

AMBITO DI APPLICAZIONE E FINALITÀ

Il presente regolamento disciplina la tenuta del Registro dei Crediti Edilizi di cui all'art. 17 comma 5° della L.R.11/2004 relativamente ai casi in cui la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale determina un credito edilizio.

DEFINIZIONI

- credito edilizio: per credito edilizio si intende un diritto ad edificare espresso in termini di volumetria edificabile riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui all'art. 36 della L.R.11/2004 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37 della stessa L.R., come previsto e disciplinato dall'art. 18 del vigente PATI e dall'art. 34bis delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi .
- registro dei crediti: elaborato di cui all'art. 17 c. 5 della L.R.11/2004 riportante i crediti edilizi formati sul territorio;
- responsabile dell'Ufficio di Piano : il Responsabile dell'Ufficio di Piano per la gestione associata di servizi urbanistico-territoriali ;

STRUMENTI PER LA FORMAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO

Sono gli strumenti ,con i limiti e le condizioni descritte , riportati all'art. 47 delle Norme Tecniche Operative:

- a) cessione al demanio pubblico comunale dell'area di forestazione;
- b) vincolo di utilizzo a forestazione;
- c) interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- d) interventi di riqualificazione ambientale in zona agricola;
- e) interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali di importanza paesaggistica ed ambientale.

IL REGISTRO DEL CREDITO EDILIZIO

Il Registro dei Crediti Edilizi del Comune di Piove di Sacco è costituito da un unico elaborato gestito dal Dirigente dell'Area Tecnica e Territorio e in sua assenza da un suo delegato .

Il Registro dei Crediti è custodito presso il Settore Territorio del Comune di Piove di Sacco; una copia a stampa viene tenuta a disposizione di chiunque presso lo stesso Settore ed a ogni aggiornamento lo stesso viene formulato in un formato digitale liberamente visualizzabile e pubblicato sul sito internet comunale .

Una bozza del Registro viene allegata in copia al presente quale sub. A per formarne parte integrante e sostanziale .

IL REGISTRO UNIFICATO DEL CREDITO EDILIZIO

Con la operatività dell'Ufficio di Piano e la attribuzione allo stesso della competenza per la gestione del Registro del Credito Edilizio verranno unificati i registri dei quattro comuni ed ogni competenza al riguardo sarà gestita unitariamente dal Responsabile dell'Ufficio di Piano e in sua assenza da un suo delegato .

Il Registro dei Crediti sarà custodito presso l'Ufficio di Piano dei Comuni del PATI "Tra Brenta e Bacchiglione"; una copia a stampa verrà tenuta a disposizione di chiunque presso lo stesso Settore ed a ogni aggiornamento lo stesso viene formulato in un formato digitale liberamente visualizzabile e

pubblicato sui siti internet comunali .

CARATTERISTICHE DEL REGISTRO

Il Registro si compone:

- di una copertina riportante gli estremi di approvazione del Piano di Assetto del Territorio , Piano degli Interventi e del Regolamento del Registro dei Crediti;
- di una scheda descrittiva di ogni intervento comportante la formazione di un credito edilizio;
- di un sommario riepilogativo dei crediti delle schede descrittive.

PROCEDURE PER LA ISCRIZIONE DEL CREDITO NEL REGISTRO

A) CESSIONE AL DEMANIO PUBBLICO COMUNALE DELL'AREA DI FORESTAZIONE:

- redazione intervento di forestazione con superfici, tipologie, opere accessorie e preventivo del credito conseguente;
- delibera di acquisizione dell'area da parte del consiglio comunale approvando l'intervento di forestazione ;
- l'intervento viene riscontrato dopo il suo completamento e l'area viene formalmente trasferita al Comune tramite atto pubblico;
- il responsabile con propria determinazione prende atto della formazione del credito la trasmette al responsabile del registro per l'inserimento nello stesso .

