

**“CRITERI PER L'ISTITUZIONE E LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI”
di cui agli art. 26 e 27 della Legge provinciale 4 Agosto 2015, n. 15.**

ARTICOLO 1

Oggetto

1. I presenti criteri disciplinano i seguenti aspetti relativi ai crediti edilizi di cui agli art. 26 e 27 della Legge provinciale 4 Agosto 2015, n. 15:
 - origine dei crediti edilizi;
 - istituzione, funzioni e tenuta del Registro dei crediti edilizi;
 - certificazione attestante i crediti edilizi;
 - pubblicazione e pubblicità dei crediti edilizi;
 - utilizzo, trasferimento ed estinzione dei crediti edilizi
 - verifiche tecnico-urbanistiche.

ARTICOLO 2

Riferimenti normativi

1. I presenti criteri si riferiscono alle previsioni di cui agli articoli art. 26 e 27 della Legge provinciale 4 Agosto 2015, n. 15 che stabiliscono l'obbligo per il comune dell'istituzione e della tenuta del Registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi, nonché dell'art. 62 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale di cui al D.P.P. 8-61/Leg. del 19 Maggio 2017.

ARTICOLO 3

Origine dei crediti edilizi

1. Gli artt. 26 “Perequazione urbanistica”, comma 6 e 27 “Compensazione urbanistica”, comma 6 della Legge Provinciale 4 Agosto 2015, n. 15 stabiliscono che il Piano Regolatore Generale può riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori nella forma di credito edilizio da utilizzare nelle aree destinate all'insediamento secondo quanto previsto dal citato art. 27 della L.P. 15/2015 nei seguenti casi:
 - a. promozione di interventi su aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'espropriazione;
 - b. immobili soggetti ad interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione ai sensi dell'art. 26, comma 2, lett. e) della medesima legge;
 - c. aree soggette a vincoli espropriativi;
 - d. mancata possibilità di esercitare – in tutto o in parte-, per effetto di vincoli sopravvenuti diversi da quelli di natura urbanistica, il diritto di edificare già riconosciuto dal PRG prima dell'imposizione del vincolo.
2. Nel caso di cui alla precedente lettera a. (promozione di interventi su aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'espropriazione) i rapporti fra il Comune di Levico Terme ed il proprietario dell'area interessata sono regolati mediante accordo urbanistico ai sensi dell'art. 25 “Accordi urbanistici”, comma 1 della Legge Provinciale 4 Agosto 2015, n. 15. Quest'ultimo, mediante variante al PRG, definisce e localizza il credito edilizio a fronte della cessione al Comune di Levico Terme delle eventuali aree oggetto di compensazione.
3. Nel caso di cui alla precedente lettera b. (immobili soggetti ad interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione ai sensi dell'art. 26, comma 2 lettera e) od ai sensi delle disposizioni della L.P. 15/2015 in materia di riqualificazione) il PRG può riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate ad edificazione. Per il riconoscimento del credito edilizio il PRG si avvale di perizie asseverate redatte da professionisti abilitati, secondo principi di congruità e tenendo conto del rapporto

costi-benefici connessi con la realizzazione degli interventi di trasformazione. I rapporti fra il Comune di Levico Terme ed il proprietario dell'area interessata sono regolati mediante accordo urbanistico ai sensi dell'art. 25 "Accordi urbanistici", comma 1 della Legge Provinciale 4 Agosto 2015, n. 15. Quest'ultimo, mediante variante al PRG, definisce e localizza il credito edilizio a fronte della cessione al Comune di Levico Terme delle eventuali aree oggetto di compensazione.

