



COMUNE DI MONTEBELLUNA

Provincia di Treviso

**REGOLAMENTO COMUNALE
PER LA GESTIONE ED ALIENAZIONE
DEI CREDITI EDILIZI**

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 29 novembre 2018.

In vigore dal 23 gennaio 2019.

INDICE

<i>Art. 1. Riferimenti normativi ed ambito di applicazione</i>	<i>3</i>
<i>Art. 2. Individuazione dei Crediti Edilizi</i>	<i>3</i>
<i>Art. 3. Contenuti del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi e del Certificato.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 4. Modalità di trasferimento dei Crediti.....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 5. Utilizzo ed Estinzione dei Crediti Edilizi</i>	<i>4</i>
<i>Art. 6. Alienazione dei crediti edilizi di proprietà Comunale</i>	<i>5</i>
<i>Art. 7 - Incidenza sul dimensionamento</i>	<i>6</i>
<i>Art. 8. Entrata in vigore</i>	<i>6</i>

Art. 1. Riferimenti normativi ed ambito di applicazione

1. L'art. 17, comma 7, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. prevede per i Comuni l'obbligo di istituire il Registro dei Crediti Edilizi, quale Contenuto obbligatorio del Piano degli interventi (PI).
2. Il Piano degli Interventi, all'art. 6 delle Norme Tecniche Operative, definisce l'istituto del credito edilizio, l'origine e la modalità di gestione, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 11/2004.
3. Il presente Regolamento stabilisce i contenuti del Registro Elettronico dei Crediti Edilizi (di seguito RECREd), del Certificato e le modalità di utilizzo dei Crediti.
4. Il Regolamento definisce inoltre, ai sensi dell'art.12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n.127 e dell'art.7 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n.267, le procedure da applicare per l'alienazione dei crediti edilizi (o diritti edificatori o diritti volumetrici) appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Montebelluna.
5. I crediti edilizi sono espressione del potere conformativo del territorio e pertanto, fatto salvo quando stabilito con il presente Regolamento, le modalità di trasferimento ed utilizzo degli stessi restano disciplinate dalle specifiche norme del Piano degli Interventi, al quale si rinvia.
6. Con la finalità di garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori, l'art.2643 del Codice Civile, comma 2 bis, prevede l'obbligo di trascrizione dei "contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale".

Art. 2. Individuazione dei Crediti Edilizi

1. Il PI individua ai sensi dell'art. 6 delle NTO le opere incongrue, gli elementi di degrado, le opere di riordino della zona agricola o gli interventi di miglioramento fondiario della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale, a cui assegnare Crediti per gli edifici oggetto di demolizione.
2. Le capacità edificatorie generate dagli interventi saranno quantificate sulla base di effettivi rilievi svolti in sede di pratica edilizia. Si da atto che solo i volumi legittimamente edificati possono generare credito edilizio.
3. I Crediti generati da compensazione urbanistica verranno calcolati sulla base dell'equivalenza del corrispondente valore d'esproprio.
4. Qualora l'Amministrazione Comunale venga in possesso dell'area a seguito di procedura espropriativa, i diritti edificatori attribuiti all'area vengono mantenuti e restano nella disponibilità dell'Amministrazione stessa che ne ha acquisito la proprietà ed alienati ai sensi del successivo art.6.

Art. 3. Contenuti del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi e del Certificato

1. Il registro elettronico dei crediti edilizi contiene le seguenti informazioni:
 - a. numero progressivo;
 - b. dati catastali e proprietà dell'area di decollo;
 - c. quantità di crediti edilizi generati dall'area di decollo;
 - d. crediti edilizi trasferiti;
 - e. crediti edilizi utilizzati;
 - f. crediti edilizi residui non utilizzati;
 - g. estremi dell'atto notarile di cessione: nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio,
 - h. data e numero di registrazione dell'atto, data e numero di trascrizione dell'atto;

- i. estremi del titolo abilitativo col quale vengono utilizzati i crediti edilizi;
 - j. dati catastali, superficie e proprietà dell'area di atterraggio;
 - k. eventuali note.
2. Il Registro è tenuto e compilato dal competente ufficio del Settore Governo del Territorio, il quale deve consentire la consultazione del registro da parte dei cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo.
3. Il Registro elettronico viene pubblicato sul sito internet comunale, in apposita sezione, privato di quelle componenti che eventualmente fossero in contrasto con la legge sulla tutela della privacy.
4. In caso di varianti al PI o di sua integrale revisione il registro verrà modificato e aggiornato di conseguenza per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.
5. Su richiesta del titolare dei crediti edilizi il Dirigente rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, un "Certificato" attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei crediti stessi.
6. Il rilascio del Certificato dei crediti edilizi è soggetto all'assolvimento dell'Imposta di bollo, nelle forme di legge, nonché al pagamento dei Diritti di segreteria nella misura stabilita dal competente organo esecutivo comunale.
7. Il Certificato attesta solo l'avvenuta annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo avente titolo, esso non incorpora i diritti edificatori come un titolo di credito, pertanto per il trasferimento dei diritti è necessario provvedere con atto pubblico notarile.
8. Per i passaggi di proprietà fanno fede gli atti notarili e le relative trascrizioni nei registri immobiliari. Ai possessori di crediti edilizi è fatto obbligo di comunicare all'Ufficio comunale competente ogni modifica che intervenga successivamente all'iscrizione nel Registro dei Crediti Edilizi.

Art. 4. Modalità di trasferimento dei Crediti

1. I Crediti Edilizi sono liberamente commerciabili solo dopo l'iscrizione nel RECRED, ai sensi dell'art. 356 comma 4 della L.R. 11/2004 e pertanto trasferibili a terzi, in tutto o in parte, mediante titolo idoneo al trasferimento del Credito, senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune.
2. La cessione dei Crediti Edilizi dovrà avvenire con atto pubblico da trascrivere nei registri immobiliari, al fine di costituire vincolo sulle proprietà immobiliari interessate dall'operazione, ai sensi del citato art. 2643, comma 2 bis, del Codice Civile, da allegarsi in copia al Registro.
3. Il trasferimento dei crediti edilizi dovrà essere iscritto nel RECRED; l'ufficio competente provvederà a verificare l'esistenza del titolo di proprietà. A seguito di verifica positiva, annota nell'apposita sezione del registro il passaggio di proprietà.
4. Ogni atto notarile avente ad oggetto il trasferimento di crediti edilizi deve porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune l'avvenuta cessione e gli estremi dell'atto e tale obbligo deve essere previsto in ogni successivo trasferimento della proprietà dei crediti.

Art. 5. Utilizzo ed Estinzione dei Crediti Edilizi

1. I Crediti Edilizi sono utilizzabili solo dopo la loro iscrizione nel RECRED nelle aree o edifici appositamente individuati nel PI, anche a seguito di accordi di urbanistica negoziata, quali aree di atterraggio dei crediti stessi.
2. Ai sensi dell'art. 17 delle NTO il PI individua le aree e gli edifici nei quali è possibile utilizzare i Crediti Edilizi, assegnando ai predetti immobili un indice di edificabilità o una quantità volumetrica aggiuntiva, riservati esclusivamente ai Crediti Edilizi.

3. Il Credito Edilizio di atterraggio viene definito dal rapporto tra il valore del credito edilizio di partenza ed il valore riferito all'area di atterraggio del credito stesso; il riferimento per la determinazione dei valori è la più recente Delibera comunale sui Valori di mercato ai fini perequativi, in modo da compensare i diversi valori immobiliari.
4. Quando il titolare dei crediti edilizi intende utilizzarli su un'area di atterraggio deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo specifica dichiarazione di utilizzo di Crediti Edilizi con espressa autorizzazione al Comune ad annotare l'utilizzo del credito con cancellazione dello stesso dal registro per la quantità utilizzata.
5. L'Ufficio competente al rilascio dei titoli abilitativi all'esercizio di un'attività edificatoria o all'istruzione delle pratiche relative all'approvazione dei Piani Attuativi, dei Permessi di Costruire o dei titoli abilitativi verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal registro comunale dei crediti edilizi.
6. Se il nominativo corrisponde l'Ufficio competente procede con l'istruttoria della pratica edilizia. Se invece il nominativo non corrisponde l'Ufficio stesso deve comunicarlo tempestivamente al richiedente il quale ha l'onere di allegare alla pratica l'atto notarile di acquisto dei crediti edilizi.
7. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che utilizza i crediti edilizi nell'area di atterraggio l'Ufficio competente ne annota gli estremi nel RECRED.
8. L'attuazione di diritti edificatori utilizzando i Crediti Edilizi è sottoposta al versamento del Contributo di Costruzione.
9. In caso di decadenza del titolo abilitativo, ovvero di mancata attuazione dell'intervento edilizio, il relativo credito edilizio ritorna nella disponibilità del proprietario che potrà utilizzarlo esclusivamente nella medesima area di atterraggio.

Art. 6. Alienazione dei crediti edilizi di proprietà Comunale

1. Sono alienabili secondo i contenuti del presente Regolamento i Crediti Edilizi appartenenti al patrimonio disponibile del Comune e già iscritti nel RECRED, nonché i crediti edilizi derivanti da ulteriore capacità edificatoria acquisita tramite attuazione di opere pubbliche o derivante dalle previsioni del vigente Piano degli Interventi.
2. La determinazione del valore dei crediti edilizi avviene secondo il criterio della differenza tra il valore dell'area di origine qualificata come edificabile e il valore della medesima area con la destinazione agricola, secondo la più recente determinazione dei Valori di mercato ai fini perequativi.
3. Qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno potrà essere disposta nuova perizia di stima, per la valorizzazione dei beni oggetto di procedura di gara.
4. Il valore dei Crediti Edilizi sarà determinato al netto di IVA, se dovuta, di altre imposte e tasse, delle spese contrattuali e di ogni altro onere o spesa connessa al perfezionamento del contratto di trasferimento, che rimane a carico dell'acquirente.¹
5. L'alienazione avverrà secondo i seguenti indirizzi, di carattere generale:
6. le vendite saranno di regola effettuate mediante asta pubblica da aggiudicare al miglior offerente, ai sensi dell'art. 73 – lett. c) e art. 76 del R.D. 827/1924, salvo affidamento diretto, al sussistere di presupposti di legge;
 - a. la pubblicazione dei bandi d'asta pubblica sarà effettuata con modalità tali da garantirne ampia diffusione, con valutazione rapportata al singolo caso ed esclusione di pubblicazioni a titolo oneroso,

¹ Si richiama in merito alla misura delle imposte di registro, ipotecarie e catastali cui è soggetto il trasferimento dei crediti edilizi la Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 80/E del 24 ottobre 2018.

- al fine di evitare costi per l'Amministrazione Comunale e/o rincari sul prezzo di vendita a carico degli eventuali aggiudicatari;
- b. in caso di asta andata deserta, il credito edilizio potrà essere ceduto, mantenendo le medesime condizioni contrattuali e valore, con trattativa privata; l'impegno del Comune alla vendita si intende manifestato con l'assunzione della determina di aggiudicazione definitiva; fino a tale momento il Comune potrà valutare eventuali offerte migliorative o indire nuovo bando di gara; in alternativa alla trattativa privata, potranno essere esperiti successivi bandi di gara, con riduzione del prezzo a base d'asta, sul precedente, ciascuna non superiore al 10% del valore di stima iniziale;
 - c. si procederà con l'alienazione di "Lotti" pari a multipli di 5 mq (15 mc) con un minimo di 10 mq (30 mc);
 - d. non è prevista restituzione di Crediti Edilizi inutilizzati o eccedenti le necessità edificatorie dell'acquirente;
7. La proposta di acquisto dei Crediti Edilizi di proprietà comunale potrà essere presentata dal proprietario dell'area di "atterraggio" dei diritti edificatori o altro avente titolo, in base alla disciplina per la presentazione delle istanze di titoli abilitativi edilizi.
 8. Detta proposta dovrà indicare espressamente il numero di lotti e l'unità di misura dei crediti edilizi di cui si chiede l'acquisto.
 9. I proventi derivanti dalla cessione di tali crediti edilizi sono impiegati dal Comune esclusivamente per l'acquisizione di aree tra quelle individuate nel Piano degli Interventi destinate a Servizi o per la realizzazione di opere pubbliche, ovvero per le finalità ammesse dalle disposizioni di legge vigenti.

Art. 7 - Incidenza sul dimensionamento

1. 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 PI. L'incremento di capacità edificatoria derivante dall'acquisto di Crediti Edilizi comporta l'adeguamento degli standard previsti dalla norma di zona.

Art. 8. Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore ai sensi dell'art. 79 dello Statuto Comunale.
2. Per tutto quanto non disciplinato con il presente Regolamento si rinvia alle specifiche norme contenute nella Legge Regionale n.11/2004, nel PAT e nel PI del Comune di Montebelluna.