B) VINCOLO DI UTILIZZO A FORESTAZIONE:

- redazione intervento di forestazione da parte del privati che provvede ad acquisire anche eventuali pareri di enti interessati;
- comunicazione formale da parte dell'Ufficio di Piano di presa d'atto della congruità del progetto presentato con le norme regolamentari e di legge in materia, con valutazione dell'entità del credito edilizio riconoscibile e del suo corrispondente valore;
- realizzazione della sistemazione ambientale dell'area come da progetto presentato;
- sopralluogo di verifica della corretta piantumazione e redazione del verbale di sopralluogo firmato dalle parti;
- presentazione formale, da parte del privato, della richiesta di riconoscimento del credito edilizio, corredata dall'atto pubblico di vincolo di destinazione dell'area interessata (conformemente a quanto previsto dall'art. 34 bis delle Norme Tecniche Operative del P.I.), con sottoscrizione della polizza fidejussoria di primario istituto per un importo pari al valore del credito edilizio in termini di mc riconoscibili;
- il responsabile con propria determinazione accetta il vincolo e prende atto della formazione del credito per la quota del 50% e la trasmette al responsabile del registro per l'inserimento nello stesso;
- dopo 5 anni altra verifica su rispetto convenzione e altra determina per il rimanente 50%.

C) INTERVENTI NELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE:

- redazione dello strumento urbanistico attuativo (PUA) che indichi volumetria residuale che forma credito;
- giunta adotta la pianificazione urbanistica attuativa e consiglio la approva con le procedure di cui alla L.R.11/2004;
- l'interessato stipula convenzione urbanistica;

- viene riscontrata la demolizione del volume;
- il responsabile con propria determinazione prende atto della formazione del credito la trasmette al responsabile del registro per l'inserimento nello stesso .

D) INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE IN ZONA AGRICOLA:

- l'interessato ottiene permessi alla esecuzione secondo le procedure dello sportello unico per l'edilizia;
- viene riscontrato il completamento dell'intervento di riqualificazione;
- il Dirigente, con propria determinazione, prende atto della formazione del credito la trasmette al responsabile del registro per l'inserimento nello stesso .

E) INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE MEDIANTE INTERVENTI PUNTUALI IN AMBITI TERRITORIALI DI IMPORTANZA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.

- redazione intervento di riqualificazione e determinazione preventivo del credito edilizio conseguente;
- provvedimento di approvazione secondo la procedura prevista in relazione allo specifico intervento ai sensi della l.r.11/04 ;
- passaggio in consiglio per eventuale acquisizione degli immobili ;
- interessato effettua l'intervento di riqualificazione e formale trasferimento al Comune degli immobili ;
- riscontro dell'intervento ;
- il Dirigente, con propria determinazione, prende atto della formazione del credito la trasmette al responsabile del registro per l'inserimento nello stesso .

OPERAZIONI SUL REGISTRO

Le operazioni da eseguire sul registro sono essenzialmente le seguenti:

- inserimento di una nuova scheda avviene all'inserimento di un nuovo credito in base a quanto indicato al punto precedente e comporta la compilazione della scheda descrittiva e l'aggiornamento del sommario riepilogativo ;
- sospensione: avviene quando viene rilasciato un certificato finalizzato ad ottenere un titolo edilizio e comporta la annotazione nella scheda della sospensione (totale o parziale) del credito; la scheda non viene fisicamente cancellata ma sospesa e il credito viene cancellato (o ridotto) dal sommario riepilogativo; alla ultimazione dell'intervento edilizio il responsabile dello sportello edilizia da comunicazione perché la sospensione o riduzione del credito divenga definitiva ;
- modifica di un credito edilizio: quando sia stato trasferito ad altro titolare; il responsabile a cui viene trasmesso l'atto modifica la scheda riportandone gli estremi e il nuovo titolare; la scheda viene quindi chiusa e ne viene inserita una nuova con il titolare attuale .