4. Nel caso di cui alla predente lettera c. (aree soggette a vincoli espropriativi) il PRG può prevedere, in alternativa all'espropriazione e contro cessione dell'area a favore del Comune di Levico Terme, il riconoscimento di crediti edilizi su altre aree destinate ad edificazione. Il credito edilizio corrisponde sostanzialmente al valore economico del bene oggetto di espropriazione ed è stimato mediante perizie asseverate redatte da professionisti abilitati e tenuto conto degli indici edificatori convenzionali ai sensi dell'articolo 26, comma 2, lettera e) della Legge Provinciale 4 Agosto 2015, n. 15. I rapporti fra il Comune di Levico Terme ed il proprietario dell'area interessata sono regolati mediante accordo urbanistico ai sensi dell'art. 25 "Accordi urbanistici", comma 1 della Legge Provinciale 4 Agosto 2015, n. 15. Quest'ultimo, mediante variante al PRG, definisce e localizza il credito edilizio a fronte della cessione al Comune di Levico Terme delle aree oggetto di compensazione.
5. Nel caso di cui alla lettera d. (diritto di edificare già riconosciuto dal PRG prima dell'imposizione del vincolo, non più esercitabile – in tutto o in parte- per effetto di vincoli sopravvenuti diversi da quelli di natura urbanistica) il soggetto interessato può richiedere al Comune di Levico Terme il trasferimento dei diritti edificatori su altre aree destinate all'insediamento, quale remunerazione della cessione dell'area interessata dal vincolo sopravvenuto al Comune di Levico Terme o all'amministrazione preposta alla tutela del vincolo. I rapporti fra il Comune di Levico Terme ed il proprietario dell'area interessata sono regolati mediante accordo urbanistico ai sensi dell'art. 25 "Accordi urbanistici", comma 1 della Legge Provinciale 4 Agosto 2015, n. 15. Quest'ultimo, mediante variante al PRG, definisce e localizza il credito edilizio a fronte della cessione di cui sopra.
6. In tutti i casi la cessione dei suoli all'Amministrazione comunale dovrà essere effettuata gratuitamente e tutti gli oneri inerenti e conseguenti dovranno essere posti a carico della parte privata cedente. La cessione avverrà inoltre sulla base di una semplice richiesta formulata dall'Amministrazione o comunque dalla parte più diligente secondo le indicazioni specifiche contenute nei relativi accordi.
7. Il credito edilizio riconosciuto nei casi previsti dalle lettere b., c. e d. ha una durata massima di dieci anni. Per il periodo di durata il credito edilizio riconosciuto può essere modificato solo con la sottoscrizione di un nuovo accordo urbanistico

ARTICOLO 4

Istituzione, funzioni e tenuta del Registro dei crediti edilizi.

1. Il Comune di Levico Terme, ai sensi del comma 6 dell'art. 26 della Legge Provinciale 4 Agosto 2015, n. 15, istituisce il Registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi (d'ora in poi indicato come "Registro"), tenuto sia in formato digitale che cartaceo.
Esso dovrà contenere le seguenti informazioni:
 - numero progressivo;
 - entità del credito edilizio espressa in capacità edificatoria volumetrica o di superficie utile lorda;
 - area di origine (proprietà e suo titolo, dati catastali dell'edificio oggetto di demolizione, superficie interessata al "decollo" del credito, ecc.);
 - area di recapito (proprietà e suo titolo, identificativi catastali, superficie interessata dall'"atterraggio", ecc.);

- eventuali atti di cessione del credito edilizio (titolo, data di stipulazione, condizioni, ecc);
- estremi della documentazione relativa alla demolizione dell'edificio (nel caso di crediti derivanti dalla riqualificazione di edifici dismessi e degradati ai sensi dell'art. 111 della Legge Provinciale 4 Agosto 2015, n. 15);
- eventuali altre annotazioni concernenti i crediti edilizi.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 62 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, nel caso di crediti derivanti dalla riqualificazione di edifici dismessi e degradati ai sensi dell'art. 111 della Legge Provinciale 4 Agosto 2015, n. 15 nel Registro dovrà essere allegato anche uno specifico fascicolo contenente la seguente documentazione:

- a. rilievo dello stato di fatto, comprensivo di planimetria dell'edificio, rilievo strumentale, funzionale alla determinazione di distanze e altezze, e rilievo fotografico;
- b. accertamento del volume dell'edificio esistente, distinto in volume edilizio, volume fuori terra e volume interrato, volume urbanistico e accertamento della superficie utile lorda e della superficie utile netta;
- c. individuazione delle destinazioni d'uso;
- d. certificato di destinazione urbanistica alla data della SCIA per la demolizione.

Il volume dell'edificio esistente di cui al precedente punto b. è accertato dal Comune sulla base degli elementi contenuti nella richiesta e sulla base degli elementi già in possesso del Comune.

