

COMUNE DI PORTO VIRO
PROVINCIA DI ROVIGO



P.I.

Elaborato

REG.

1

Scala

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI E DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

PIANO DEGLI INTERVENTI
Variante 10 - L.R. 11/2004 - Approvata con DCC n. 40 del 21.09.2022



Amministrazione Comunale

dott.ssa Valeria Mantovan
(Sindaco)

Ufficio Tecnico

geom. Mauro Siviero
(Responsabile Settore Urbanistica)

Progettista incaricato

arch. Tonino Portesan

Data: settembre 2022

INDICE

Art. 1. CONDIZIONI DI ATTRIBUZIONE E IMPIEGO DEL CREDITO EDILIZIO 2

Art. 2. MODALITÀ OPERATIVE DI GENERAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO 2

Art. 3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL CREDITO EDILIZIO DA COMPENSAZIONE 4

Art. 4. DEFINIZIONE DEL CREDITO EDILIZIO PER COMPENSAZIONE URBANISTICA 4

Art. 5. CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI 5

Art. 6. UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI 5

Art. 7. PROCEDURA PER L'UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI – ESTINZIONE DEL CREDITO 6

Art. 8. DURATA DEL CREDITO EDILIZIO 6

Art. 9. CONTRIBUTI 6

Art. 10. REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO 6

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 seguenti fattispecie:
 - a) a seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del PI, e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019;
 - b) a seguito di demolizione di elementi di degrado individuati negli elaborati cartografici del PI e di altri immobili incongrui in zona agricola, non più funzionali all'attività, ovvero a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riordino della zona agricola e infine di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della L.R.V. 11/2004 e s.m.i.;
 - c) a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) ai sensi dell'art. 37 della L.R.V. 11/2004;
2. I fabbricati e i suoli che possono generare credito edilizio a seguito delle attività di cui al precedente comma sono indicati negli elaborati grafici del PI.
3. L'ammontare del credito edilizio di cui al comma 1. a) e 1. b) è determinato sulla base dei coefficienti tabellari indicati nei successivi artt. 2 e 3.
4. Il credito edilizio derivante dalla compensazione urbanistica di cui al comma 1. c) è determinato sulla base dei successivi artt. 3 e 4.

Art. 2. MODALITÀ OPERATIVE DI GENERAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

1. Di seguito viene indicata la procedura che determina la generazione e attribuzione del credito edilizio ai sensi del comma 1 lett. a) e b) del precedente Art. 1.
2. I titoli edilizi certificativi e/o autorizzativi devono essere corredati da apposita determina Dirigenziale del 6° Settore – Servizio Edilizia Privata finalizzata al riconoscimento da parte dell'Amministrazione Comunale della sussistenza delle condizioni per il rilascio di crediti edilizi.
3. Per gli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 1 l'effettivo riconoscimento del credito edilizio avviene solo a seguito della chiusura lavori di demolizione, di eventuale bonifica e di rinaturalizzazione e, laddove necessario, del collaudo e/o agibilità delle opere realizzate sulla base dei titoli edilizi rilasciati.
4. 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 6° Settore – Servizio Edilizia Privata della sussistenza delle condizioni oggetto del presente Regolamento.
5. 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 ai sensi dell'art.36, L.R.V. 11/2004 e dell'art. 4, comma 2, lettera a) della LR 14/2019, cui si aggiunge il credito edilizio determinato sulla base dei costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione di cui al successivo comma 8.

6. I coefficienti di cui al successivo comma 7 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. 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 zone vincolate o in fasce di rispetto: $+10\%$;
 - Dimensioni: $- 15\% \div +20\%$.
7. Ai fini della formazione del credito edilizio utilizzabile in aree diverse da quelle destinate ad usi produttivi, per gli edifici con tipologia a capannone, ovvero ad annesso rustico, si considera il volume prodotto dalla superficie lorda di pavimento per l'altezza, con un massimo di 4,00 m. Di seguito viene rappresentata la tabella con i coefficienti di conversione per la determinazione dei crediti edilizi:

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

Destinazioni 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
Entro le fasce di rispetto stradale e le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004	1,10
All'esterno delle fasce di rispetto stradale e le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004	1,00

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

8. Il credito edilizio definito sulla base dei costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione degli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente art. 1 è determinato dividendo i medesimi costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione, come stabiliti da idonea perizia firmata da tecnico abilitato redatta sulla base dei prezzi regionali periodicamente aggiornati, con il valore convenzionale del credito corrispondente alla Zona OMI B2 centrale di cui al successivo Art. 3, comma 2.

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

- Il valore del credito edilizio ai fini della compensazione urbanistica è fatta in conformità alla successiva tabella n. 1, tenendo conto dei seguenti fattori:
 - Zona OMI B2 centrale (colonna 1);
 - Valori massimi 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 3).
 - Valore dell’ area a mc corrispondente al valore dell’ area a mq (colonna 4) diviso l’altezza virtuale di 3 (colonna 5).
 - Valore del credito edilizio corrispondente al 50% del valore dell’area a mc (colonna 6).
- Ai fini della compensazione urbanistica si considera il valore convenzionale del credito edilizio corrispondente alla Zona OMI B2 centrale.

Tabella 1: Determinazione del valore del credito edilizio

Zona B2 centrale	Valore massimo OMI	Incidenza valore Area	Valore Area mq	Valore Area a mc	Valore Credito edilizio a mc
1	2	3	4	5	6
B2	1.500,00	25,00%	375,00	125,00	62,50

Art. 4. DEFINIZIONE DEL CREDITO EDILIZIO PER COMPENSAZIONE URBANISTICA

- Le istanze finalizzate all’ applicazione dell’istituto della compensazione urbanistica devono essere rivolte al 6° Settore – Servizio Edilizia Privata, che ne cura l’intero iter procedimentale.
- Ai fini della compensazione urbanistica si considera il valore delle aree da cedere o vincolare e il valore attribuito al credito edilizio nella Zona OMI B2 centrale come indicato nella successiva tabella 2, che riporta tre ipotesi di base; per aree con valori unitari diversi si procede per interpolazione lineare. In caso di vincolo delle aree ad uso pubblico di durata temporalmente limitata, il valore da compensare è pari al valore di mercato qualora il vincolo sia di durata pari ad

almeno 90 anni; per durata inferiore, si procede per interpolazione lineare. Il valore da compensare per la reiterazione per cinque anni del vincolo finalizzato all'esproprio si considera 1/12 del Valore di cessione.

Tabella 2: Definizione del credito edilizio corrispondente per compensazione urbanistica

Quantità	Area mq	Valore area da compensare				Credito edilizio corrispondente		
		Valore Area VA €/mq	Valore da compensare per la cessione dell'area = VA x mq	Valore da compensare per il vincolo dell'area = 1/2 VA	Valore da compensare per la rateizzazione per 5 anni del vincolo finalizzato all'esproprio = 1/12 VA	Area da cedere mc	Area da vincolare mc	Reiterazione per 5 anni del vincolo finalizzato all'esproprio mc
IPOTESI 1	10.000,00	€ 7,00	€ 70.000,00	€ 35.000,00	€ 5.833,33	1.120,00	560,00	112,00
IPOTESI 2	10.000,00	€ 14,00	€ 140.000,00	€ 70.000,00	€ 11.666,67	2.240,00	1.120,00	224,00
IPOTESI 3	10.000,00	€ 21,00	€ 210.000,00	€ 105.000,00	€ 17.500,00	3.360,00	1.680,00	336,00

Art. 5. CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI

1. I crediti edilizi, solo se iscritti nell'apposito Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), 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 Comunale Elettronico 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 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. 6. UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI

1. I crediti edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED), depositato presso il competente 6° Settore – Servizio Edilizia Privata che ne cura la relativa gestione e conservazione.

2. I crediti edilizi, derivanti dalle attività definite al precedente Art. 1, comma 1, lettera a) potranno essere impiegati esclusivamente per le finalità di cui agli artt. 6 e 7 della LR 14/2019;

3. I crediti edilizi derivanti dalle attività definite al precedente Art. 1, comma 1, lettere b) e c) potranno essere impiegati nelle aree di atterraggio definite dagli elaborati grafici del PI mediante l'utilizzo di indici di edificabilità fondiaria differenziati. In particolare 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. 7. PROCEDURA PER L'UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI – ESTINZIONE DEL CREDITO

1. L'impiego dei crediti edilizi per le finalità di cui agli artt. 6 e 7 della LR 14/2019 ovvero entro le aree di atterraggio definite dal PI 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 Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREDE), 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 Comunale Elettronico 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. 8. DURATA DEL CREDITO EDILIZIO

La titolarità dei crediti edilizi riconosciuti dal Comune per effetto degli interventi di cui al presente Regolamento non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi.

Art. 9. CONTRIBUTI

1. 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.

Art. 10. REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO

1. Ai sensi dell'art. 17, comma 5, lett. e) della L.R. n. 11/2004 è istituito il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi, pubblico e liberamente consultabile.

2. Il registro è costituito da un database elettronico, tenuto e custodito dal Dirigente del 6° Settore – Servizio Edilizia Privata. Ogni credito edilizio, per essere iscritto nel registro, dovrà essere attestato da apposita determina Dirigenziale del 6° Settore – Servizio Edilizia Privata.
3. L'iscrizione nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi avviene su istanza del/i soggetto/i avente/i titolo al Comune.
4. Il Registro Comunale Elettronico dei Crediti edilizi è composto dai seguenti contenuti minimi:
 - I dati anagrafici del/i titolare/i del credito;
 - La quantificazione volumetrica del credito con l'eventuale attribuzione pro quota nel caso di più soggetti proprietari;
 - Gli estremi della pratica urbanistica e/o edilizia in base alla quale il credito è stato generato;
 - L'identificativo catastale del bene immobile "originario" qualora il credito edilizio abbia origine dal patrimonio esistente (ad esempio demolizione di manufatti incongrui, cessione di aree all'Amministrazione Comunale);
 - Il riferimento normativo in forza del quale il credito è stato generato;
 - L'indicazione della classe di origine del credito edilizio (demolizione di strutture edilizie o compensazione urbanistica).
 - L'eventuale cessione a terzi del credito, ove vengano indicati i dati anagrafici del soggetto beneficiario e gli estremi di trascrizione dell'atto di cessione.
5. Nel caso di impiego dei Crediti edilizi già concessi e riportati nel Registro in apposita scheda, viene indicato nella medesima l'identificativo catastale delle aree e/o dei fabbricati presso cui il credito viene impiegato e la conseguente cancellazione parziale o totale del credito.
6. A richiesta - e previa corresponsione dei diritti e rimborso delle spese – potranno essere rilasciate certificazioni ed attestazioni circa la titolarità e l'impiego dei crediti.