



COMUNE di SOMMACAMPAGNA  
Provincia di Verona

**P.I.**

Elaborato

**6**

## **Piano degli Interventi - 2018 Registro dei Crediti Edilizi**

### **IL SINDACO**

Graziella Manzato

### **L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Giandomenico Allegri

### **Supporto Tecnico del SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA - S.I.T.**

Arch. Paolo Sartori

Progettisti:  
Ing. Lisa Carollo  
Arch. Eliodoro Simonetto

**Luglio 2018**

## REGOLAMENTO DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

### **Art. 1 - Istituzione del Registro dei Crediti Edilizi**

Il Comune di Sommacampagna, ai sensi della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11, istituisce il Registro dei Crediti Edilizi (d'ora in poi, "Registro"), che dà attuazione all'art. 17, comma 5, della citata Legge Regionale.

### **Art. 2 - Titolarità e finalità del Registro dei Crediti Edilizi**

Il Comune di Sommacampagna, tramite l'Ufficio Tecnico, cura la conservazione del Registro attraverso idonee procedure organizzative.

Il Registro è elemento costitutivo del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n. 11 del 2004 e quindi è strumento funzionale all'attuazione degli interventi in esso previsti.

### **Art. 3 - Definizione e genesi dei Crediti Edilizi**

Il Credito Edilizio, in sintonia con l'art. 36, commi 3 e 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004, è "*una quantità volumetrica*", da annotare secondo le modalità di calcolo previste per le varie zone, riconosciuta dal Comune di Sommacampagna, ai sensi dell'art. 7 delle NTO del P.I., ed attribuito a singole particelle di terreno catastalmente identificate.

### **Art. 4 – Riconoscimento dei Crediti Edilizi ed iscrizione nel Registro**

Per l'iscrizione del credito nel registro occorre:

1. una domanda di iscrizione redatta secondo il modello predisposto dal Comune di Sommacampagna;
2. la presentazione formale dello strumento che il P.I. prevede per attuare la specifica trasformazione richiesta (SCIA, DIA, PERMESSO DI COSTRUIRE, PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO o PUA); oltre agli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio Comunale, deve essere presentata una specifica relazione di un tecnico che asseveri la sussistenza dei presupposti indicati dall'art. 7, che illustri l'intervento, le motivazioni, l'interesse pubblico, il calcolo del volume richiesto a credito, definito secondo la metodologia di cui all'art. 7 punto 1.3 delle NTO e di eventuali Accordi Pubblico-Privato stipulati ai sensi degli artt. 6 e 7 della LR 11/2004 e una bozza di convenzione/atto d'obbligo, che dovrà essere approvata dal competente organo comunale, in cui vengono precisate le condizioni e gli impegni, tra i quali la durata del credito edilizio (che in ogni caso non potrà essere superiore a 20 anni); al termine, se il credito edilizio non è stato utilizzato o ceduto, potrà essere ripresentata istanza di nuova iscrizione nel Registro, nel rispetto delle previsioni del PI vigente in quel momento.
3. l'inizio dei lavori (una volta approvato lo strumento che dà titolo ad eseguire l'intervento di cui al punto precedente).

I proprietari degli immobili con le caratteristiche individuate nell'art. 7 delle NTO del P.I., possono chiedere una "Preiscrizione" nel Registro, con lo scopo di rendere pubblica una manifestazione di interesse ad utilizzare questo strumento, che consente, a chi è interessato all'acquisizione di crediti di manifestare a loro volta il proprio interesse e far avviare la procedura di trasferimento, previa iscrizione definitiva del credito stesso. Anche in tal caso la richiesta deve essere presentata per iscritto con una breve relazione di un tecnico che asseveri la sussistenza dei presupposti indicati dall'art. 7 delle NTO del P.I., che illustri l'intervento, le motivazioni, l'interesse pubblico, il calcolo del volume richiesto a credito, definito secondo la metodologia di cui all'art.7 punto 1.3 delle NTO e di eventuali Accordi Pubblico-Privato stipulati ai sensi degli artt. 6 e 7 della LR 11/2004 e una bozza di convenzione/atto d'obbligo in cui vengono precisate le condizioni e gli impegni. Una volta esaminata dall'Ufficio Tecnico e approvata dalla Giunta Comunale, la richiesta sarà inserita nell'apposita sezione "Preiscrizione" del Registro.

I crediti afferenti a compensazioni di opere pubbliche di iniziativa comunale, sono calcolati, iscritti e gestiti dall'ufficio competente all'approvazione del progetto.

### **Art. 5 - Caratteristiche del Registro dei Crediti Edilizi**

Nel Registro sono annotati i seguenti elementi:

- a) dati identificativi e fiscali del titolare del Credito Edilizio;
- b) dati identificativi catastali della particella in cui si genera e quella in cui si utilizza il Credito Edilizio;

- c) indicazione dell'ATO e della zona territoriale omogenea in cui ricade la particella catastale in cui si genera e quella in cui si utilizza il Credito Edilizio;
- d) quantità e destinazione urbanistica del Credito Edilizio riconosciuto dal Comune alla particella catastale in cui si genera il Credito stesso;
- e) quantità e destinazione urbanistica del Credito Edilizio riconosciuto dal Comune alla particella catastale in cui si utilizza il Credito stesso;
- f) estremi degli atti e provvedimenti comunali attinenti al riconoscimento del Credito Edilizio;
- g) variazione per ciascuna particella catastale della quantità e destinazione urbanistica del Credito Edilizio a seguito di generazione, utilizzo, acquisto, cessione, cancellazione o altra modalità e forma atta a variare la consistenza del Credito Edilizio ed estremi del relativo atto o provvedimento comunale;
- h) annotazioni, di cui all'art. 6.2.1.4 delle N.T.O. del P.I., ed estremi del relativo atto o provvedimento comunale;
- i) estremi degli atti notarili attinenti al trasferimento del Credito Edilizio;
- j) volturazioni inerenti alle acquisizioni o alle cessioni del Credito Edilizio avvenute nel tempo.

L'annotazione dei Crediti Edilizi nel Registro ha pertanto natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che la pubblicità dei contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, è disciplinata dall'art. 2643, comma 1, n. 2-*bis*, del Codice Civile.

Nel Registro i Crediti Edilizi sono annotati in unità di volume (mc); la quantificazione sarà fatta applicando i criteri di cui all'art. 7 delle NTO e di eventuali Accordi Pubblico-Privato stipulati ai sensi degli artt. 6 e 7 della LR 11/2004..

Il formato tecnico del Registro è predisposto a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sommacampagna.

#### **Art. 6 - Trasferimento dei Crediti Edilizi**

I Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili previsto all'art. 36, comma 4, della Legge Regionale n. 11 del 2004.

I Crediti Edilizi, in conformità alle previsioni del Piano degli Interventi, sono trasferibili da terreni identificati come particelle nel Catasto dei Terreni, o come Ente Urbano ad altri terreni anch'essi identificati come particelle nel medesimo Catasto.

Il trasferimento dei Crediti Edilizi è definito dalle parti interessate ed avviene con atto notarile.

Il Comune di Sommacampagna, attraverso il proprio Ufficio Tecnico, rilascia il Certificato Urbanistico 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 Operative del Piano degli Interventi. Ne consegue che il Comune di Sommacampagna riconosce i Crediti Edilizi trasferiti tra proprietà che non risultino in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) o con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata.

I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, sono trascritti a norma dell'art. 2643 del Codice Civile e devono contenere un C.D.U. indicante l'ammontare dei crediti annotati nel Registro.

Il Comune di Sommacampagna, su richiesta delle parti interessate, espleta le attività tecniche necessarie affinché:

- a) l'annotazione dei Crediti Edilizi non sia in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) e con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata;
- b) le quantità dei Crediti Edilizi trasferiti e/o convertiti in altre destinazioni urbanistiche siano equivalenti a quelle originariamente generati e annotati.

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

L'intestatario del Credito Edilizio ha l'obbligo di comunicare tempestivamente al Comune di Sommacampagna l'avvenuta cessione di immobili oggetto del predetto Credito, a pena della cancellazione di quest'ultimo dal Registro.

Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione della dichiarazione di successione avente ad oggetto immobili che abbiano generato Crediti Edilizi non ancora trasferiti.

Le volture devono essere richieste mediante la presentazione delle apposite domande, nel termine di venti giorni dall'avvenuta registrazione degli atti o delle dichiarazioni di cui ai precedenti commi, all'Ufficio Tecnico del Comune.

Alle domande di voltura vanno allegati copia in carta libera degli atti civili o giudiziali od amministrativi che danno origine alle domande stesse o delle dichiarazioni di successione, per causa di morte, queste ultime corredate dalle copie dei documenti relativi alla successione.

Per quanto non specificatamente previsto nel presente articolo, si applicano le previsioni del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650 (Perfezionamento e revisione del sistema catastale), in quanto compatibili.

Il PI prevede che limite massimo di Credito Edilizio utilizzabile in ogni ATO non potrà superare il 50% della quantità prevista per "Altri interventi" nelle tabelle della verifica del dimensionamento del PI stesso.

#### **Art. 7 - Visura del Registro dei Crediti Edilizi**

Tramite consultazione consultazione/accesso al sito istituzionale del Comune i proprietari e gli interessati possono consultare il Registro e il Registro delle Preiscrizioni.

La visura storica riporta la successione delle modifiche che hanno riguardato la particella catastale ed i Crediti Edilizi ad essa afferenti.

#### **Art. 8 - Durata dei Crediti Edilizi**

La titolarità dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune di Sommacampagna per effetto degli interventi di cui all'art. 3, è sottoposta ai limiti che riguardano l'efficacia temporale delle previsioni del Piano degli Interventi e dei Piani Urbanistici Attuativi, salvo diversa specificazione riportata nel Registro ai sensi del precedente art. 4.

La mancata utilizzazione del credito a causa della mancata individuazione di un'area di atterraggio non comporta alcun indennizzo da parte del Comune, e trascorsi 10 anni l'Amministrazione Comunale potrà cancellare in credito stesso senza alcun indennizzo.

#### **Art. 9 – Norma transitoria**

Con riferimento alle limitazioni di cui alla L.R. 14/2017, tenuto conto del dimensionamento complessivo del P.I. i crediti edilizi per volumi residenziali massimi annotabili assommano a mc 26.848 di volume edificabile e mq 70.467 di superfici edificabili;

I crediti edilizi per superfici produttive massimi annotabili assommano a mq 26.722.

**ALLEGATO 1a**  
**REGISTRO PREISCRIZIONI**  
**SCHEDE**

SCHEDA N. ....

| <b>RICONOSCIMENTO DEL CREDITO</b> |  |
|-----------------------------------|--|
| INTESTATARIO                      |  |
| Cognome                           |  |
| Nome                              |  |
| Luogo e data di nascita           |  |
| Residenza                         |  |
| Sede                              |  |
| C.F. / P. IVA                     |  |

| <b>PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO</b> |  |
|-------------------------------------|--|
| Titolo abilitativo                  |  |

| <b>ORIGINE DEL CREDITO</b>                          |  |
|---|--|
| (indicare tipologia con riferimento all'art. 6 NTO) |  |
| ATO   |  |

| <b>CONSISTENZA</b>  |               |
|---|---------------|
| Catasto (Terreni/NCEU)  |               |
| Foglio  |               |
| Mappale/i   |               |
| Superficie  |               |
| Consistenza del credito   |               |
| Destinazione d'uso<br>(eventuale suddivisione in quote diverse) |               |
| Durata  | Illimitata    |
|   | Fino al ..... |
| Note  |               |

| <b>ATTO NOTARILE DI TRASFERIMENTO</b> |  |
|---------------------------------------|--|
| Repertorio n.                         |  |
| Notaio                                |  |
| Registrato a .....                    |  |
| Oggetto                               |  |

|      |  |
|------|--|
| Note |  |
|------|--|

| <b>ATTERRAGGIO DEL CREDITO</b>     |  |
|------------------------------------|--|
| ACQUIRENTE                         |  |
| Nome e Cognome                     |  |
| Luogo e data di nascita            |  |
| Residenza                          |  |
| Ragione sociale                    |  |
| Sede                               |  |
| C.F. / P. IVA                      |  |
| Consistenza del credito acquistato |  |
| Destinazione d'uso                 |  |
| ATO                                |  |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| ESTREMI DEL TITOLO ABILITATIVO |  |
| .....                          |  |
| Note                           |  |

**ALLEGATO 1b**  
**REGISTRO ISCRIZIONI**  
**SCHEDE**

SCHEDA N. ....

| <b>RICONOSCIMENTO DEL CREDITO</b> |  |
|-----------------------------------|--|
| INTESTATARIO                      |  |
| Cognome                           |  |
| Nome                              |  |
| Luogo e data di nascita           |  |
| Residenza                         |  |
| Sede                              |  |
| C.F. / P. IVA                     |  |

| <b>PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO</b> |  |
|-------------------------------------|--|
| Titolo abilitativo                  |  |

| <b>ORIGINE DEL CREDITO</b>                          |  |
|---|--|
| (indicare tipologia con riferimento all'art. 6 NTO) |  |
| ATO   |  |

| <b>CONSISTENZA</b>  |               |
|---|---------------|
| Catasto (terreni/Nceu)  |               |
| Foglio  |               |
| Mappale/i   |               |
| Superficie  |               |
| Consistenza del credito   |               |
| Destinazione d'uso<br>(eventuale suddivisione in quote diverse) |               |
| Durata  | Illimitata    |
|   | Fino al ..... |
| Note  |               |

| <b>ATTO NOTARILE DI TRASFERIMENTO</b> |  |
|---------------------------------------|--|
| Repertorio n.                         |  |
| Notaio                                |  |
| Registrato a .....                    |  |
| Oggetto                               |  |

|      |  |
|------|--|
| Note |  |
|------|--|

| <b>ATTERRAGGIO DEL CREDITO</b>     |  |
|------------------------------------|--|
| ACQUIRENTE                         |  |
| Nome e Cognome                     |  |
| Luogo e data di nascita            |  |
| Residenza                          |  |
| Ragione sociale                    |  |
| Sede                               |  |
| C.F. / P. IVA                      |  |
| Consistenza del credito acquistato |  |
| Destinazione d'uso                 |  |
| ATO                                |  |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| ESTREMI DEL TITOLO ABILITATIVO |  |
| .....                          |  |
| Note                           |  |

**ALLEGATO 2 a- REGISTRO ISCRIZIONI**

## RIEPILOGO SCHEDE

| scheda n. | C.F. titolare cedente | ATO | C.F. titolare acquirente | ATO | Entità credito mc |
|-----------|-----------------------|-----|--------------------------|-----|-------------------|
|           |                       |     |                          |     |                   |
|           |                       |     |                          |     |                   |
|           |                       |     |                          |     |                   |
|           |                       |     |                          |     |                   |
|           |                       |     |                          |     |                   |
|           |                       |     |                          |     |                   |
|           |                       |     |                          |     |                   |
|           |                       |     |                          |     |                   |
|           |                       |     |                          |     |                   |

