonea istanza (SCIA, ecc.) allo Sportello Unico dell’Edilizia (S.U.E.) per l’attivazione dell’intervento demolitorio e di rinaturalizzazione del suolo ai fini dell’iscrizione del relativo credito edilizio nella specifica sezione del RSa.
3. L’istanza dovrà essere corredata della documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia edilizia e dovrà contenere apposita domanda di riconoscimento del credito edilizio redatto su modello predisposto dall’Amministrazione Comunale.
4. L’ufficio competente comunica, entro 30 giorni dal ricevimento dell’istanza, la quantificazione del “credito edilizio provvisorio” e le condizioni per la sua iscrizione nel RSa.
5. Ai fini della possibilità di riconoscimento del credito edilizio la demolizione dell’edificio potrà avvenire solo a seguito del ricevimento della comunicazione di cui al comma precedente ed alle condizioni ivi previste.
6. Al termine dell’intervento demolitorio il proprietario o avente titolo comunicherà la fine lavori e chiederà l’attivazione dell’accertamento, da parte del Comune, dell’avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell’area. L’accertamento avverrà necessariamente tramite sopralluogo, con predisposizione di uno specifico verbale dal quale dovrà risultare la conformità dell’intervento previsto alla disciplina stabilita per la tipologia di credito nel Piano Urbanistico Comunale.
7. A seguito della verifica effettuata dal Comune dell’avvenuta demolizione del manufatto incongruo e della rinaturalizzazione dell’area, viene emessa determinazione dirigenziale cui seguirà atto notarile ai sensi del comma 2bis, art. 2643 del Codice Civile, per l’iscrizione dei crediti edilizi nell’apposita sezione del RSa.
8. A seguito dell’iscrizione del credito edilizio nel RSa verrà rilasciata all’avente titolo, previa corresponsione dei bolli, dei diritti e delle spese istruttorie nella misura stabilita dall’Amministrazione comunale, idonea certificazione.

## *4.3. Attribuzione a seguito di azioni premianti*

1. La generazione e attribuzione del credito edilizio di cui al precedente art. 2 comma 2 lett. d) avviene con la procedura di seguito indicata.
2. Le azioni premianti sono inizialmente individuate all’Art. 25 delle Norme Generali del PUC e potranno essere modificate da parte dell’Amministrazione Comunale con le modalità stabilite dalla Relazione Tecnica del PUC.
3. I proprietari o altri aventi titolo presentano idonea istanza allo Sportello Unico dell’Edilizia (S.U.E.) per l’attivazione dell’azione premiante ai fini dell’iscrizione del relativo credito edilizio nella specifica sezione del RSa.
4. L’istanza dovrà essere corredata della documentazione prevista dalle vigenti disposizioni in materia edilizia e dovrà contenere apposita domanda di riconoscimento del credito edilizio redatto su modello predisposto dall’Amministrazione Comunale con la documentazione minima prevista dall’art. 28 delle Norme Generali del PUC e da eventuale altra documentazione ritenuta necessaria da parte del Responsabile del procedimento.
5. L’ufficio competente comunica la quantificazione del “credito edilizio provvisorio” e le condizioni per la sua iscrizione nel RSa.
6. Il credito edilizio premiale espresso in mq di Sa è determinato in conformità a quanto stabilito dagli artt. 26 e 27 delle Norme Generali del PUC.
7. Al termine dell’intervento, con le modalità previste dall’art. 28 delle Norme Generali del PUC, il proprietario o avente titolo comunicherà la fine lavori o il certificato di collaudo nei casi contingenti e chiederà l’iscrizione, da parte del Comune, previa determina dirigenziale, del relativo credito edilizio nell’apposita sezione del RSa.
8. A seguito dell’iscrizione del credito edilizio nel RSa verrà rilasciata all’avente titolo, previa corresponsione dei bolli, dei diritti e delle spese istruttorie nella misura stabilita dall’Amministrazione comunale, idonea certificazione.

## Art. 5 CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI

1. I crediti edilizi, una volta iscritti nell’apposito registro comunale elettronico dei crediti edilizi (RSa), sono liberamente commerciabili, ai sensi dell’art. 29 ter comma 4 della L.R. n. 36/21997 e s.m.i. e pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte, previa trascrizione dei relativi atti ai sensi dell’art. 2643 del Codice Civile, 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 per atto pubblico soggetto a trascrizione ai sensi dell’art. 2643 del Codice Civile.
3. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere tempestivamente comunicato al competente Servizio comunale per l’iscrizione nel Rsa allegando copia conforme del relativo atto notarile.
4. Del predetto trasferimento verrà fatta annotazione di “cessione” 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.
5. Ai fini della cessione dei crediti edilizi, l’atto pubblico e la scrittura privata autenticata si equivalgono per quanto riguarda la forma necessaria

## Art. 6. UTILIZZO ED ESTINZIONE DEI CREDITI EDILIZI

1. I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel registro comunale elettronico dei crediti edilizi (RSa), tenuto presso il competente settore tecnico che ne cura la relativa gestione.
2. Il Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) ne cura la conservazione
3. I crediti edilizi possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree individuate quali aree di “atterraggio” dall’art. 6 delle Norme Generali del PUC e sulla base delle regole ivi stabilite.
4. Il reperimento dei crediti edilizi funzionali al completo utilizzo dell’indice di utilizzazione insediativa delle aree di atterraggio 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.
5. L’impiego del credito edilizio è richiesto unitamente alla presentazione di istanza per l’ottenimento di idoneo titolo abilitativo, coerentemente alle fattispecie previste dalla normativa edilizia.
6. 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 ad annotare l’utilizzo del credito con corrispondente cancellazione dello stesso dal registro per la Sa utilizzata.
7. La annotazione relativa all’utilizzo del credito edilizio nel RSa avviene a seguito del rilascio del titolo abilitativo o della decorrenza del termine previsto nel caso di attività edilizia soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
8. Con l’annotazione di utilizzo, conseguente la verifica di avvenuta realizzazione dell’intervento, il credito edilizio si estingue. In caso di mancata attuazione dell’intervento o di decadenza del titolo abilitativo, il relativo credito edilizio ritorna nella disponibilità del proprietario.
9. 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 durata del credito edilizio si conforma alla disciplina del Piano Urbanistico Comunale vigente.

## Art. 8. CONTRIBUTI OBBLIGATORI

1. La realizzazione delle superfici attraverso l’utilizzo di crediti edilizi è sottoposta al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del costo di costruzione e di ogni altro onere o contributo nella misura prevista per le nuove costruzioni.