

COMUNE DI PADOVA

Settore Urbanistica e Servizi Catastali



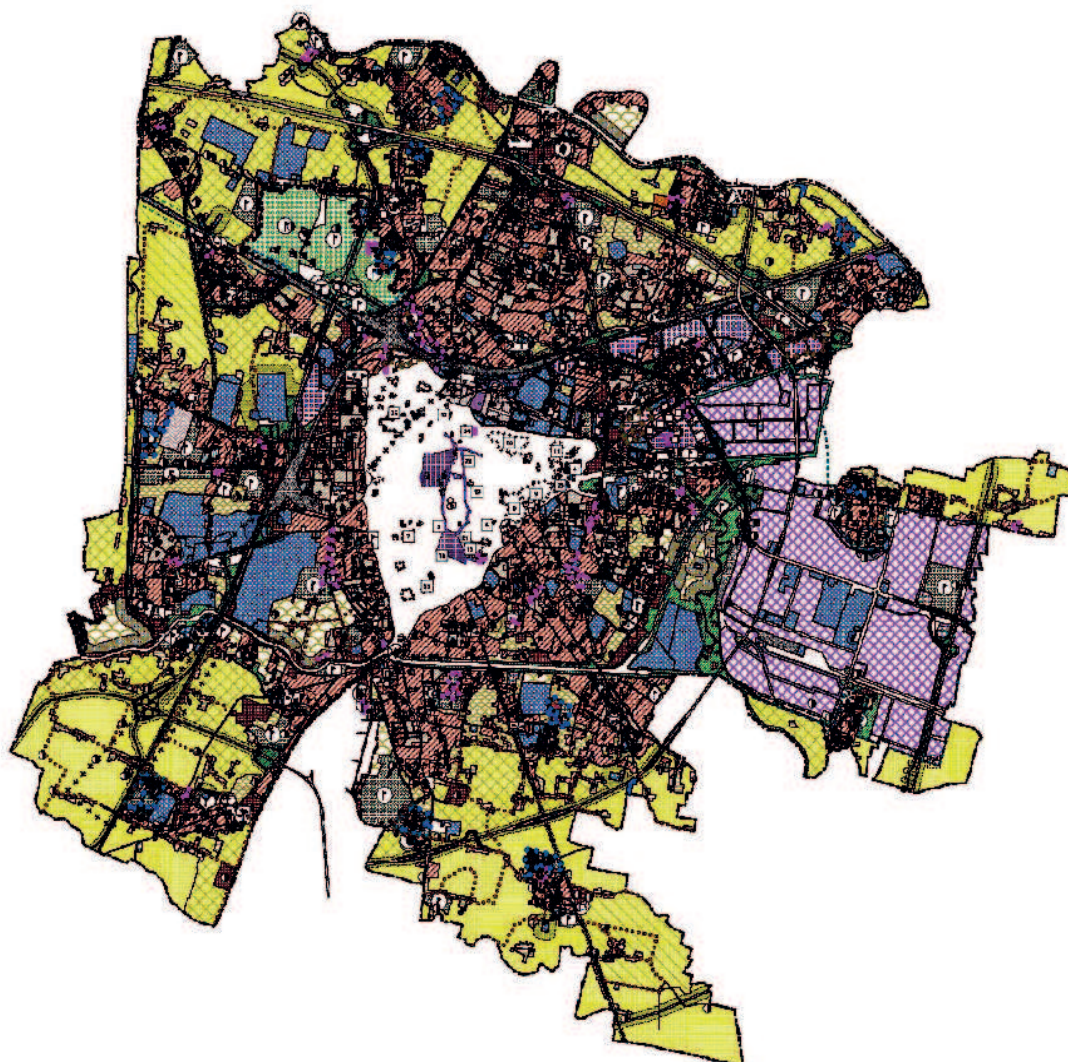
P.I.

PIANO DEGLI INTERVENTI

Legge Regionale n.11/2004 - Art.17 comma 5

Regolamento per la gestione dei crediti edilizi e registro dei crediti edilizi

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 31/01/2017



INDICE

PREMESSA

CONTENUTI

ART. 1	NORMATIVA VIGENTE
ART. 2	ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI
ART. 3	TITOLARITÀ E FINALITÀ DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI
ART. 4	DEFINIZIONE E GENESI DEI CREDITI EDILIZI
ART. 5	CARATTERISTICHE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI
ART. 6	TRASFERIMENTO CREDITI EDILIZI
ART. 7	UTILIZZO DEL CREDITO EDILIZIO
ART. 8	AGGIORNAMENTO DEL REGISTRO DEI CREDITI
ART. 9	VISURA DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI
ART. 10	DURATA DEI CREDITI EDILIZI
ART. 11	CONTRIBUTI
ART. 12	INTERESSE PUBBLICO

PREMESSA

La Legge Urbanistica Regionale n. 11 del 23/04/2004 “Norme per il Governo del Territorio e in materia di paesaggio”, introduce nuove modalità di gestione del territorio, in grado di trasformare e rigenerare la “città edificata”, senza contribuire all'aumento della capacità edificatoria ed insediativa esistente e programmata.

Tra le nuove opportunità di gestione del territorio sono state introdotte: la “Compensazione Urbanistica” ed il “Credito Edilizio”, modalità indicate, rispettivamente, dagli articoli 37 e 36 della citata L. R. 11/2004, che devono essere precisate nella formazione degli interventi di pianificazione che compongono il Piano Urbanistico Generale del Comune.

In attuazione della normativa regionale, il Comune di Padova ha predisposto il “Piano di Assetto del Territorio”, approvato con Conferenza Decisoria del 21 marzo 2014 e ratificato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 142 in data 4 settembre 2014, dove vengono indicati i contenuti di natura strategica relativi alle modalità di intervento con Credito Edilizio e con Compensazione Urbanistica (art. 13.6 e 13.7), recependo quanto già previsto per gli stessi argomenti dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, approvato con Conferenza di Servizi il 18 luglio 2011 e ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 50 del 22/2/2012.

Le indicazioni strategiche, per le parti non già operative, sono state precisate sotto l'aspetto attuativo dal Piano degli Interventi, con l'approvazione di una specifica variante, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 9/5/2016, con la quale è stato stabilito che il “Credito Edilizio” e la “Compensazione” possono essere attuati con diverse modalità ed eventuale iscrizione nel “Registro dei Crediti Edilizi”, da istituire presso il Settore Urbanistica e Servizi Catastali, come indicato negli atti di approvazione dello stesso Piano degli Interventi.

CONTENUTI

Il presente “Regolamento”, in attuazione e precisazione delle previsioni del “Piano di Assetto del Territorio” e del “Piano degli Interventi”, ha i seguenti contenuti:

- a) fa proprie le indicazioni strategiche del P.A.T. ed i contenuti operativi delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi, di cui richiama espressamente gli articoli 15.4 e 15.5, che per maggiore praticità, di seguito, vengono interamente riportati;
- b) istituisce il “Registro dei Crediti Edilizi”;
- c) definisce, dove non espressamente indicate, le modalità di accesso e di utilizzo dei “Crediti Edilizi”;
- d) indica i contributi che devono essere versati per l'attuazione del “Credito Edilizio”;
- e) definisce le opportunità di attivazione della Compensazione e di utilizzazione del “Credito Edilizio” e le considerazioni sull'interesse pubblico alla sua realizzazione;
- f) precisa le destinazioni d'uso dei volumi e/o delle superfici oggetto di Credito Edilizio;
- g) stabilisce le caratteristiche del Registro dei Crediti Edilizi in merito alle destinazioni d'uso dei volumi e/o superfici oggetto di Credito Edilizio.

Art.1 NORMATIVA VIGENTE

Il presente “Regolamento” oltre a quanto indicato in premessa, fa riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi - articoli 15.4 e 15.5 - di seguito riportati.

Art. 15.4 COMPENSAZIONE URBANISTICA

Nel rispetto del dimensionamento del P.A.T., le quote di diritti edificatori vengono assegnate sulle aree individuate da apposite schede, con le modalità previste per gli “Accordi tra soggetti pubblici e privati”, di cui all’art. 15.3 e con le modalità previste per i crediti edilizi, di cui all’art. 15.5 delle presenti norme. Modalità diverse e perimetri diversi saranno applicati mediante presentazione di proposte di Accordo, da approvare ai sensi di quanto disposto dagli artt. 15.3 e 15.5 e dell’art.18 della L. R.11/2004.

Art. 15.5 CREDITO EDILIZIO

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica o di superficie lorda di pavimento edificabile riconosciuta a seguito: della demolizione di opere incongrue, dall'eliminazione di elementi di degrado, dalla realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, anche all'interno degli ambiti di riqualificazione e riconversione urbanistica e ambientale; ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 15.4 delle presenti N.T.A..

Il credito edilizio corrisponde alla conversione del valore economico dell'immobile esistente, da trasformare in diritti edificatori, che potranno essere utilizzati:

- *in sede diversa e appropriata, individuata nel P.I., ad opera del medesimo soggetto proprietario del bene trasformato o anche di terzi cessionari;*
- *su edifici e/o aree non edificate di proprietà pubblica indicate dal Consiglio Comunale e/o dalla Giunta Comunale in sede di assegnazione del credito edilizio, aree anche derivanti da acquisizioni avvenute nell'ambito della perequazione urbanistica;*
- *su altre aree già edificate e/o edificabili come integrazione della volumetria esistente, esclusa l'area del Centro Storico. L'utilizzazione di volume come incremento a quello già esistente e/o previsto, dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale e dovrà essere tale da non stravolgere il contesto urbano in cui viene utilizzato e la dotazione di servizi in questo previsti.*

I crediti edilizi definiti sulla base dei contenuti e finalità indicate dal P.A.T., sono così suddivisi in due fattispecie:

- *crediti attuabili mediante diretta attuazione del volume e/o superficie lorda di pavimento oggetto di trasformazione, su altra area idonea, mediante presentazione di permesso di costruire che preveda la demolizione dell'edificio esistente con ripristino dei luoghi e la ricostruzione di pari volume e/o superficie lorda di pavimento;*
- *crediti definiti e maturati con demolizione delle costruzioni incongrue, derivanti da accordi di pianificazione e da compensazioni edilizie, la cui attuazione è rinviata nel tempo. Per questa fattispecie la potenzialità edificatoria sarà trascritta su apposito registro e potrà essere attuata nel tempo, nelle aree e con le modalità di seguito specificate.*
- *crediti edilizi maturati come compensazione per la cessione di aree destinate dal P.I. a servizi, diversi da quelli già individuati dal Consiglio Comunale nelle schede riguardanti aree*

sottoposte ad accordi di pianificazione.

Non avendo il P.A.T. rilevato interventi strategici da sottoporre a credito edilizio, questo viene applicato alle fattispecie indicate dallo stesso P.A.T. secondo la seguente disciplina:

- a) Eliminazione di elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal P.A.T.; i soggetti interessati all'acquisizione di credito dovranno dimostrare in modo specifico la situazione di contrasto. Gli interventi potranno essere attuati demolendo e ricostruendo il volume esistente su aree anche interessate da vincolo di natura urbanistica, (ad es. verde pubblico), ma non comprese negli ambiti di tutela definiti dal P.A.T. (tutela paesaggistica, ambientale, ecc.). In questa fattispecie, non c'è trascrizione del credito nell'apposito registro e l'intervento viene autorizzato con permesso di costruire che deve comprendere anche la contestuale demolizione degli immobili esistenti oggetto del credito;*
- b) Demolizione di immobili e relative superfetazioni e pertinenze che abbiano prodotto, sotto il profilo socio-ambientale, alterazioni negative del contesto in cui sono inserite. Al credito maturato con tali modalità deve corrispondere la cessione al Comune delle aree interessate dalla richiesta di trasformazione e specifica convenzione che ne regoli l'utilizzo. Al credito maturato dovrà corrispondere la sistemazione delle aree cedute, sulla base delle indicazioni che saranno espresse dalla Giunta Comunale e corrispondenti alle necessità di riqualificazione dell'ambito urbano interessato. Il credito maturato, se non direttamente utilizzato, sarà annotato nello specifico registro ed utilizzato in tempi successivi secondo le modalità precedentemente specificate;*
- c) Acquisizione di aree per la realizzazione di attrezzature e/o servizi pubblici (verde pubblico, parcheggi ecc...).*
- d) Miglioramento della qualità urbana, attraverso la decongestione di aree edificate, delocalizzando in tutto o in parte le relative volumetrie, oppure con interventi di arredo urbano, realizzazione di piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti di strade e relativi incroci;*
- e) Della zona agricola mediante la demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola e/o di insediamenti produttivi, da trasferire in zone compatibili, utilizzando sempre i meccanismi del credito edilizio previa approvazione di un accordo pubblico privato;*

Gli interventi di cui ai punti b), c), d), e) possono essere attuati esclusivamente mediante accordi di

pianificazione che definiscano, in base alle condizioni specifiche dell'ambito di intervento, le eventuali situazioni di degrado, le trasformazioni programmate ed il credito edilizio previsto come riequilibrio volumetrico dell'intervento. L'utilizzazione del credito edilizio definito dall'accordo ed approvato unitamente all'accordo stesso dal Consiglio Comunale, potrà essere attuato, se non diversamente previsto dall'accordo, secondo le modalità del presente articolo precisate dal presente articolo e previa annotazione nello specifico "registro dei crediti".

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

Il credito edilizio di cui ai punti c), d), e) espresso in metri cubi per le destinazioni residenziali o assimilabili, o in metri quadri di S.L.P. per le destinazioni non residenziali, corrisponde al rapporto tra il valore di mercato dell'immobile da trasformare tenuto conto dei caratteri posizionali, maggiorato dell'onere per il ripristino ambientale, e il valore unitario medio di mercato (euro/metro cubo – euro/metro quadro edificabile) dell'ambito territoriale individuato per la utilizzazione del credito, incrementato di una percentuale, da definire in sede di valutazione specifica, comunque non superiore al 20% (venti per cento).

Il credito edilizio di cui al punto c) riguardante aree non indicate nelle schede di cui all'art. 15.3, espresso in metri cubi, viene definito dalla Giunta Comunale in sede di acquisizione delle aree, sulla base delle caratteristiche delle stesse, in analogia con quanto approvato dal Consiglio Comunale nelle specifiche schede di aree sottoposte ad accordo ed il volume non potrà essere superiore a 0,25 mc./mq. (zero virgola venticinque) ed a 0,50 mc./mq. (zero virgola cinquanta).

Il P.I. oltre alle aree perimetrare e definite con apposita scheda non individua le aree e/o gli immobili soggetti a Credito Edilizio, rinviando, nei casi di interventi su aree individuate come soggette a riqualificazione urbanistico – ambientale e/o di degrado dal P.A.T., a quanto previsto nei precedenti commi e negli "accordi tra soggetti pubblici e privati", di cui all'art. 15.3.

I crediti edilizi, liberamente commerciabili, sono annotati in un apposito registro riportante:

- I dati anagrafici del titolare del credito e di eventuali terzi cessionari;*
- La quantificazione del credito in relazione alla sede di utilizzo;*
- I termini temporali di utilizzo.*

L'attuazione degli interventi cui è connesso il riconoscimento di un credito edilizio avviene come detto su aree e/o edifici anche di proprietà pubblica, nelle forme e nei modi previsti dai precedenti commi.

E' sempre ammesso il trasferimento di crediti edilizi in un A.T.O. diverso da quello in cui l'immobile è localizzato, nel rispetto dei limiti quantitativi derivanti dal dimensionamento, dalla S.A.U. trasformabile e dalle indicazioni della V.A.S., relativamente all'A.T.O. di "atterraggio" dei crediti.

Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica, fatti salvi i casi in cui vi sia un diretto interesse pubblico.

I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistico/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione o della convenzione con il Comune per il suo utilizzo.

Per quanto sopra non definito e non precisato dai successivi articoli, si rimanda agli articoli 13.6 e 13.7 del P.A.T., agli articoli 6 e 7 del P.A.T.I. ed agli articoli 36 e 37 della L.R. 11/2004.

ART. 2 ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Il Comune di Padova, ai sensi di quanto disposto dalla Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11, istituisce il Registro dei Crediti Edilizi (d'ora in poi Registro). Il Registro dà attuazione all'art. 17, comma 5, della citata Legge Regionale, agli articoli 13.6 e 13.7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.T. ed agli articoli 15.4 e 15.5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi.

ART. 3 TITOLARITÀ E FINALITÀ DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Il Comune di Padova cura la conservazione del Registro tramite il Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) e ne gestisce i contenuti tramite il Settore Urbanistica e Servizi Catastali.

Il Registro è elemento costitutivo del Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n. 11/2004, e quindi è strumento funzionale all'attuazione degli interventi in esso previsti nonché mezzo di informazione e pubblicità circa lo stato dei diritti edificatori riconosciuti e connessi alle proprietà immobiliari, generatrici, ed a quelle utilizzabili per i Crediti.

ART. 4 DEFINIZIONE E GENESI DEI CREDITI EDILIZI

Il Credito Edilizio, in sintonia con l'art. 36, commi 3 e 4, della Legge Regionale 11 del 2004, è “una quantità volumetrica” da annotare, riconosciuta dal Comune, ed attribuita a singole particelle di terreno catastalmente identificate. Il Credito Edilizio è riconosciuto a seguito delle tipologie di intervento indicate nei contenuti del presente Regolamento.

I “Crediti Edilizi”, in riferimento all'art. 37 della Legge Regionale n. 11 del 2004, possono essere riconosciuti dal Comune anche quali “compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo”, come precisato dai citati articoli 15.4 e 15.5.

ART. 5 CARATTERISTICHE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Nel Registro sono annotati i seguenti elementi:

- a) dati identificativi catastali della particella cui afferiscono i Crediti Edilizi;
- b) quantità e destinazione urbanistica dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune alla particella catastale;
- c) quantità e destinazione urbanistica dei Crediti Edilizi connessi ad una particella catastale, acquistati o ceduti;
- d) estremi degli atti comunali attinenti al riconoscimento dei Crediti Edilizi ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione di Crediti Edilizi;
- e) volturazioni inerenti le acquisizioni o le cessioni di Crediti Edilizi avvenute nel tempo.

L'annotazione dei Crediti Edilizi nel Registro ha pertanto natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al Credito Edilizio sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi ai contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile.

Nel Registro i Crediti Edilizi sono annotati in unità di volume lordo, se generati da destinazioni urbanistiche che prevedono questo parametro, in superficie lorda di pavimento, se generati da destinazioni urbanistiche che prevedano quest'altro parametro.

I rapporti e le destinazioni d'uso delle potenzialità edilizie trasformate in Credito Edilizio possono essere modificate rispetto alla destinazione che le ha generate solo mediante approvazione di un "Accordo di Pianificazione", tra soggetti pubblici e privati, da parte del Consiglio Comunale.

Il formato tecnico del Registro è predisposto a cura del Coordinamento tra i Settori: Urbanistica e Servizi Catastali, Edilizia Privata, S.U.A.P. e S.I.T. (Servizi Informatici e Telematici).

ART.6 TRASFERIMENTO CREDITI EDILIZI

I Crediti Edilizi come stabilito dall'art. 36 comma 4, della Legge Regionale n. 11/2004. sono liberamente commerciabili. I Crediti Edilizi, in conformità alle previsioni del Piano degli Interventi, sono trasferibili da terreni edificati come particelle nel Catasto dei Terreni o come Ente Urbano ad altri terreni anch'essi edificati e/o edificabili come particelle nel medesimo Catasto. Il trasferimento dei Crediti Edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con Atto Notarile. Il Comune attraverso il Settore Pianificazione Urbanistica e Servizi Catastali rilascia il Certificato dei Crediti Edilizi che ne indica la quantità in relazione alla localizzazione ed alla destinazione urbanistica.

Poiché il Registro è istituito per dare attuazione al Piano degli Interventi, di cui costituisce uno degli elaborati tecnici, la trasferibilità dei Crediti Edilizi, nonché il loro utilizzo nell'ambito dei Piani Attuativi o dei titoli abilitativi degli interventi edilizi, sono assoggettati alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi. Il Comune riconosce i Crediti Edilizi trasferiti tra proprietà che non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano degli Interventi (P.I.) o con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata.

Salva diversa specificazione stabilita dal Consiglio Comunale in attuazione di Accordi di Pianificazione e/o dalla Giunta Comunale in attuazione degli articoli 15.4 e 15.5, all'iscrizione del Credito Edilizio nel Registro, deve corrispondere la cessione al Comune delle aree che generano il credito stesso.

I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile.

Ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita della particella catastale cui i Crediti Edilizi sono annotati, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà dei Crediti Edilizi ad esso afferenti.

Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che trasferiscano, costituiscano o modifichino i Crediti Edilizi, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno l'obbligo di comunicare al Comune le conseguenti volture da inserire nel Registro dei Crediti Edilizi.

ART. 7 UTILIZZO DEL CREDITO EDILIZIO

Chiunque interessato all'utilizzo del Credito dovrà presentare specifica richiesta al Settore Pianificazione Urbanistica e Servizi Catastali, specificando le quantità di "Credito" che intende utilizzare, la proprietà del Credito cui intende accedere, l'area specifica già edificabile (foglio e mappale) dove intende utilizzare il Credito, il tipo di deroga che viene richiesta per l'utilizzo della potenzialità edificatoria richiesta (altezza dei fabbricati, indice di edificabilità) con particolare descrizione del contesto urbanistico di riferimento, prima e dopo l'intervento.

Il Consiglio Comunale può approvare la richiesta in rapporto al contesto in cui viene proposta l'utilizzazione del "Credito". La deliberazione del Consiglio Comunale costituisce deroga al P.I. in conformità alle N.T.A. dello stesso, per il rilascio dei provvedimenti di abilitazione all'edificare.

ART. 8 AGGIORNAMENTO DEL REGISTRO DEI CREDITI

All'atto del rilascio delle autorizzazioni ad edificare, il Settore Edilizia Privata e/o S.U.A.P. comunica al Settore Pianificazione Urbanistica e Servizi Catastali, gli atti notarili di compravendita del Credito ed i dati catastali relativi alle aree dove questi vengono utilizzati, al fine dell'aggiornamento del Registro telematico dei Crediti Edilizi.

Per quanto non specificatamente previsto, si applicano le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 26/10/1972 n. 650 – Perfezionamento e revisione del Sistema Catastale – in quanto compatibili.

ART. 9 VISURA DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Tramite consultazione on-line del sito del Comune è possibile ottenere la visura delle particelle catastali riportanti gli elementi di cui al precedente articolo 6. La visura storica riporta la successione delle modifiche che hanno riguardato la particella catastale ed i Crediti Edilizi ad essa afferenti.

ART. 10 DURATA DEI CREDITI EDILIZI

La titolarità dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune per effetto degli interventi di cui agli artt. 15.4 e 15.5 del Piano degli Interventi non è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi e dei Piani Urbanistici Attuativi.

ART. 11 CONTRIBUTI

Analogamente a quanto previsto per le Zone di Perequazione Urbanistica, 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.

La costituzione di Crediti Edilizi mediante la realizzazione di Accordi di Pianificazione può prevedere l'esenzione dal versamento dei contributi se i contenuti dello stesso Accordo sono ritenuti, dal Consiglio Comunale, di particolare interesse pubblico.

ART. 12 INTERESSE PUBBLICO

Il Credito Edilizio generato dalla compensazione per l'attuazione di un'opera pubblica, può essere realizzato su aree che il Comune mette a disposizione così come indicato dall'art. 15. 5. Considerato che la disponibilità di aree da parte del Comune per l'attuazione di Crediti Edilizi è contenuta e distribuita sul territorio comunale in ambiti con valore commerciale diverso, e può essere maggiore o minore di quello delle aree che hanno generato il credito, il valore dello stesso viene così definito:

a) per l'utilizzo del Credito su aree con valore commerciale minore di quello delle aree di generazione, è previsto un conguaglio fino al 20% del valore commerciale proporzionato alla percentuale di differenza indicata tra le due aree dai valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

b) per l'utilizzo del Credito su aree con valore maggiore a quello delle aree che hanno generato il Credito (in questo caso fino ad un valore superiore, pari al 20% di quello delle aree di generazione) non viene applicata alcuna penalizzazione. Per i valori oltre al 20% viene applicata una riduzione della potenzialità edificatoria in proporzione alla percentuale di valore rilevata sempre con riferimento ai valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Per la valutazione dei valori commerciali dei volumi e /o delle superfici da utilizzare come "Credito" sulle diverse zone del territorio comunale si fa riferimento ai valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare) e riguardanti le specifiche zone del territorio comunale come sopra richiamati.