

Introduzione al credito edilizio

Per credito edilizio si intende una "quantità volumetrica" riconosciuta a seguito di interventi di demolizione di opere incongrue, eliminazione degli elementi di degrado, realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale in applicazione delle disposizioni del Piano di Assetto del Territorio. Questo istituto viene introdotto dalla legislazione regionale al terzo comma dell'art. 36 della legge urbanistica (L.R. n. 11/2004), ove si afferma che gli interventi migliorativi appena descritti determinano un credito edilizio. Si tratta in sostanza di un premio non monetario accordato dalla Pubblica Amministrazione al soggetto proprietario a fronte di operazioni che concorrono a realizzare le aspirazioni pianificatorie dell'ente territoriale.

Un'altra forma di attribuzione di credito edilizio è la compensazione urbanistica (art. 37 della L.R. 11/2004) per i proprietari di immobili assoggettati a vincolo preordinato all'esproprio in modo da poter recuperare "adeguata capacità edificatoria su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo".

Il credito edilizio è disciplinato oltre che dal predetto art. 36 della L.R. 11/2004, dall'articolo 18 delle Norme di Attuazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e dall'articolo 34 bis delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Piove di Sacco.

Le modalità di formazione del credito edilizio sono state approvate con deliberazione di consiglio comunale n. 26 del 20 aprile 2009 e si possono riassumere nelle seguenti categorie:

- a) cessione al demanio pubblico 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.

I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al P.I., ai sensi dell'art. 17, comma 5, lettera e) della L.R. 11/2004 e sono liberamente commerciabili.