

**P.I.**  
**Seconda fase**

PROVINCIA DI VERONA

**COMUNE DI  
SANGUINETTO**



**Registro crediti edilizi**

|            |          |          |  |
|------------|----------|----------|--|
| tav.<br>n. | <b>1</b> | <b>7</b> |  |
|------------|----------|----------|--|

|           |          |
|-----------|----------|
| N. Progr. | <b>7</b> |
|-----------|----------|



**progettista**  
arch. Arianno Avogaro  
Viale Spolverini 60  
37131 Verona

|             |                         |              |  |
|-------------|-------------------------|--------------|--|
| <b>DATA</b> | <b>gennaio<br/>2013</b> | <b>SCALA</b> |  |
|-------------|-------------------------|--------------|--|

**QUADRO D'UNIONE P.A.T.I.  
BASSA PIANURA VERONESE**

**SINDACO**

**SEGRETARIO COMUNALE**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

**PROGETTISTA**

## Estratto NTO

### Art. 12 – Credito edilizio e cessione di cubatura

#### 12.1 Credito Edilizio

1. Per credito edilizio, di cui all'art.63 delle Norme del PATI, si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito di azioni di riqualificazione ambientale (fattispecie A) o di compensazione urbanistica (fattispecie B).
2. Nella fattispecie A rientrano gli interventi di demolizione di opere incongrue, di trasferimento di volume derivante da demolizione di manufatti ricadenti in zona a rischio idrogeologico, di eliminazione degli elementi di degrado, di riordino della zona agricola e di realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ivi compresa l'eventuale richiesta dell'Amministrazione Comunale di ridurre la volumetria realizzabile, specie in centro storico, a favore di un corretto sviluppo urbanistico.
3. Nella fattispecie B rientrano le aree ed edifici oggetto di compensazione urbanistica di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004 e all'art. 64 del PATI.
4. Le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio.
5. In ogni caso la volontà del proprietario di un'area /lotto di non realizzare tutta la capacità edificatoria ammessa dallo strumento urbanistico vigente non genera credito edilizio
6. Il recupero del credito edilizio in una specifica zona è subordinato sia alla compatibilità della destinazione d'uso del credito con la destinazione di zona, che alla verifica del corretto inserimento nell'intorno. Pertanto al progetto inerente l'atterraggio del credito, va allegata idonea documentazione tecnica e fotografica dell'intorno e dei fabbricati circostanti, vanno inoltre reperite le opere di urbanizzazione previste dalla legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità dell'intervento.
7. Il corrispondente volume da utilizzare deve essere parametrato in funzione della nuova destinazione e dell'individuazione territoriale delle zone per valori immobiliari omogenei.

#### 12.2 Individuazione territoriale delle zone per valori immobiliari omogenei

1. Il territorio comunale viene suddiviso in quattro zone che hanno omogeneità nei valori immobiliari e in base alle quali il credito va parametrato in funzione del trasferimento da una zona all'altra, come indicato nella seguente tabella:

*Parametri correttivi per l'utilizzo del credito maturato in relazione alla zonizzazione dei valori immobiliari in cui atterra il credito*

| CREDITI TRASFERIMENTI VOLUMI |     |     |     |     |
|------------------------------|-----|-----|-----|-----|
| da                           | a   |     |     |     |
|                              | ZuA | ZuM | ZuB | ZuS |
| ZuA                          | 1,0 | 1,1 | 1,3 | 1,5 |
| ZuM                          | 0,9 | 1,0 | 1,2 | 1,4 |
| ZuB                          | 0,7 | 0,8 | 1,2 | 1,4 |
| ZuS                          | 0,5 | 0,6 | 0,8 | 1,0 |

- ZuA – zone urbane ad alta densità (Centro storico)  
ZuB – zone urbane a media densità (z.t.o. B – C)  
ZuM – zone urbane a bassa densità (z.t.o. D)  
ZuS – zone urbane a scarsa o nulla densità edilizia ( z.t.o. E)

### 12.3 Criteri di formazione, modalità di calcolo e di iscrizione al registro dei crediti

#### 1. Fattispecie A

Il credito edilizio per azioni di riqualificazione ambientale viene generato dal volume e dalla superficie lorda di pavimento effettivi degli edifici da demolire, dalla loro destinazione d'uso e dalla ZTO in cui ricade.

