

Art. 1.7.4: Regole per la costituzione dei crediti edilizi e Registro comunale

(articolo introdotto con D.C.C. n. del)

La presente disciplina contiene le disposizioni per l'utilizzo dei crediti edilizi derivanti da preventive demolizioni di edifici, totali o parziali, o da rinuncia dell'IUI da parte di privati. I crediti sono da impiegare sia per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti (calcolato in applicazione delle definizioni contenute nelle presenti norme) sia per gli interventi di nuova costruzione realizzabili nei vari Ambiti. La stessa disciplina contiene anche le disposizioni relative alla nuova costruzione per effetto del trasferimento di volumetrie demolite (che costituiscono credito edilizio) in Ambiti diversi da quelli oggetto di intervento, laddove il PUC consente di effettuare operazioni di riduzione volumetrica in determinati Ambiti e correlativamente la possibilità di aumentare la densità edilizia in altri Ambiti ove sussistono migliori condizioni per l'assetto insediativo, adeguate condizioni di sicurezza, con le relative dotazioni territoriali (standard).

Come specificato all'art. 29ter, c. 3, della L.R. 36/1997 e s.m., non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio gli edifici realizzati in difformità o in assenza dei prescritti titoli abilitativi, se non previa loro regolarizzazione, ove ammissibile.

Per credito edilizio si intende la quantità di superficie agibile (SA) proveniente dalla costruzione esistente oggetto di demolizione, o la superficie agibile proveniente dalla rinuncia di IUI da parte di privati connessa ad aree edificabili con IUI superiori a quelli previsti per le zone agricole. Nel caso di costruzioni esistenti oggetto di demolizione la superficie agibile può essere calcolata con riferimento al volume geometrico fuori terra diviso 3,50.

Le disposizioni relative alla nuova costruzione per effetto del trasferimento di volumetrie demolite o nascenti da rinuncia di IUI (che costituiscono credito edilizio) sono regolate dalle disposizioni di nuova costruzione contenute all'interno degli ambiti o distretti stessi (altezze, distanze, ecc.), interventi che possono essere eseguiti anche in Ambiti diversi da quelli oggetto di intervento.

Le regole applicative dell'art. 29ter della L.R. 36/1997 e s.m. per la costituzione del credito edilizio sono le seguenti:

- a) sono suscettibili di demolizione per la costituzione di credito edilizio gli edifici che rispondono alle condizioni indicate all'art. 29ter, c. 1, della L.R. 36/1997 e s.m. ed all'art. 9 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2;
- b) salvo diverse indicazioni, vale quanto segue in funzione dell'incremento o della riduzione del credito:
 - demolizione di edificio con utilizzo del credito edilizio inerente alla medesima funzione (es. da residenza a residenza): coefficiente 120%;
 - demolizione di edificio con passaggio a funzione avente caratteristiche superiori (es. da residenza a commerciale): coefficiente 100%;
 - demolizione di edificio produttivo o commerciale a funzione residenziale: coefficiente 80%;
- c) le valutazioni del credito edilizio saranno riportate nel registro in Superficie Agibile (SA), trasformando la volumetria utilizzando il parametro di conversione di 3,50, come indicato ai punti 3 e 4 del REC vigente;
- d) i progetti degli interventi di demolizione totale o parziale di edifici al fine della costituzione del conseguente credito edilizio devono contenere il rilievo del volume da demolire al fine della sua quantificazione in applicazione delle definizioni contenute nel REC e devono prevedere la sistemazione finale dell'area o della porzione di edificio oggetto della demolizione secondo le prescrizioni stabilite dal PUC;
- e) a fini di cui alla lettera b), si stabiliscono, nelle regole per la costituzione del credito edilizio di cui al presente articolo, i requisiti costruttivi e formali che devono soddisfare le aree ove avvengono le demolizioni di edifici ed i requisiti costruttivi e tipologici che devono soddisfare gli edifici nei quali avvengono interventi di parziale demolizione;
- f) le aree che sono liberate da edifici demoliti integralmente e gli edifici che sono oggetto di demolizioni parziali, in entrambi i casi costituenti credito edilizio, non possono essere oggetto di successivi interventi di edificazione o di ampliamento, oltre il limite di seguito indicato, in applicazione della disciplina dell'Ambito nel quale si collocano. Il credito edilizio relativo alla superficie agibile proveniente dalla rinuncia di IUI da parte di privati connessa ad aree edificabili con IUI superiori a quelli previsti per le zone agricole produttive verrà iscritto nel Registro in capo al Comune che ne potrà disporre per se stesso o per altri soggetti privati interessati all'acquisizione con trasferimento, mentre le aree che rimarranno in capo ai privati saranno assoggettati all'IUI della zona agricola produttiva adiacente acquisendo le medesime potenzialità edificatorie ed i relativi parametri edilizi di riferimento;

- g) le aree che sono liberate da edifici esistenti oggetto di demolizione, possono essere utilizzate per la realizzazione di dotazioni territoriali o per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, necessarie per la realizzazione di interventi soggetti a PUO/schemi di organizzazione urbanistica/permesso di costruire convenzionato ovvero per la realizzazione di opere pubbliche da parte del Comune o Enti/Società pubblici; in questo ultimo caso non si applicano le disposizioni di cui all'art. 29quater della L.R. 36/1997 e s.m. in quanto l'area liberata dalla volumetria preesistente ha già beneficiato della costituzione del relativo credito edilizio;
- h) il credito edilizio può essere iscritto nel Registro sopra richiamato solo a seguito della comunicazione di fine lavori dell'intervento di demolizione, totale o parziale, di un edificio esistente per il quale è stato ottenuto il necessario titolo abilitativo; a tale comunicazione deve essere allegata la documentazione fotografica relativa all'area ove è stato demolito l'edificio o una sua porzione che deve essere sistemata conformemente al progetto predisposto per l'intervento di demolizione;
- i) gli interventi di ampliamento di edifici e quelli relativi alla costruzione di nuovi edifici che utilizzano, sulla base della disciplina del PUC, crediti edilizi iscritti nell'apposito Registro comunale, devono indicare i riferimenti e l'entità dei crediti attinti e nell'istestazione del progetto, del relativo titolo abilitativo;
- j) contestualmente al rilascio del permesso di costruire per gli interventi di nuova costruzione che utilizzano crediti edilizi, il Comune provvede alla cancellazione dal Registro del credito edilizio utilizzato riportando a tal fine gli estremi del permesso di costruire che ha utilizzato detto credito;
- k) Il credito edilizio ed il relativo Registro comunale sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 29ter, comma 4, della L.R. 36/1997 e s.m.);
- l) nel caso di istanza effettuata da privati in riferimento alla rinuncia dell'IUI destinato alle aree di proprietà, la SA conseguente rientra nelle disponibilità dell'Amministrazione pubblica costituendo credito edilizio.

Come disposto dall'art. 29ter della L.R. 36/1997 e s.m., i crediti edilizi sono negoziabili e trasferibili tra i soggetti interessati, previa trascrizione ai sensi dell'articolo 2643 del Codice civile, e sono annotati in apposito registro tenuto dal Comune, consultabile da parte di chiunque con le stesse modalità di consultazione del PUC, nel quale sono riportati:

- a) il soggetto titolare del credito edilizio e gli estremi del titolo edilizio con il quale è stato assentito l'intervento di demolizione e riconosciuto il corrispondente credito edilizio derivante dall'applicazione delle regole fissate dal PUC ai sensi del comma 3 dell'art. 29ter;
- b) i soggetti divenuti titolari del credito edilizio a seguito di successivi atti di trasferimento e gli estremi dei relativi atti oggetto di trascrizione;
- c) 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.

In linea generale, il trasferimento dei crediti edilizi provenienti da demolizioni o da rinuncia di IUI può essere effettuato nell'intero territorio comunale, ad esclusione degli ambiti compresi all'interno del regime ANI-MA del vigente PTCP e salvo specifiche indicazioni contenute negli ambiti in riferimento alle condizioni dettate dal PdB stralcio. Sono da osservare le dovute cautele all'interno degli ambiti di Conservazione costituiti dai Centri Storici, dove è possibile utilizzare i crediti in modo coerente con l'esistente solo per interventi di ampliamento contenuto entro il 20% o per la definizione di ampliamenti interni (soppalchi o altro), senza limitazione di superficie ma nel rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie.

Nel caso degli Ambiti di Presidio Ambientale, l'applicazione dei crediti edilizi può essere effettuata in deroga alle distanze riportate nelle disposizioni d'ambito (distanza dai fabbricati, distanza dalle strade, ecc.) qualora siano applicati su sedimi già esistenti. Devono essere rispettate tutte le altre disposizioni in merito ai parametri urbanistici (numero di piani, altezze, ecc.) contenute nella Norme di conformità del PUC per tali ambiti.

Gli interventi dovranno garantire adeguate condizioni di sicurezza e costituire miglioramento delle condizioni dell'assetto insediativo, introducendo le relative dotazioni territoriali (standard urbanistici).

Tale operazione, non alterando in alcun modo il bilancio del carico urbanistico di previsione, può essere valutata di volta in volta dal Comune, assegnando i crediti edilizi necessari rientrando nei casi come definiti dall'art. 43, c. 3, lett. C) della L.R. 36/1997 e s.m. inerenti all'aggiornamento del PUC.