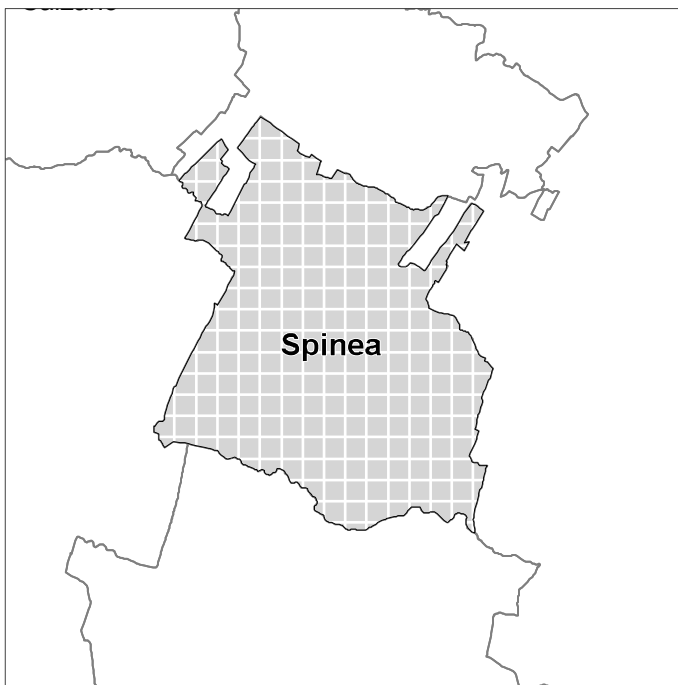




Regolamento per la gestione dei crediti edilizi



Progettisti

urb. Francesco Finotto
arch. Valter Granzotto

Il Sindaco

Silvano Checchin

Collaboratori

urb. Alberto Azzolina

Ufficio Tecnico

arch. Fiorenza Dal Zotto

Adottato

Approvato

Comune di SPINEA



Città Metropolitana di Venezia

Piano degli Interventi

Art. 18 della Legge Regionale 11/2004
“Norme per il governo del territorio”

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

Art. 1

DEFINIZIONE DI CREDITO EDILIZIO

1. Per credito edilizio si intende il diritto alla edificazione di una quantità di *jus ædificandi* espresso in Superficie Complessiva o lorda di pavimento, riconosciuta all'avente titolo su un immobile, a seguito della realizzazione degli interventi cessione al demanio pubblico o vincolo di utilizzo dell'area di forestazione, interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione, rilocalizzazione dello *jus ædificandi* ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004 ed alle corrispondenti norme del PAT.

Art. 2

ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

1. È istituito il registro dei crediti edilizi previsto dall'articolo 17, comma 5, lett. e) L.R. n. 11/2004.

2. 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 – edilizia privata. Ogni credito edilizio, per essere iscritto nel registro, dovrà essere attestato da apposita determina del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica.

3. 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.

4. La quantità di cubatura assegnata in cifre e in lettere e la relativa destinazione d'uso.

5. Eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive.

6. Spazio per annotare lo "scarico" di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi.

7. Spazio per volturazione della titolarità per eventuale successione, a richiesta documentata dell'interessato.

4. Il Registro dei crediti edilizi è un pubblico registro, consultabile da chiunque.

5. A richiesta - e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese - potranno essere rilasciate certificazioni ed attestazioni.

6. L'annotazione dei Crediti Edilizi nel registro ha natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio.

(Allegato 1: *fac simile* scheda per iscrizione dei crediti edilizi)

Art. 3

CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI

1. 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.

2. 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.

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 e dopo la sua iscrizione nel registro dei crediti edilizi.

Art. 4

UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI

1. I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.

2. I crediti edilizi (cioè il diritto alla costruzione della quantità assegnata di *jus ædificandi*) possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree o su edifici che sono individuati nel PI (anche a seguito di accordi di urbanistica negoziata) quali aree di "atterraggio" dei crediti stessi.

3. Il PI individua le aree o gli edifici sui 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), riservati esclusivamente ai crediti edilizi.

4. Non è consentito utilizzare i crediti edilizi ad di fuori delle aree a ciò espressamente dedicate o in deroga allo strumento urbanistico vigente.

5. 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.

Art. 5

PROCEDURA PER IL RILASCIO DI PERMESSO A COSTRUIRE CON L'UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI – ESTINZIONE DEL CREDITO

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

2. 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.

3. Il credito edilizio può essere utilizzato solo dal titolare, salva la possibilità di cessione del credito a terzi, ai sensi dell'art. 3.