Il corrispondente volume da utilizzare deve essere parametrato in funzione della nuova destinazione e della zonizzazione dei valori immobiliari.

Il credito edilizio derivante da azioni di riqualificazione ambientale sarà assegnato con l'iscrizione nel Registro dei crediti edilizi, previo accertamento, da effettuarsi mediante sopralluogo, dell'ottemperanza alle prescrizioni del permesso di demolizione e della sistemazione di tutta l'area interessata dalla demolizione dell'edificio.

#### 2. Fattispecie B

I crediti edilizi maturati da aree oggetto di compensazione, di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004 e all'art. 64 del PATI, sono determinati sulla base degli indici territoriali di cui alla tabella sotto riportata.

| <b>ZONA DI TRASFORMAZIONE</b>                                      | <b>Indice Territoriale<br/>mc/mq</b> |
|--|--------------------------------------|
| ZuA – zone urbane ad alta densità (Centro storico)                 | 0,7                                  |
| ZuB – zone urbane a media densità (z.t.o. B – C)                   | 0,5                                  |
| ZuM – zone urbane a bassa densità (z.t.o. D)                       | 0,3                                  |
| ZuS – zone urbane a scarsa o nulla densità edilizia<br>( z.t.o. E) | 0,1                                  |

Il credito edilizio sarà attivato, con l'iscrizione nel Registro dei crediti edilizi e con la cessione dell'area oggetto di compensazione.

### 12.4 Parametri correttivi di utilizzo del credito edilizio per fattispecie A

1. L'entità del credito da utilizzare è determinata secondo criteri che, partendo dalle modalità di calcolo di cui al precedente comma, prevedano l'applicazione di coefficienti parametrici correttivi che tengano conto della destinazione funzionale e della destinazione di zona di atterraggio del credito.

2. Per l'utilizzo del credito edilizio vanno rispettati sia la superficie lorda di pavimento che il volume dell'edificio da demolire, nel limite massimo di entrambi.

#### 3. Parametri correttivi:

a) per la demolizione:

- delle opere incongrue individuate dal PATI
- dei fabbricati esistenti all'interno dei corridoi ecologici secondari
- dei fabbricati esistenti all'interno dei corridoi per le infrastrutture di maggiore rilevanza

il credito utilizzabile è il 100% del volume e della superficie lorda di pavimento rilevato, con le seguenti maggiorazioni:

- ❖ + 20% se si sposta su una qualsiasi altra area edificabile conforme alla destinazione d'uso;

- ❖ + 30% se si sposta su una qualsiasi altra area che sarà indicata dalla Amministrazione Comunale;
- b) per demolizione di fabbricati ad uso produttivo in esercizio posti in zona impropria:
  - a) + 100% del volume e superficie lorda di pavimento esistenti se si sposta su una zona produttiva;
- c) per demolizione nelle zone omogenee A, B e D il credito da utilizzare corrisponde al volume e alla superficie lorda di pavimento esistente, se mantengono la stessa destinazione purché compatibile con la destinazione di zona, diversamente il diritto edificatorio, espresso in volume e slp, può essere utilizzato con le seguenti percentuali:
  - 100% da produttiva a commerciale o viceversa purché compatibile con la destinazione di zona;
  - 50% da produttivo a residenziale;
  - 50% da commerciale a residenziale;
  - 100% da residenziale a produttivo o commerciale purché compatibile con la destinazione di zona;
- d) Per demolizione in ambiti agricoli e recupero nei nuclei abitati in territorio agricolo o nelle altre zone territoriali omogenee il diritto edificatorio potrà essere utilizzato con le seguenti percentuali:
  - 50% da rurale o produttivo a residenziale;
  - 100% da rurale a rurale
  - 100% da residenziale a residenziale;
- e) All'interno della zona agricola il credito edilizio recuperato non potrà mai essere superiore a 1200 mc.; l'eventuale eccedenza potrà essere recuperata nelle altre zone omogenee.