2. Il Registro dei crediti edilizi è tenuto dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Levico Terme o da suo delegato, d'ora in poi indicato come "responsabile", secondo lo schema/modello allegato ai presenti criteri sub lett. A). Il formato cartaceo si comporrà della stampa del Registro medesimo alla data del 31 dicembre di ogni anno. Ciascuna scheda munita del timbro del Comune di Levico Terme dovrà recare il timbro e la sottoscrizione del Segretario Generale.
3. La richiesta di iscrizione al Registro è effettuata al Comune di Levico Terme dal soggetto legittimato alla realizzazione dell'intervento edilizio prima della presentazione della SCIA per la demolizione. L'iscrizione del credito nel Registro, e conseguentemente l'efficacia del credito stesso, è subordinata all'adempimento degli obblighi previsti negli accordi sottoscritti con le parti interessate ai sensi e per gli effetti del precedente articolo 3. Il volume iscritto nel Registro acquisisce valore ai fini del suo utilizzo dopo la comunicazione di avvenuta demolizione; a questo fine il Registro riporta la data e gli estremi della dichiarazione di fine lavori.
4. All'avvenuta iscrizione del credito edilizio nel Registro il responsabile rilascia al soggetto titolare una specifica attestazione conforme al modello allegato ai presenti criteri sub lett. B) per la documentazione del credito stesso nonché di tutti gli ulteriori dati rilevanti. Nell'ipotesi di successiva cessione del credito e a seguito del relativo aggiornamento del Registro verrà rilasciata una nuova attestazione con l'indicazione del nuovo soggetto titolare del credito.
5. Il responsabile, ai fini di assicurare la necessaria pubblicità, deve curare la pubblicazione del Registro, comprensiva dei successivi aggiornamenti, nel sito istituzionale del Comune - e deve inoltre consentire la consultazione del formato cartaceo del Registro medesimo da parte dei soggetti portatori di un interesse legittimo ogni qual volta ne venga fatta motivata richiesta. Sono affidati inoltre al responsabile l'implementazione nonché l'aggiornamento del Registro sia ogni qual volta le dinamiche urbanistico-patrimoniali dell'Amministrazione lo richiedano che in occasione di varianti o revisioni del PRG.

ARTICOLO 5

Utilizzo e cessione dei crediti edilizi

1. I crediti edilizi sono usufruibili, in toto o in parte, solo a seguito della loro iscrizione nel Registro su istanza del soggetto titolare o d'ufficio fatta salva la possibilità della cessione del credito stesso a soggetti terzi.
2. Il credito edilizio può essere utilizzato, in aggiunta agli indici urbanistici, nelle aree destinate a trasformazione urbanistica individuate dal PRG anche secondo i principi della perequazione. L'entità massima di credito edilizio utilizzabile per l'incremento è stabilita dal PRG nei limiti del carico insediativo massimo definito dal piano ai sensi dell'articolo 26, comma 3 della Legge Provinciale 4 Agosto 2015, n. 15.
Se il Comune, su richiesta dell'interessato, ritiene opportuno consentire l'utilizzo del credito edilizio in aree non comprese in quelle di trasformazione urbanistica oggetto di perequazione, pubblica per trenta giorni all'albo comunale l'accordo urbanistico previsto dell'articolo 3 del presente Regolamento e contestualmente lo trasmette alla Provincia. La Provincia può formulare osservazioni nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento. Decorso questo termine, l'accordo urbanistico è sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.
3. I crediti edilizi riconosciuti nei casi previsti dalle lettere b., c. e d. dell'articolo 3 del presente Regolamento sono negoziabili fra i soggetti interessati dopo la realizzazione degli interventi previsti dai piani attuativi di cui all'articolo 26, comma 5 della Legge Provinciale 4 Agosto 2015, n. 15, dai titoli edilizi convenzionati di cui all'articolo 84 della Legge Provinciale 4 Agosto 2015, n. 15, o dagli accordi urbanistici di cui al precedente articolo 3. Fino alla realizzazione di questi interventi i crediti edilizi possono essere ceduti solo se l'acquirente sottoscrive l'accordo urbanistico originariamente concluso tra i soggetti interessati e il Comune di Levico Terme. La cessione dei crediti edilizi a un altro soggetto per la loro utilizzazione è annotata nel Registro su istanza della parte interessata. L'istanza deve essere corredata dai necessari estremi contrattuali al fine della sua opponibilità al Comune e a terzi.
4. La cessione totale o parziale del credito edilizio già riconosciuto deve avvenire mediante stipulazione tra le parti interessate di un idoneo titolo registrato. Qualora tale cessione avvenga nell'ambito di un areale non compreso fra le aree di trasformazione urbanistica oggetto di perequazione individuate dal PRG, esso è subordinato alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di una apposita convenzione stipulata fra l'Amministrazione comunale e le parti interessate.
5. La cessione dei crediti edilizi è possibile inoltre anche in relazione ad areali di atterraggio non ancora puntualmente e specificatamente individuati e localizzati nel PRG all'atto della cessione dei crediti medesimi o dell'ultima cessione degli stessi nell'ipotesi di cessioni ulteriori successive alla prima. Si parla in questo caso dei cosiddetti crediti "in volo", il cui atterraggio nell'ambito degli areali suddetti è tuttavia subordinato ad apposita convenzione soggetta all'approvazione preventiva del Consiglio Comunale.

ARTICOLO 6

Riduzione ed estinzione dei crediti edilizi.

