

.....

Comune di Baronissi

Provincia di Salerno

Settore Urbanistica Edilizia



.....

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI

.....

Regolamento adottato con delibera di G. C. n. 6 del 08/01/2019

.....

Regolamento approvato con delibera di G.C. n. 42 del 15/02/2019

.....

ART. 1

DEFINIZIONE DI CREDITO EDILIZIO

Per credito edilizio si intende il diritto alla edificazione di una quantità volumetrica, riconosciuta all'avente titolo su un immobile, a seguito di:

- a. demolizione delle opere incongrue;
- b. miglioramento della qualità urbana paesaggistica, architettonica e ambientale;
- c. compensazione di cui all'articolo 141 delle NTA del vigente PUC.

Nello specifico si intende definire ciascuna delle voci elencate come di seguito:

• DEMOLIZIONE DELLE OPERE INCONGRUE

Il PUC ha individuato e contrassegnato con apposito simbolo grafico "*" gli edifici per i quali, per interesse pubblico, viene incentivata l'esecuzione di "demolizione senza ricostruzione in situ". Per tali particolari edifici il PUC, su base volontaria e previo accordo con l'Amministrazione comunale, incentiva la delocalizzazione e la realizzazione di interventi di miglioramento dell'accessibilità (con allargamenti stradali o creazione di aree di parcheggio) sull'area ceduta.

La demolizione dell'edificio e la cessione gratuita al Comune dell'area di sedime risultante dall'edificio demolito genera, a favore degli aventi titolo, crediti edilizi compensativi nella misura corrispondente fissata dalle NTA, in aree di proprietà comunale appositamente individuate nel PUC, ovvero in uno qualsiasi dei comparti AT e AT* individuati sul territorio comunale;

• MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA PAESAGGISTICA, ARCHITETTONICA E AMBIENTALE

Sono gli interventi riconducibili alla "ristrutturazione urbanistica" che prevedono la riqualificazione di un'area o di edifici dismessi, di tessuti edilizi degradati con il completamento di servizi mancanti, delle opere di urbanizzazione, di interventi di mitigazione ambientale e anche con riprogettazione morfologica, o di implementazione quantitativa e qualitativa degli spazi pubblici, talora anche con riprogettazione morfologica.

• COMPENSAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 141 delle NTA del vigente PUC

La compensazione urbanistica si applica in luogo dell'espropriazione al fine dell'acquisizione di aree oggetto di vincolo, per finalità e opere pubbliche, permettendo ai proprietari di recuperare adeguata area o capacità edificatoria anche nelle forme del credito edilizio su altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.

La cessione riguarda perlopiù aree ma potrebbe interessare anche edifici per i quali si prevedono specifici parametri.

Le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.

ART. 2

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia di immobili esistenti da effettuare mediante interventi di demolizione e ricostruzione anche, nei casi ammessi dalle Norme Tecniche di attuazione del P.U.C., con sagoma diversa da quella pre-esistente, l'Amministrazione Comunale, ove rinvenga preminenti interessi pubblici, e per un miglior inserimento del nuovo manufatto nell'ambito esistente, ai fini di riqualificazione e riconversione degli ambiti e di miglioramento della qualità urbana, può approvare, con delibera di Giunta Comunale, un piano di riqualificazione urbana, che preveda che tutta o parte della volumetria da ricostruire possa essere trasformata in credito edilizio, ed eventuale individuazione di aree pubbliche appositamente individuate per l'atterraggio dei crediti. L'idoneità dell'area di atterraggio è subordinato alla verifica dei limiti di densità massima fissati dal D.M. 1444/68.

ART. 3

INDIVIDUAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

I crediti Edilizi che si generano in applicazione dei principi di cui ai precedenti articoli e nei casi previsti dal PUC dovranno essere individuati caso per caso con delibera di Giunta Comunale che stabilirà anche le specifiche modalità di attribuzione dei crediti e del loro utilizzo.

I crediti edilizi potranno sorgere anche dall'istituto della compensazione urbanistica (di cui all'art. 141 delle NTA del PUC).

Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria edilizia, le opere realizzate in violazione di norme di legge o di previsione di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ovvero realizzare in assenza e difformità dai titoli abilitativi, non possono dare luogo al riconoscimento del credito edilizio.

ART. 4

ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

E' istituito il registro dei crediti edilizi previsto dall' articolo 124 delle NTA del vigente PUC .

Il registro è tenuto e aggiornato dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale responsabile del Settore Urbanistica/Edilizia.

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.
3. La quantità di cubatura assegnata in cifre e in lettere e la relativa destinazione d'uso
4. Eventuali ulteriori annotazioni iniziali e spazio per successive.
5. Spazio per annotare lo "scarico" di tutto o parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto sia per cessione a terzi.
6. 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.

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

ART. 5

RICONOSCIMENTO DEL CREDITO – DOMANDE E PROCEDURA

1. Per la valutazione di un riconoscimento di credito edilizio deve essere presentata dal proprietario domanda di riconoscimento di credito edilizio corredata dalla seguente documentazione:

- titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile;
- documentazione fotografica dell'ambiente circostante e di eventuali edifici (interni ed esterni);
- documentazione attestante la legittimazione della costruzione da demolire (licenza edilizia, concessione, permesso di costruire, condono ecc.);
- relazione tecnica che motivi la richiesta di riconoscimento del credito, evidenziando l'interesse pubblico nell'intervento di demolizione (ove del caso), dimostrando il contrasto dell'esistente dal punto di vista urbanistico/ambientale derivante dalla sua ubicazione, dimensione o destinazione d'uso e la conseguente riqualificazione ambientale derivante dalla sua eliminazione. Devono essere valutate anche le caratteristiche architettoniche e storiche del fabbricato, e se necessario anche lo stato del fabbricato dal punto di vista statico.
- planimetria con estratto di PUC, ortofoto ed estratto catastale, con individuazione esatta dell'immobile che genera credito (ove del caso);
- elaborati grafici della costruzione assentita o legittimata (ove del caso);
- calcolo del volume oggetto di richiesta di credito edilizio;
- relazione descrittiva relativa alla procedura di demolizione e di smaltimento dei rifiuti, nonché di sistemazione dell'area a seguito della demolizione (ove del caso).