#### 12.5 Trasferimento del credito per fattispecie A e B

1. È possibile trasferire il credito edilizio, generato da azioni di riordino ambientale e compensazione urbanistica, da una zona all'altra, così come perimetrate nella Tavola N 1a – Zonizzazione dei valori immobiliari, applicando i parametri della seguente tabella.

*Parametri correttivi per l'utilizzo del credito maturato in relazione alla zonizzazione dei valori immobiliari in cui atterra il credito*

| <b>CREDITI TRASFERIMENTI VOLUMI</b> |     |     |     |     |
|-------------------------------------|-----|-----|-----|-----|
| da                                  | a   |     |     |     |
|                                     | ZuA | ZuM | ZuB | ZuS |
| ZuA                                 | 1,0 | 1,1 | 1,3 | 1,5 |
| ZuM                                 | 0,9 | 1,0 | 1,2 | 1,4 |
| ZuB                                 | 0,7 | 0,8 | 1,2 | 1,4 |
| ZuS                                 | 0,5 | 0,6 | 0,8 | 1,0 |

#### 12.6 Incremento indici di zona di edificabilità

1. Per ragioni di rilevante interesse pubblico o per favorire il trasferimento dei crediti edilizi nelle zone edificabili, è ammesso incrementare gli indici di edificabilità dell'area interessata dall'atterraggio del credito, fatti salvi il rispetto degli altri parametri urbanistici, con i seguenti limiti:
  - per parametri volumetrici: aumento del 20% fino ad un massimo di 0,4 mc/mq di incremento;
  - per parametri di superficie: nel rispetto dei limiti di superficie coperta, altezza, numero dei piani e distanze minime;

- per gli edifici compresi nelle zone A delle presenti norme fino a un massimo del 20% del volume esistente, limitato ai fabbricati con grado di protezione A.4.
- 2. Al progetto edilizio deve essere allegata idonea documentazione tecnica e fotografica dell'intorno e dei fabbricati circostanti con la quale venga dimostrato che l'intervento volumetrico non crea contrasto con l'esistente.
- 3. Nei nuclei abitati è ammesso incrementare gli indici di edificabilità con un aumento del 20% della volumetria esistente o 20% della volumetria assegnata come lotti edificabili, fino ad un massimo di 0,4 mc/mq di incremento.
- 4. I crediti edilizi sono liberamente commerciabili e l'atto di trasferimento dovrà risultare da atto scritto da trascrivere presso i RR.II.
- 5. Per le modalità di presentazione della documentazione si fa esplicito rimando al vigente Regolamento Edilizio e al successivo comma 12.8.

#### 12.7 Cessione di cubatura

1. E' ammessa la cessione di cubatura solo tra lotti ricompresi nella medesima sottozona urbanistica.
2. E' ammesso incrementare gli indici di edificabilità edificatoria, fatti salvi il rispetto degli altri parametri urbanistici.
3. Alla cessione di cubatura si applicheranno le norme in tema di trasferimento dei diritti reali immobiliari, allo stesso modo si applicheranno anche quelle in tema di trascrizione.
4. Per le modalità di presentazione della documentazione si fa esplicito rimando al vigente Regolamento Edilizio e al successivo comma 12.8