1. Per poter utilizzare un credito edilizio, in toto o in parte, il titolare del credito stesso deve allegare all'atto della richiesta del necessario titolo edilizio l'attestazione dell'iscrizione del credito medesimo nel Registro nonché una dichiarazione volta a esprimere la volontà di voler utilizzare il credito proprio in relazione al titolo edilizio richiesto con mandato espresso affinché il responsabile provveda al conseguente aggiornamento del Registro.
Con l'utilizzo parziale il credito proporzionalmente si riduce, con quello totale si estingue.
2. Il volume iscritto nel Registro è cancellato a seguito del completo utilizzo dello stesso mediante costruzione di un edificio o della sua trasformazione in credito edilizio ai sensi dell'art. 27, comma 6 della Legge Provinciale 4 Agosto 2015, n. 15.

ARTICOLO 7
Verifiche tecnico-urbanistiche

1. I crediti edilizi sono soggetti a verifica tecnico-urbanistica volta ad accertare il perdurare della loro attualità. Se la verifica accerta l'esaurimento dei crediti edilizi gli stessi vengono cancellati d'ufficio dal Registro previa comunicazione al soggetto titolare.

ARTICOLO 8
Entrata in vigore

1. I presenti "CRITERI PER L'ISTITUZIONE E LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI" di cui agli art. 26 e 27 della Legge provinciale 4 Agosto 2015, n. 15 nonché dell'art. 62 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale di cui al D.P.P. 8-61/Leg. del 19 Maggio 2017 entrano in vigore con l'esecutività della deliberazione della Giunta comunale con la quale vengono approvati.

ALLEGATO A)

“CRITERI PER L'ISTITUZIONE E LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI”
di cui agli art. 26 e 27 della Legge provinciale 4 Agosto 2015, n. 15

Scheda n. 1,2,3....

Intitolazione contesto di derivazione crediti

A	B	C	D	E	F
Titolo di derivazione del credito	Realità di origine del credito (area di partenza)	Consistenza (valore)	Realità di attualizzazione del credito (area di arrivo)	Proprietà della realtà di attualizzazione	Passaggi intermedi
Atto fra parte privata e Amministrazione (accordo, contratto, convenzione, ...)	p.f./p.ed. C.C. Levico proprietà/usufrutto riferiti al primo titolare del diritto di utilizzo dei crediti	Superficie (m ²) e corrispondente cubatura (m ³) edificatoria	p.f./p.ed. C.C. Levico. La realizzazione potrà essere totale o parziale, cioè esaurire tutta la potenzialità del credito oppure solo una parte con quantificazione del residuo da utilizzare in altro contesto. (N.B. Nel caso di utilizzo parziale nella casella “consistenza” si indicano i m ² /m ³ residui in base ai relativi titoli)	Proprietà/usufrutto della realtà che usufruisce dell'utilizzazione del credito.	Indicazione di eventuali passaggi intermedi proprietà dal primo proprietario avvenuti diritto ai proprietari eventuali che acquistano il credito sulla base di titoli idonei (passaggi proprietà intermedi primo proprietario all'ultimo che di usufruirà dell'utilizzo crediti)

Nel caso di crediti derivanti dalla riqualificazione di edifici dismessi e degradati ai sensi dell'art. 111 della Legge Provinciale 4 Agosto 2015, n. 15 costituisce **allegato obbligatorio** alla presente scheda il **FASCICOLO dell'edificio** oggetto di demolizione contenente la seguente documentazione:

- rilevato dello stato di fatto, comprensivo di planimetria dell'edificio, rilievo strumentale, funzionale alla determinazione di distanze e altezze, e rilievo fotografico;
- accertamento del volume dell'edificio esistente, distinto in volume edilizio, volume fuori terra e volume interrato, volume urbanistico e accertamento della superficie utile lorda e della superficie utile netta;
- individuazione delle destinazioni d'uso;
- certificato di destinazione urbanistica alla data della SCIA per la demolizione.

ALLEGATO B)

“CRITERI PER L'ISTITUZIONE E LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI”
di cui agli art. 26 e 27 della Legge provinciale 4 Agosto 2015, n. 15

CERTIFICAZIONE

Il sottoscritto.....funzionario responsabile della tenuta del Registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi presso l'ufficio _____ del Comune di Levico Terme,

vista la richiesta di data.....presentata da..... assunta al Protocollo Generale del Comune di Levico Terme in data al n°

visti gli articoli 26 e 27 della Legge provinciale 4 Agosto 2015, n. 15;

visto il Registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi istituito con deliberazione n.....di data.....della Giunta Comunale di Levico Terme;

visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che a far data dal.....in riferimento alla p.f./p.ed..... C.C. Levico di proprietà di..... al numero progressivo..... del Registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è iscritto il credito edilizio nella consistenza di..... derivante da..... (titolo di prima generazione del credito o di successivo trasferimento).

Levico Terme, lì.....

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

della tenuta del
Registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi
