



# COMUNE DI MONSUMMANO TERME

*Medaglia d'Argento al Merito Civile*  
Provincia di Pistoia

Settore Front Office

U.O.C. Territorio e Sviluppo

**ALLEGATO A**

## REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI E REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N.25 DEL 10/04/2019**

Indice

PREMESSA.....	3
ART.1 - CONTENUTI.....	3
ART.2 - NORMATIVA VIGENTE.....	3
ART.3 - DEFINIZIONE DI COMPENSAZIONE URBANISTICA E CREDITI EDILIZI- .....	3
ART.4 - INDIVIDUAZIONE DEI CREDITI EDILIZI.....	4
ART.5 - ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI -.....	4
ART.6 - CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI.....	4
ART.7 - UTILIZZO DEI CREDITI EDILIZI.....	5
ART.8 - PROCEDURA PER L'ESTINZIONE DEL CREDITO EDILIZIO.....	5
ART.9 - PRESCRIZIONE.....	5
Allegato A.....	7

## **PREMESSA**

La legge urbanistica regionale ha introdotto 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 opportunità di gestione del territorio sono state introdotti gli istituti della compensazione urbanistica ed il credito edilizio modalità indicate all'art. 101 della L.R.65/2014.

Al fine di assicurare l'attuazione delle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico agli art.34 -35 -36 -37 vengono introdotti tali istituti, demandando ad apposito regolamento le modalità di gestione e l'istituzione di un registro dei crediti edilizi.

## **ART.1 - CONTENUTI**

Il presente Regolamento, in attuazione e precisazione delle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico ha i seguenti contenuti:

- fa proprie le indicazioni del R.U. di cui richiama espressamente gli articoli 100 – 101 – 102 – 103;
- istituisce il “ Registro dei Crediti Edilizi”;
- definisce, dove non espressamente indicate, le modalità di accesso e di utilizzo dei “Crediti Edilizi”;
- definisce l'opportunità di attivazione della compensazione edilizia e di utilizzazione dei crediti edilizi.
- stabilisce le caratteristiche del Registro dei crediti edilizi.

## **ART.2 - NORMATIVA VIGENTE.**

Il presente regolamento fa riferimento:

- Legge Regionale n.65/2014 art.101
- Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico in particolare agli artt. 34 – 35 – 36 – 37 - Istituti per l'attuazione del Regolamento Urbanistico e gli artt. 100 – 101 – 102 – 103 – gli interventi di trasformazione differita -

## **ART.3 – DEFINIZIONE DI COMPENSAZIONE URBANISTICA E CREDITI EDILIZI-**

La compensazione urbanistica è un istituto che prevede l'attribuzione di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico ad iniziativa del Comune.

Per credito edilizio si intende il diritto alla edificazione (facoltà edificatoria) di una quantità di S.U.L./volume, riconosciuta all'avente titolo su un immobile, a seguito della realizzazione di interventi di demolizione.

La compensazione urbanistica ed il credito edilizio trovano una pluralità di applicazioni nelle previsioni individuate dal Regolamento Urbanistico, ed in particolare negli interventi di trasformazione e di addizione della città esistente.

Il Regolamento Urbanistico stabilisce i criteri e le modalità di applicazione della compensazione urbanistica e del credito edilizio tenendo conto dei seguenti criteri:

- nella compensazione urbanistica le facoltà edificatorie o l'acquisizione delle aree in permuta sono di norma esercitate nell'ambito individuato dal Regolamento Urbanistico mediante interventi assoggettati a piano attuativo o a progetto unitario convenzionato,
- nel credito edilizio le facoltà edificatorie possono essere esercitate esclusivamente nelle aree interessate dagli interventi di trasformazione differita di cui all'art. 100 comma 1 del vigente R.U.

#### **ART.4 – INDIVIDUAZIONE DEI CREDITI EDILIZI**

Le capacità edificatorie degli interventi di trasformazione differita dimensionate e disciplinate all'art.101 delle NTA del R.U. traggono origine da una o più delle seguenti fattispecie e sono :

- a) trasferimenti totali o parziali della Sul di edifici da demolire o delocalizzare,
- b) trasferimenti totali o parziali di capacità edificatorie assegnate ad interventi urbanistici ed edilizi in altre zone,
- c) compensazioni per cessioni di aree destinate ad opere, spazi od attività pubbliche o di interesse pubblico,
- d) compensazioni per realizzazione di opere, spazi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

#### **ART.5 – ISTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI -**

Il Comune di Monsummano Terme istituisce il Registro dei Crediti Edilizi consistente in un libro forma cartaceo, timbrato e vidimato in ogni sua facciata dal Segretario Comunale ;

è tenuto dal Responsabile dell'Ufficio del Settore Front-Office U.O.C. Territorio e Sviluppo .

Ogni credito edilizio, per essere iscritto nel registro dovrà essere attestato da apposita determina del Dirigente del settore.

L'iscrizione sul registro di ciascun credito edilizio dovrà contenere:

- Dati identificativi della particella cui afferiscono i crediti edilizi;
- in caso di più titolari, a richiesta congiunta degli stessi, il complessivo credito potrà essere frazionato in proporzione della quota di comproprietà di ciascun contitolare, con l'assegnazione della quota di spettanza a titolo individuale.
- Estremi della pratica edilizia, del permesso di demolire e del verbale di sopralluogo attestante l'ottemperanza.
- La quantità di cubatura assegnata in cifre ed in lettere e la relativa destinazione d'uso.
- Eventuali altre annotazioni.
- Spazio per annotare lo scarico di tutto o in parte del credito edilizio sia a seguito di utilizzo diretto che per cessione a terzi.
- Spazio per volturazione della titolarità per eventuale successione, a richiesta documentata dell'interessato.
- Il registro dei crediti è un pubblico registro, consultabile da chiunque.
- A richiesta e previa corresponsione dei diritti potranno essere rilasciate certificazioni ed attestazioni.
- L'annotazione dei crediti sul registro ha natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito edilizio.

(allegato A) fac simile scheda per iscrizione dei crediti edilizi.

#### **ART.6 – CESSIONE DEI CREDITI EDILIZI.**

I crediti edilizi, solo se e dopo che sono 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 o di altro istituto idoneo al trasferimento, contenente la sottoscrizione del/i titolare/i del credito e deve essere debitamente registrato all'ufficio dell'Entrate competente.

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 contenenti le annotazioni degli estremi dell'atto notarile di trasferimento.

Il trasferimento del credito è opponibile al Comune ed ai 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 ed esclusivamente dopo la loro iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.

L'art.100 delle Norme Tecniche del vigente Regolamento Urbanistico - Interventi di trasformazione differita – definisce gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi attivati mediante l'applicazione degli istituti della compensazione urbanistica e dei crediti edilizi e sono:

- a) gli interventi nelle zone IDC, RU, PC, PRA, C limitatamente alle capacità edificatorie riservate all'atterraggio di trasferimenti di S.U.L. o di crediti edilizi
- b) gli interventi nelle aree di trasformazione differita (zone CD) appositamente perimetrare nelle tavole del R.U. e finalizzate ad accogliere le quote di edificabilità connesse ai trasferimenti di S.U.L. ed ai crediti edilizi.

I crediti edilizi cioè il diritto alla costruzione della quantità assegnata possono essere utilizzati esclusivamente nelle aree individuate dal Regolamento Urbanistico all'art. 102, come ambiti di atterraggio delle capacità edificatorie degli interventi di trasformazione differita.

Gli interventi nelle aree di trasformazione differita (zone CD) sono appositamente perimetrare nelle tavole del Regolamento Urbanistico, e finalizzate ad accogliere le quote di edificabilità connesse ai trasferimenti delle S.U.L. ed ai crediti edilizi.

Gli interventi di trasformazione differita sono sempre assoggettati alla redazione di piani attuativi, ove ammesso dal R.U. ad intervento diretto previa redazione di un progetto unitario

Non è consentito utilizzare i crediti edilizi al di fuori delle aree a ciò espressamente delegate 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.

#### **ART.8 – PROCEDURA PER L'ESTINZIONE DEL CREDITO EDILIZIO.**

Il titolare del credito edilizio, al momento in cui viene presentato il piano attuativo o il progetto unitario utilizzando il credito edilizio, deve allegare alla pratica il certificato di iscrizione nel registro dei crediti edilizi, nonché una dichiarazione di utilizzazione del credito stesso per la realizzazione dell'intervento per cui viene presentato il piano, con l'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 l'approvazione del piano o dopo la convenzione

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 del precedente articolo n.6.

## **ART.9 – PRESCRIZIONE**

Le facoltà edificatorie attribuite dal regolamento Urbanistico attraverso la compensazione urbanistica ed i crediti edilizi sono soggetti a scadenza quinquennale.

I crediti edilizi si prescrivono col decorso di 5 anni dall'iscrizione nel registro dei crediti, senza essere utilizzati.

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

La cessione del credito non interrompe la prescrizione.

La prescrizione è sospesa nel caso non sia possibile utilizzare i crediti edilizi per mancanza documentata di aree di "atterraggio".

