

REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI AI SENSI ART. 24/BIS DELLE N.T.A. DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

PREMESSA

La Regione Toscana, attraverso la L.R. 65/2014, ha introdotto nuove modalità di gestione del territorio volte a contenere il consumo di nuovo suolo e, al contempo, garantire la possibilità di corretto assetto e articolazione urbanistica, anche per il tramite dell'impiego dell'istituto dei c.d. crediti edilizi.

A tal proposito, ai fini della riqualificazione e del recupero urbanistico, paesaggistico e ambientale, il Comune di Calenzano promuove, con apposite previsioni del Piano Operativo, la demolizione di edifici incoerenti o il trasferimento di superfici non realizzate già assentite all'interno di titoli abilitativi, mediante lo strumento dei crediti edilizi.

A questo scopo, il Piano Operativo Comunale (di seguito P.O.C.) individua con apposita perimetrazione e/o indicazione gli edifici e i manufatti incoerenti che possono concorrere alla formazione di crediti edilizi nonché le superfici non realizzate già assentite all'interno di titoli abilitativi che concorrono alla formazione dei medesimi.

ART.1 – CONTENUTI

Il presente Regolamento, in attuazione delle previsioni del vigente Piano Operativo Comunale, ha i seguenti contenuti:

- fa proprie le indicazioni del P.O.C. di cui richiama espressamente gli articoli 23, 24, 24/bis;
- definisce le modalità di accesso e di utilizzo dei Crediti Edilizi;
- stabilisce le caratteristiche del suddetto Registro.

ART.2 - NORMATIVA VIGENTE

Il presente regolamento fa riferimento, in particolare:

- alla Legge Regionale Toscana n.65/2014;
- al DPR 6 giugno 2001, n. 380
- alle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.O.C. in particolare agli artt. 23, 24, 24/bis;
- all'art. 2643, comma 2-bis, Codice Civile.

ART.3 – NATURA E DEFINIZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

Per credito edilizio si intende l'attribuzione di una facoltà edificatoria di una quantità di S.E. (superficie edificabile), riconosciuta all'avente titolo a seguito della realizzazione di interventi di demolizione di edifici e manufatti ritenuti incoerenti, sulla base della individuazione operata dal P.O.C. e di coefficienti di abbattimento/maggiorazione stabiliti nelle N.T.A. nonché negli ulteriori casi espressamente previsti dal Piano operativo

Il credito edilizio così formatosi può essere impiegato solo nelle apposite aree individuate dal Piano Operativo per gli interventi di trasformazione e di completamento della città esistente, di cui alle Schede Norma del P.O.C. (All. "A" alle N.T.A.).

Il P.O.C. agli artt. 23, 24, 24/bis, stabilisce i criteri e le modalità di applicazione del credito edilizio: fermo quando indicato al precedente periodo, tali crediti edilizi sono comunque esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e, comunque, nell'ambito di interventi soggetti a Piano Attuativo o a progetto unitario convenzionato (P.U.C.) di cui all'art. 95, comma 3 lettere a) e c) oppure degli interventi rigenerazione urbana di cui all'art. 125

ART.4 – INDIVIDUAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

Le capacità edificatorie, dimensionate e disciplinate all'art. 23 delle N.T.A. del P.O.C., traggono origine da una o più delle seguenti fattispecie:

- a) trasferimenti totali o parziali della S.E. di edifici demoliti;
- b) trasferimenti totali o parziali di capacità edificatorie assegnate ad interventi urbanistici ed edilizi pregressi, già assentite all'interno di titoli abilitativi o atti convenzionatori e non impiegate, nelle specifiche fattispecie individuate dal Piano operativo.

ART.5 – ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Il Comune di Calenzano istituisce il Registro dei Crediti Edilizi consistente in un elenco tenuto dal Responsabile dell'Area Edilizia.

La disciplina di attuazione dei crediti edilizi e la cura e conservazione del Registro sono stabilite agli artt. 24 e 24/bis delle N.T.A. del P.O.C..

In particolare, l'iscrizione sul Registro di ciascun credito edilizio avviene:

- a) nelle fattispecie di cui al precedente art. 4, comma 1, lett. a), sulla base di specifica richiesta di iscrizione formulata dall'interessato in esito alla fine dei lavori di demolizione degli edifici o manufatti che lo generano corredata da attestazione della sussistenza degli ulteriori presupposti previsti dal Piano operativo;
- b) nella fattispecie di cui al precedente art. 4, comma 1, lett. b) l'iscrizione avviene d'Ufficio sulla base dei dati in possesso della Pubblica Amministrazione, salvo diversa indicazione e dimostrazione dell'interessato.

Il Registro da quel momento, e fino alla cessazione del credito edilizio, dovrà riportare i dati e le annotazioni riguardanti quello specifico credito, tra i quali almeno:

- i dati di origine del credito edilizio, ed in particolare:
 - i dati catastali dei manufatti cui afferiscono i crediti edilizi;
 - la provenienza del credito edilizio (es. demolizione/trasferimento);
 - la destinazione d'uso di origine;
 - il titolare del manufatto originario;
 - la consistenza legittima dei manufatti;
 - gli estremi del titolo edilizio di demolizione e della comunicazione di fine lavori;
 - la data di iscrizione nel Registro;
 - il coefficiente di conversione stabilito per la fattispecie dalla tabella all'art. 23 delle N.T.A.;
 - la quantità del credito edilizio maturato espressa in S.E. (mq);
- i dati di utilizzazione del credito edilizio, ed in particolare:
 - il titolare del credito edilizio e gli estremi dell'atto notarile;
 - l'eventuale utilizzatore del credito e gli estremi dell'atto convenzionatorio;
 - l'ambito di trasformazione/completamento (area di atterraggio) in cui si attua il credito edilizio;
 - i riferimenti catastali dell'area di atterraggio;
 - gli estremi del titolo edilizio di utilizzazione del credito;
 - la destinazione d'uso;
- i dati relativi alla contabilità del credito edilizio, ed in particolare:
 - la quantità di credito maturato/acquistato espressa in S.E. (mq);
 - la quantità di credito utilizzato/ceduto espressa in S.E. (mq);
- i dati relativi alla decadenza del credito edilizio, ed in particolare:
 - la data (eventuale) di sospensione della decadenza (solo nei casi di cui al successivo art. 9);
 - la data di decadenza/estinzione finale del credito edilizio;
- eventuali altre annotazioni.

L'annotazione dei crediti edilizi sul Registro comunale ha natura certificativa circa lo stato di diritto per quanto attiene al credito edilizio stesso.

E' istituita altresì apposita scheda per la richiesta di iscrizione dei crediti edilizi (*allegato "B"*): nel caso in cui i crediti derivino da interventi di demolizione la richiesta di iscrizione dovrà, comunque, necessariamente intervenire entro il termine di 60 giorni dalla ultimazione dei lavori, pena la decadenza dal relativo riconoscimento del credito.

A fronte della richiesta il Comune procede tempestivamente alla relativa iscrizione previa verifica dei presupposti.

Restano fermi gli adempimenti di cui all'art. 2643, comma 2-bis del Codice civile che saranno effettuati, a cura e responsabilità del soggetto interessato, sulla base di apposita certificazione rilasciata dall'Amministrazione comunale a richiesta di quest'ultimo.

ART.6 – CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI

I crediti edilizi, solo dopo essere stati iscritti nel Registro, sono liberamente commerciabili, e pertanto sono trasferibili a terzi, in tutto o in parte mediante idoneo titolo al trasferimento del credito, senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune.

Il titolo peraltro dovrà essere costituito da atto notarile di cessione/ trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all'ufficio dell'Entrate competente e trascritto.

Il nuovo titolare del credito edilizio deve provvedere a sua cura e responsabilità all'iscrizione della variazione nel registro dei crediti edilizi comunale, presentando specifica richiesta.

Il trasferimento del credito è opponibile al Comune solo a seguito della sua iscrizione nel registro dei crediti edilizi.

ART.7 – UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI

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

I crediti edilizi, ovvero le relative capacità edificatorie, possono essere utilizzati esclusivamente nelle previsioni individuate dal Piano Operativo come interventi di trasformazione e di completamento, di cui alle Schede Norma del P.O.C. (All. "A" alle N.T.A.), indicati come ambiti di atterraggio.

Non è consentito utilizzare i crediti edilizi al di fuori delle aree a ciò espressamente deputate dallo strumento urbanistico vigente.

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.8 – ESTINZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

Il titolare del credito edilizio, al momento in cui viene presentato il piano attuativo o il progetto unitario che utilizza tale credito, deve allegare alla pratica una dichiarazione di utilizzazione del credito stesso per la realizzazione dell'intervento per cui viene presentato il piano o progetto.

L'estinzione integrale/parziale del credito edilizio viene annotata nel Registro dei crediti a seguito del rilascio del Permesso di costruire previa approvazione del relativo Piano attuativo/PUC e stipula della correlata convenzione.

In seguito all'annotazione di utilizzo il credito si estingue per la parte indicata.

Il soggetto già titolare del credito procede, pertanto, a propria cura e responsabilità ai necessari adempimenti ai sensi dell'art. 2643, comma 2-bis del Codice civile.

ART.9 – DECADENZA DEL CREDITO EDILIZIO

In sede di prima applicazione del presente regolamento, i crediti edilizi iscritti nel registro nella vigenza del Piano operativo, approvato con DCC 137 del 10/11/2022, decadono col decorso di 5 anni dalla loro iscrizione nel Registro dei Crediti.

A regime, i crediti iscritti nel registro in vigenza di successivi Piani operativi saranno soggetti alla decadenza quinquennale di cui all'art. 95, comma 9 della L.R. 65/2014.

I crediti non utilizzati entro i termini sopra indicati verranno cancellati d'ufficio dal Registro dei Crediti.

La cessione del credito non interrompe la sua decadenza.

La decadenza del credito edilizio è sospesa, su richiesta degli interessati, solo nel caso in cui non sia possibile utilizzare il credito per documentata assenza di aree di "atterraggio" o intervenuta decadenza delle previsioni relative alle medesime: la sospensione è disposta con specifica Determinazione del Responsabile di Area Edilizia.

Il soggetto già titolare del credito procede, pertanto, a propria cura e responsabilità ai necessari adempimenti ai sensi dell'art. 2643, comma 2-bis del Codice civile.