2. il credito edilizio viene riconosciuto dall'Amministrazione attraverso Delibera di Giunta Comunale e sarà iscritto nel registro dei crediti edilizi, di cui al precedente art. 4, dopo l'avvenuta cessione delle aree con atto pubblico.

3. ove il credito edilizio, sia da attribuire per la cessione di aree di sedimi di edifici classificati nel PUC come "demolizione senza ricostruzione in sito", l'iscrizione del credito edilizio nell'apposito registro può avvenire solo a seguito della demolizione dell'edificio da parte del proprietario, previo ottenimento di apposito titolo abilitativo edilizio; avvenuto accertamento da parte dell'ufficio della avvenuta regolare demolizione e liberazione delle aree di sedime da cedere di ogni residuo di demolizione; avvenuta cessione delle aree con atto pubblico.

ART. 6

CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI

I crediti edilizi, solo se e dopo che sono iscritti sul registro, sono liberamente commerciabili, 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.

Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei crediti edilizi, presentando specifica richiesta.

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 gli estremi dell'atto notarile di trasferimento.

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. 7

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 assegnata) possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree o su edifici individuate nel P.U.C come aree trasformabili meglio specificate al successivo art. 9.

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

ART. 8

PROCEDURA PER IL RILASCIO DI TITOLO ABILITATIVO CON L'UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI - ESTINZIONE DEL CREDITO

Il titolare del credito edilizio, nel momento in cui chiede il rilascio di titolo abilitativo per l'utilizzo del credito nelle forme ammesse dalla normativa, 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.

I processi di trasformazione che utilizzano crediti sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'articolo 28-bis del DPR 380/2001 e s.m.i., che attesti la titolarità dell'intervento e riporti l'ammontare della capacità edificatoria del credito.

Con l'annotazione di utilizzo il credito si estingue.

Il credito edilizio può essere utilizzato solo dal titolare, salva la possibilità di cessione del credito a terzi, ai sensi dell'art. 6 del presente regolamento.

ART. 9

AREE DI ATTERRAGGIO DEI CREDITI

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene sulle aree e/o edifici anche di proprietà pubblica nelle forme e nei modi previsti dalle N.T.A. del P.U.C.

E' sempre ammesso il trasferimento di crediti edilizi in altri ambiti definiti dal piano strutturale come "trasformabili" diversi da quello in cui l'immobile è localizzato.

Il recupero del credito edilizio in una specifica zona è subordinato sia alla compatibilità della destinazione d'uso del credito con la destinazione di zona, che alla verifica del corretto inserimento nell'intorno. Pertanto al progetto inerente l'atterraggio del credito, va allegata idonea documentazione tecnica e fotografica dell'intorno e dei fabbricati circostanti, vanno inoltre reperite le opere di urbanizzazione previste dalla legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità dell'intervento.

Il credito è innanzi tutto un potenziale di edificazione da impiegare, in alternativa o in concorso con l'applicazione della perequazione urbanistica, nelle aree di trasformazione urbanistica, quali:

- le aree trasformabili a seguito di decadenza degli strumenti attuativi previsti dal PRG, confermati nel P.U.C. .
- le aree trasformabili denominate nel PUC come AT, AT*, AR, comprese all'interno dei "limiti fisici della nuova edificazione" che saranno soggette a strumento attuativo;
- le aree individuate dal P.U.C come:
 - "zona B";
 - zona con piani attuativi vigenti",
 - "Bbd";

nelle aree di cui sopra è possibile collocare volumetrie di credito edilizio in aggiunta agli indici massimi ammissibili fino al limite massimo fissati dal D.M. 1444/68, fatti salvi i diritti di terzi e la disciplina delle distanze prevista dalla normativa comunale, che non può essere derogata. Ed in ogni caso nel rispetto degli standard urbanistici.

ART. 10

PRESCRIZIONE

I crediti edilizi si prescrivono col decorso di 10 anni dall'iscrizione nel registro dei crediti, senza che questi siano stati utilizzati, se derivano da richieste che non hanno comportato demolizione di fabbricati.

Qualora avvenga il credito edilizio derivi invece dalla demolizione dei fabbricati, il credito non ha invece data di prescrizione.

Su specifica richiesta del titolare del credito può essere concessa proroga previa delibera di Giunta Comunale.

I crediti edilizi prescritti verranno cancellati d'ufficio dal Registro dei crediti.

La cessione del credito non interrompe la prescrizione.

La prescrizione dei 10 anni è sospesa nel caso non sia possibile utilizzare i crediti edilizi per insufficienza di aree di "atterraggio", da certificare a seguito di richiesta di verifica da parte del proprietario del credito.

ART. 11

INCIDENZA SUL 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 PUC.

I crediti edilizi derivanti dalla cessione volontaria delle aree classificate dal PUC "servizi pubblici di previsioni" sono stati computati nel dimensionamento del piano.