#### 12.8 Riconoscimento del credito edilizio – Domanda e procedura

1. Per la valutazione di un riconoscimento di credito edilizio deve essere presentata dal proprietario domanda di riconoscimento di credito edilizio corredata dalla seguente documentazione:
  - titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile;
  - documentazione fotografica dell'ambiente circostante e dell'edificio (interni ed esterni);
  - documentazione attestante la legittimazione della costruzione da demolire (licenza edilizia, concessione, permesso di costruire, condono ecc.);
  - relazione tecnica che motivi la richiesta di riconoscimento del credito, evidenziando l'interesse pubblico nell'intervento di demolizione, dimostrando il contrasto dell'esistente dal punto di vista urbanistico/ambientale derivante dalla sua ubicazione, dimensione o destinazione d'uso e la conseguente riqualificazione ambientale derivante dalla sua eliminazione. Devono essere valutate anche le caratteristiche architettoniche e storiche del fabbricato, e se necessario anche lo stato del fabbricato dal punto di vista statico.
  - planimetria con estratto di PATI, P.I., ortofoto ed estratto catastale, con individuazione esatta dell'immobile che genera credito;
  - elaborati grafici della costruzione assentita o legittimata;
  - calcolo del volume oggetto di richiesta di credito edilizio;
  - relazione descrittiva relativa alla procedura di demolizione e di smaltimento dei rifiuti, nonché di sistemazione dell'area a seguito della demolizione.
2. Nel caso di credito edilizio derivante da un intervento complessivo di riqualificazione di un'area soggetta a Piano Urbanistico attuativo, oltre a quanto sopra indicato devono essere presentati gli elaborati previsti per lo strumento urbanistico attuativo.
3. La domanda presentata verrà istruita dall'Ufficio Tecnico Comunale, che sentita la commissione edilizia, provvederà a verificare la sussistenza dei

requisiti necessari per avere titolo al credito. La demolizione totale o parziale dell'immobile potrà avvenire solo dopo il rilascio del relativo permesso o DIA e concludersi in un tempo determinato, compresa la sistemazione dei luoghi o l'attuazione di quanto sarà prescritto nel relativo permesso.

4. Il credito edilizio previsto sarà assegnato con determina del Responsabile del Servizio e iscritto nel Registro dei crediti edilizi previo richiesta di accertamento, da effettuarsi mediante sopralluogo, dell'ottemperanza alle prescrizioni del permesso di demolizione.

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

PROPRIETARIO \_\_\_\_\_

|   |  |
|---|--|
| <b>ORIGINE DEL CREDITO</b>  |  |
| elementi contrastanti con i vincoli e la tutela definiti dal PATI   |  |
| immobili e relative superfetazioni e pertinenze che producono alterazioni negative del contesto in cui si inseriscono   |  |
| realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana (arredo urbano, piste ciclabili, reti ecologiche, adeguamenti stradali e relativi incroci, ecc.)                      |  |
| demolizione di strutture agricolo-produttive non più funzionali alle esigenze dell'attività agricola e trasferimento di insediamenti produttivi ubicati in zona impropria da trasferire |  |
| realizzazione invasi a cielo aperto per lo smaltimento delle acque piovane e superfici boscate ai fini della realizzazione della rete ecologica   |  |
| compensazione urbanistica   |  |
| Note  |  |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE</b> |  |
| Foglio                              |  |
| Mappale                             |  |
| Superficie                          |  |
| Volume                              |  |
| Destinazione d'uso                  |  |
| Stato di conservazione              |  |
| Valore Economico                    |  |

| <b>AREA DI ATTERRAGGIO DEL CREDITO</b> |  |
|--|--|
| Foglio                                 |  |
| Mappale                                |  |
| Superficie                             |  |
| Volume                                 |  |
| Destinazione d'uso                     |  |
| Stato di conservazione                 |  |
| Valore Economico                       |  |

**VALI DITÀ TEMPORALE DEL CREDITO**

| <b>ATTO NOTARILE</b> |
|----------------------|
| Notaio               |
| Repertorio           |
| Registrato           |
| Oggetto              |
| Note                 |

**ACQUIRENTE DEL CREDITO EDILIZIO**

| <b>ATTO NOTARILE</b> |
|----------------------|
| Notaio               |
| Repertorio           |
| Registrato           |
| Oggetto              |
| Note                 |

**ESTREMI DEL TITOLO EDILIZIO** \_\_\_\_\_