SCHEDA N. \_\_\_\_\_

<b>TITOLARE DEL CREDITO EDILIZIO</b>
Nome e cognome
Luogo e data di nascita
Residenza
Ragione Sociale
Sede
Codice fiscale/Partita IVA

<b>PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO</b>
Delibera n.            del
Determina n.        del

<b>ORIGINE DEL CREDITO</b>	<b>descrizione</b>
trasferimenti totali o parziali della Sul di edifici da demolire o delocalizzare,	
trasferimenti totali o parziali di capacità edificatorie assegnate ad interventi urbanistici ed edilizi in altre zone,	
compensazioni per cessioni di aree destinate ad opere, spazi od attività pubbliche o di interesse pubblico,	
compensazioni per realizzazione di opere, spazi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.	
altre	

<b>CONSISTENZA DELL'IMMOBILE</b>	
Individuazione catastale	
foglio	
mappale	
superficie territoriale/fondiaria	
volume esistente	

destinazione d'uso prevalente	
note	

ALTRE INFORMAZIONI	
Utilizzo del credito nel medesimo ambito	
Utilizzo del credito su altro sito	
Note	

TERMINI DI VALIDITÀ TEMPORALE DEL CREDITO EDILIZIO (5 anni)	

ATTO NOTARILE di trascrizione del credito	
Repertorio n. . . . del . . .	
Notaio . . . di . . .	
Registrato a . . . in data .	
Oggetto	
Note	

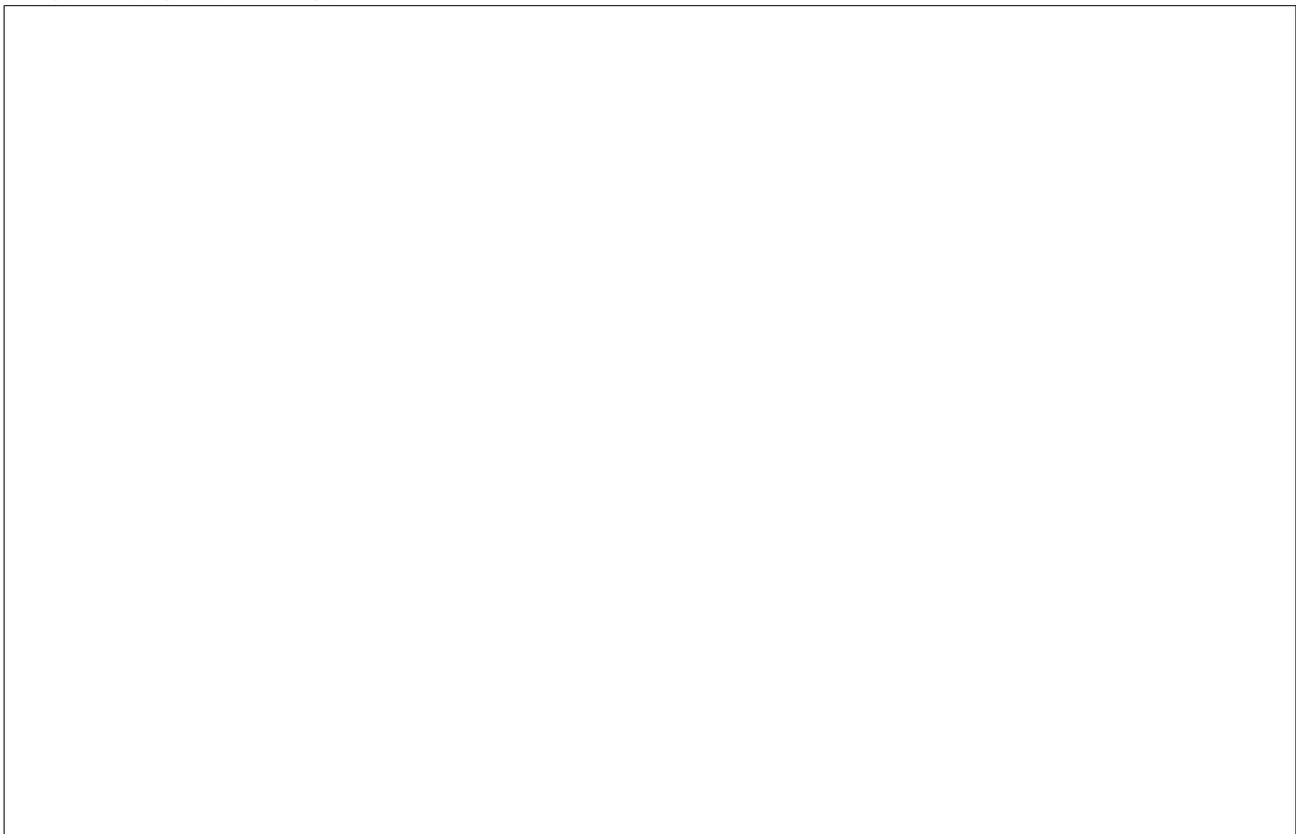
#### ATTERRAGGIO DEL CREDITO

ACQUIRENTE DEL CREDITO EDILIZIO	
Nome e Cognome	
Luogo e data di nascita	
Residenza	
Ragione Sociale	
Sede	
Codice fiscale/Partita IVA	

ATTO NOTARILE	
Repertorio n. del	
Notaio di	
Registrato a in data	
Oggetto	
Note	

ESTREMI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	
note	

ALLEGATO FOTOGRAFICO DELL'IMMOBILE CHE HA GENERATO  
IL CREDITO EDILIZIO:



Ripresa fotografica 1



Ripresa fotografica 2