

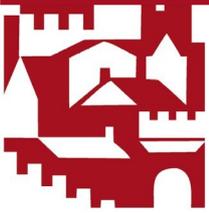


SEGRETERIA GENERALE

RACCOLTA DEGLI STATUTI E REGOLAMENTI IN VIGORE NEL COMUNE DI AREZZO

**REGOLAMENTO PER PER L'ATTUAZIONE
DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA**

**APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO
COMUNALE N. 135 DEL 30.09.2021**



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica

Servizio Pianificazione Urbanistica e Governo del Territorio

Piano Operativo
2021



PO

Regolamento per l'attuazione della Compensazione Urbanistica

ID:

Approvazione:

DCC. N. ... del ...



REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

INDICE:

TITOLO PRIMO - PRINCIPI GENERALI

Art. 1 Premessa

Art. 2 Riferimenti normativi e regolamentari

Art. 3 Regolamento per l'attuazione e la compensazione urbanistica

TITOLO SECONDO - CREDITI EDILIZI E DIRITTI EDIFICATORI

Art. 4 Definizioni

Art. 5 - Credito Edilizio

Art. 6 – Diritto Edificatorio

TITOLO TERZO - COSTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI E DEI DIRITTI EDIFICATORI

Art. 7 - Registro dei Crediti Edilizi e dei Diritti Edificatori

Art. 8 - Titorità e finalità del Registro

Art. 9 - Caratteristiche del Registro

Art. 10 - Iscrizione dei Crediti Edilizi e dei Diritti Edificatori

Art. 11 - Trasferimento dei Crediti Edilizi e dei Diritti Edificatori

Art. 12 - Visura del Registro

Art. 13 - Utilizzo dei Crediti Edilizi e dei Diritti Edificatori

Art. 14 - Estinzione dei Crediti Edilizi e dei Diritti Edificatori

TITOLO QUARTO - RUOLO E ADEMPIMENTI IN CARICO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Art. 15 - Ruolo dell'Amministrazione Comunale

Art. 16 - Riconoscimento del Diritto Edificatorio – procedura

Art. 17 - Aggiornamento del Registro dei Crediti Edilizi e dei Diritti Edificatori

TITOLO QUINTO - NORME FINALI

Art. 18 - Riserve

REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

TITOLO PRIMO

PRINCIPI GENERALI

Art. 1 Premessa

1. Il Comune di Arezzo è dotato di Piano Operativo ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 134 del 30/09/2021.
2. Le norme di Piano Operativo, in merito alla Compensazione Urbanistica, individuano principi e criteri di attribuzione di *Crediti Edilizi* e *Diritti Edificatori* volti a promuovere la trasformazione di determinati ambiti territoriali e il rinnovo del tessuto urbano nonché la realizzazione di servizi per l'attuazione della cosiddetta “Città Pubblica”, anche attraverso il riconoscimento di *incentivi/premialità*.
3. Il presente documento fornisce contenuti utili all'attuazione della Compensazione Urbanistica e stabilisce criteri ed indirizzi per la formazione e la gestione del *Registro dei Crediti Edilizi e dei Diritti Edificatori* al fine di favorire l'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo.

Art. 2 Riferimenti normativi e regolamentari

1. L'art. 2643 del Codice Civile disciplina gli atti soggetti a trascrizione e introduce, al n. 2 bis, l'obbligo di rendere pubblici, con il mezzo della trascrizione: “*I contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di Pianificazione Territoriale*”.
2. L'art. 101 della L.R. 65/2014 descrive la Compensazione Urbanistica quale istituto che si realizza con “*l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni del piano operativo ...omissis... di facoltà edificatorie o di aree in permuta ai proprietari degli immobili sui quali, a seguito di accordo convenzionale tra il comune e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico*”.
3. L'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano Operativo articola la compensazione urbanistica nelle seguenti fattispecie:

“Compensazione urbanistica finalizzata alla infrastrutturazione del territorio: s'intende l'istituto giuridico mediante il quale viene permesso ai proprietari di aree ed edifici destinate a servizi e/o alla viabilità di recuperare adeguata capacità edificatoria, nella forma di crediti edilizi, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione gratuita all'amministrazione dell'area interessata dalla destinazione a servizio e/o alla viabilità. Tale credito edilizio si genera a favore dei privati proprietari delle aree destinate a servizi e alla viabilità nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale per la realizzazione dei servizi e della viabilità. ...omissis...”

“Compensazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale: s'intende l'istituto giuridico mediante il quale viene promossa la delocalizzazione di immobili anche ricadenti all'interno delle aree di tutela come identificate agli art. 16 e 18 che determinano un impatto paesaggistico e ambientale negativo applicabile secondo le

modalità indicate all'art. 23".

L'articolo 14 delle Norme Tecniche di attuazione di Piano Operativo dispone inoltre al comma 5: *“L'amministrazione comunale predisporrà uno specifico regolamento per l'attuazione della compensazione urbanistica e istituirà presso l'ufficio edilizia del Comune un Registro dei crediti edilizi e dei diritti edificatori con la funzione di supportare in maniera efficace e trasparente la gestione dei diritti edificatori stessi”.*

Art. 3 Regolamento per l'attuazione e la compensazione urbanistica

1. Il presente Regolamento:

- a) fa propri i contenuti operativi delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano Operativo, di cui richiama gli articoli 14, 15, 15 bis e 23;
- b) individua ed esplicita i criteri operativi per la formazione e la gestione del Registro dei Crediti Edilizi e dei Diritti Edificatori nonché le modalità per il rilascio delle certificazioni sui Crediti Edilizi/Diritti Edificatori.

TITOLO SECONDO

CREDITI EDILIZI E DIRITTI EDIFICATORI

Art. 4 Definizioni

Ai sensi dell'articolo 10 delle NTA di Piano Operativo e del presente regolamento si intende per:

- *Credito Edilizio*: istituto derivante da patti di compensazione di cui all'art. 101 della Legge Regionale 65/2014 e completamente regolato dalla stessa Legge. Valgono le specifiche di cui al successivo articolo 5;
- *Diritto Edificatorio*: istituto che si ottiene con la privazione di un bene durevole derivante dalla delocalizzazione di volumi esistenti oggetto di demolizione secondo quanto specificato al successivo articolo 6;
- *Area di decollo*: Particella/e catastale/i in cui si genera la SE costituente il Credito Edilizio/Diritto Edificatorio;
- *Area di atterraggio*: Particella/e catastale/i in cui si trasferisce la SE costituente il Credito Edilizio/Diritto Edificatorio.

Art. 5 - Credito Edilizio

1. Il *Credito Edilizio*, in sintonia con l'art. 101 della Legge Regionale n. 65/2014, è riconosciuto dal Comune di Arezzo quale superficie Edificabile o Edificata (d'ora in poi SE) in permuta ai proprietari delle aree destinate a servizi da Piano Operativo sulle quali, a seguito di *accordo convenzionale* tra l'Amministrazione Comunale e l'avente titolo, sono realizzati interventi pubblici o di interesse pubblico previsti da Piano Operativo.

2. Il Credito Edilizio è attribuito a singole particelle di terreno catastalmente identificate (area di decollo) per una SE calcolata con un indice di edificabilità territoriale pari a 0,1 mq/mq secondo quanto disciplinato all'art. 103 delle NTA di Piano Operativo.

3. Alla SE determinata ai sensi del comma 2 vanno a sommarsi:

- eventuale SE relativa a manufatti legittimamente esistenti all'interno delle particelle;
- eventuale SE derivante da misure di *incentivazione riconducibili alla disciplina dei Crediti Edilizi* secondo i criteri definiti all'interno della tabella 1 allegata in calce al presente articolo.

4. La potenzialità edificatoria derivante da Credito Edilizio è trascritta sul Registro in apposita sezione.

5. Ai sensi dell'art. 101 della L.R. 65/2014 i Crediti attribuiti sono esercitabili solo all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nell'ambito degli interventi soggetti a piano attuativo, progetto unitario convenzionato o rigenerazione urbana e sono soggetti alla decadenza quinquennale di cui all'articolo 95, comma 9 della L.R. 65/2014.

6. I soggetti interessati potranno presentare specifica istanza al Servizio Pianificazione Urbanistica, specificando l'area destinata a servizi che intendono cedere all'Amministrazione ai fini dell'attuazione delle previsioni di Piano Operativo. Il riconoscimento del Credito prevede la cessione all'Amministrazione Comunale delle superfici che lo hanno generato. Qualora l'Amministrazione Comunale proceda mediante procedimento espropriativo essa acquisisce anche i Crediti Edilizi riferibili alle aree oggetto di esproprio. Tali crediti possono essere successivamente

ceduti dall'Amministrazione secondo quanto disposto dall'art. 103 comma 4 di Piano Operativo.

tabella 1 - Crediti Edilizi

COMPENSAZIONE URBANISTICA FINALIZZATA ALLA INFRASTRUTTURAZIONE DEL TERRITORIO										
CREDITI EDILIZI Articoli 14 e 103 P.O.						INCENTIVI RICONDUCIBILI A CREDITI EDILIZI Articolo 15 P.O. (previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale) In ogni caso il ricorso alle misure di incentivazione non può determinare incrementi di Se superiori ai limiti stabiliti secondo i seguenti parametri: - 50% con SE massima stabilita per l'ambito di intervento inferiore a 10.000 mq; - 20% con SE massima stabilita per l'ambito di intervento maggiore a 10.000 mq; - 5% con SE massima stabilita per l'ambito di intervento maggiore a 20.000 mq.				
DECOLLO		ATTERRAGGIO				TIPOLOGIA				
						comma 3.a) Incremento di servizi privati di interesse pubblico o Generale Si attua per servizi aventi SE maggiore uguale a 100 mq	comma 3.b) Miglioramento della qualità urbana ed edilizia mediante procedure concorsuali		Comma 3.f) Realizzazione di opere e interventi di interesse pubblico esterni all'ambito di intervento	
LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO	TIPOLOGIA DI INTERVENTI AMMESSI	SE (mq)	RIF. NTA P.O.	INCENTIVO MATURATO			
Aree interne Ed esterne al territorio urbanizzato	Aree destinate a Servizi	ambiti soggetti a Piano Attuativo, Progetto Unitario, Convenzionato o interventi di Rigenerazione Urbana	tutte le destinazioni ammesse all'interno dell'ambito	nuova Edificazione	la SE è calcolata applicando un indice territoriale all'area a servizio ceduta all'Amministrazione pari a 0,1 mq/mq	Articoli 14 e 103	Incentivo pari al 200,00% SE Destinata a servizio	Incentivo pari al 10,00% SE Realizzabile all'interno delle aree soggette a piano attuativo	Incentivo pari al 10,00% SE Realizzabile all'interno dell'ambito di intervento	

Art. 6 – Diritto Edificatorio

1. Il Diritto Edificatorio è riconosciuto dal Comune di Arezzo quale SE (superficie Edificabile o Edificata) attribuita a singole particelle di terreno catastalmente identificate in conseguenza della demolizione di volumi esistenti finalizzata a:

- trasferimento volumetrico (art. 15 bis delle NTA di P.O.);
- riqualificazione paesaggistica ed ambientale (art. 23 delle NTA di P.O.).

2. Il ricorso all'applicazione delle misure di cui al comma 15 bis o all'articolo 23 è alternativo.

3. Alla SE determinata ai sensi del comma 1 può essere sommata la Se derivante da *misure di incentivazione riconducibili alla disciplina dei Diritti Edificatori* secondo i criteri definiti all'interno delle tabelle 2 e 3 allegate in calce al presente articolo.

4. I Diritti Edificatori sono suddivisi in due fattispecie:

- *diritti attuabili mediante diretto trasferimento della SE oggetto di demolizione*, su altra area idonea, mediante presentazione di permesso di costruire che preveda la demolizione dell'edificio esistente e la ricostruzione di pari SE. In questa fattispecie, non c'è trascrizione del diritto nel Registro e l'intervento viene autorizzato con permesso di costruire che deve comprendere anche la contestuale demolizione degli immobili esistenti che originano il diritto, la eventuale bonifica dell'area/pertinenza e la sua riqualificazione paesaggistica mediante il ripristino della naturale condizione del suolo ai sensi dell'articolo 23 comma 2 delle NTA di Piano Operativo;
- *diritti maturati da demolizione di edifici la cui ricostruzione è rinviata nel tempo*. Per questa fattispecie la potenzialità edificatoria sarà trascritta sul Registro in apposita sezione e potrà essere attuata nel tempo con le modalità di seguito specificate. In tale caso la SE effettivamente realizzabile potrà essere determinata, secondo quanto disposto da Piano Operativo, solo quando sarà effettivamente individuata l'area di atterraggio.

5. In ogni caso il Piano Operativo, in ragione della localizzazione e della destinazione d'uso delle aree che generano (area di decollo)/accolgono (area di atterraggio) il Diritto Edificatorio, stabilisce le regole da applicare ai fini del riconoscimento della SE e del suo utilizzo. Per facilitare la lettura e

l'attuazione delle misure previste da Piano Operativo in merito ai diritti edificatori in calce al presente articolo si riportano le tabelle 2 e 3 riferite rispettivamente al territorio urbanizzato ed al territorio esterno all'urbanizzato.

6. Il Diritto Edificatorio è esercitabile sia all'interno che all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato sulla base delle disposizioni di Piano Operativo (articoli 14, 15, 15 bis e 23) ed è valido a tempo indeterminato.

7. Il Diritto Edificatorio è riconosciuto solo successivamente alla demolizione degli edifici che lo producono, alla eventuale bonifica dell'area/pertinenza e alla sua riqualificazione paesaggistica mediante il ripristino della naturale condizione del suolo ai sensi dell'articolo 23 comma 2 delle NTA di Piano Operativo.

8. In ogni caso 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 totale difformità dai titoli abilitativi, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, non possono dar luogo al riconoscimento del Diritto Edificatorio.

Tabella 2 - Diritti Edificatori all'interno del PTU

DIRITTI EDIFICATORI E COMPENSAZIONE URBANISTICA FINALIZZATA ALLA RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE																																																																																																			
DIRITTI EDIFICATORI art. 23 P.O.					TRASFERIMENTO VOLUMETRICO Art. 15 bis P.O.			INCENTIVI RICONDUCEBILI A DIRITTI EDIFICATORI Art. 15 P.O. (previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale)																																																																																											
DECOLLO		ATTERRAGGIO			TIPOLOGIA		TIPOLOGIA																																																																																												
					Commi (a) e (b) Immobili presenti nella fascia di rispetto di cui al Regio Decreto 525/1904 e del regolamento sfiducario di cui alla L.R. 79/2012 s.m.i. La SE demolita è ricostruibile anche all'interno degli stessi ambiti urbanistici di decollo all'esterno delle fasce di rispetto o in ambito limitrofo se trattasi di ambito urbanistico non trasformabile		Commi (c) (4) e (e) Immobili ricadenti all'interno delle aree interessate dalla realizzazione di opere idrauliche, delle Aree per la riduzione del rischio idraulico, delle Aree F4 e FG4 e porzioni di immobili costanti superfenzi di edifici soggetti a restauro conservativo o RIL.		comma 3.c) Miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale dei contesti rurali																																																																																										
LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI	AMBITO URBANISTICO DI ATTERRAGGIO DELL'INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	DIRITTO MATURATO IN % DELLA SE ESISTENTE	DIRITTO MATURATO IN % DELLA SE ESISTENTE	DIRITTO MATURATO IN % DELLA SE ESISTENTE	INCENTIVO MATURATO IN % DELLA SE ESISTENTE																																																																																											
						(La SE così determinata è alternativa alla SE calcolata ai sensi dell'art. 23)		(La SE così determinata è alternativa alla SE calcolata ai sensi dell'art. 23)		(La SE così determinata va a sommarsi alla SE calcolata ai sensi dell'articolo 23 o alla SE calcolata ai sensi dell'articolo 15 bis)																																																																																									
TERRITORIO URBANIZZATO																																																																																																			
aree interne ed esterne al perimetro del territorio urbanizzato										Aragona Industriale										Ambiti ad alta trasformabilità non specializzati (art. 35 c. 3 NTA P.O.)										tutte le destinazioni ammesse all'interno dell'ambito										nuova edificazione										50,00%										120,00% SE Demolita										50% SE Demolita										Incentivo pari al 20,00% SE Demolita In ogni caso il ricorso alle misure di incentivazione non può determinare incrementi di Se superiori ai limiti stabiliti secondo i seguenti parametri: - 50% con SE massima stabilita per l'ambito di intervento inferiore a 10.000 mq; - 20% con SE massima stabilita per l'ambito di intervento maggiore a 10.000 mq; - 5% con SE massima stabilita per l'ambito di intervento maggiore a 20.000 mq.																			
																				tutte le destinazioni ammesse all'interno dell'ambito										addizione volumetrica										50,00%										Se l'immobile demolito ricade in area ad alta trasformabilità																																																	
																				Ambiti a media trasformabilità - mixed (art. 32 NTA P.O.)										tutte le destinazioni ammesse all'interno dell'ambito										nuova edificazione										50,00%										120,00% SE Demolita										50,00% SE Demolita										Incentivo pari al 20,00% SE Demolita Demolita incentivo pari al 20,00% SE Demolita																			
																				residenziali										addizione volumetrica										50,00%																																																											
																				Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione (art. 31 NTA P.O.)										tutte le destinazioni ammesse all'interno dell'ambito										addizione volumetrica										---										120,00% SE Demolita										---										Incentivo pari al 20,00% SE Demolita																			
																				Se l'immobile demolito ricade in ambito a bassa trasformabilità di recente formazione																																																																															
																				Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione (art. 30 NTA P.O.)										tutte le destinazioni ammesse all'interno dell'ambito										tutte le trasformazioni ammesse										---										120,00% SE Demolita										---										---																			
																				Se l'immobile demolito ricade in ambito a bassa trasformabilità di antica formazione																																																																															
																				Tutte le destinazioni tranne la destinazione artigianale industriale										Ambiti ad alta trasformabilità non specializzati (art. 35 c. 3 NTA P.O.)										tutte le destinazioni ammesse all'interno dell'ambito										nuova edificazione										100,00%										120,00% SE Demolita										100,00%										Incentivo pari al 20,00% SE									
																														Se l'immobile demolito ricade in area ad alta trasformabilità																																																																					
																														addizione volumetrica										100,00%																																																											
																														Ambiti a media trasformabilità - mixed (art. 32 NTA P.O.)										tutte le destinazioni ammesse all'interno dell'ambito										nuova edificazione										100,00%										120,00% SE Demolita										100,00% SE Demolita										Incentivo pari al 20,00% SE Demolita									
residenziali										addizione volumetrica																				100,00%																																																																					
Ambiti a bassa trasformabilità di recente formazione (art. 31 NTA P.O.)										---										addizione volumetrica										---										120,00% SE Demolita										---										Incentivo pari al 20,00% SE Demolita																																							
Se l'immobile demolito ricade in ambito a bassa trasformabilità di recente formazione																																																																																																			
Ambiti a bassa trasformabilità di antica formazione (art. 30 NTA P.O.)										tutte le destinazioni ammesse all'interno dell'ambito										tutte le trasformazioni ammesse										---										120,00% SE Demolita										---										---																																							
Se l'immobile demolito ricade in ambito a bassa trasformabilità di antica formazione																																																																																																			

Tabella 3 - Diritti Edificatori all'esterno del PTU

DIRITTI EDIFICATORI E COMPENSAZIONE URBANISTICA FINALIZZATA ALLA RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE									
DIRITTI EDIFICATORI art. 23 P.O.						TRASFERIMENTO VOLUMETRICO Art. 15 bis P.O.		INCENTIVI RICONDUCCIBILI A DIRITTI EDIFICATORI Art. 15 P.O. (previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale)	
DECOLLO		ATTERRAGGIO				TIPOLOGIA			
						Commi 1a) e 1b) Immobili presenti nella fascia di rispetto di cui al Regio Decreto 523/1904 e del reticolo idrografico di cui alla L.R. 79/2012 s.m.t. Indipendentemente dalla disciplina dei Diritti Edificatori la SE demolita è ricostruibile all'interno degli stessi ambiti urbanistici di decollo all'esterno delle fasce di rispetto o in ambito limitrofo se trattasi di ambito urbanistico non trasformabile		Commi 1c) 1d) e 1e) Immobili ricadenti all'interno delle aree interessate dalla realizzazione di opere idrauliche, delle Aree per la riduzione del rischio idraulico, delle Aree F14 e FG4 e porzioni di immobili costituenti superfelazioni di edifici soggetti a restauro conservativo o RIL.	
LOCALIZZAZIONE	DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI	AMBITO URBANISTICO DI ATTERRAGGIO DELL'INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI	TIPOLOGIA DI INTERVENTO	DIRITTO MATURATO IN % DELLA SE ESISTENTE	DIRITTO MATURATO IN % DELLA SE ESISTENTE (La SE così determinata è alternativa alla SE calcolata ai sensi dell'art. 23)		INCENTIVO MATURATO IN % DELLA SE ESISTENTE (La SE così determinata va a sommarsi alla SE calcolata ai sensi dell'articolo 23 o alla SE calcolata ai sensi dell'articolo 15 bis.)	
TERRITORIO ESTERNO ALL'URBANIZZATO									
aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato	Adizionale Industriale	→	immobili di cui all'art. 69 NTA P.O.	artigianale/ Industriale	aggiunzione volumetrica e nuova edificazione	150,00%	120,00% SE Demolita	150,00% SE Demolita	Incentivo pari al 20% SE Demolita
	Tutte le destinazioni tranne la destinazione artigianale industriale	→	territorio rurale (articoli da 37 a 90 NTA P.O.)	residenziale	aggiunzione volumetrica	100,00%	120,00% SE Demolita	100,00% SE Demolita	Incentivo pari al 20% SE Demolita
	Tutte le destinazioni tranne la destinazione artigianale industriale	→	immobili di cui all'art. 69 NTA P.O.	turistico/ Ricettivo	aggiunzione volumetrica e nuova edificazione	120,00%	120,00% SE Demolita	120,00% SE Demolita	Incentivo pari al 20% SE Demolita
	Tutte le destinazioni tranne la destinazione residenziale	→	immobili di cui all'art. 69 NTA P.O.	commerciale	aggiunzione volumetrica e nuova edificazione	100,00%	120,00% SE Demolita	100,00% SE Demolita	Incentivo pari al 20% SE Demolita
	Tutte le destinazioni tranne la destinazione residenziale	→	immobili di cui all'art. 69 NTA P.O.	direzionale	aggiunzione volumetrica e nuova edificazione	100,00%	120,00% SE Demolita	100,00% SE Demolita	Incentivo pari al 20% SE Demolita

In ogni caso, ai sensi dell'articolo 14 comma 6 delle NTA di Piano Operativo (cita): *“Non sono ammessi trasferimenti di volumetrie derivanti da diritti edificatori superiori a 100 mq di Superficie Edificabile quando la localizzazione proposta determini la necessità di realizzare nuova viabilità rurale o nuove opere di urbanizzazione con esclusione degli ambiti ad alta trasformabilità. L'inserimento delle volumetrie in ambito rurale dovrà documentare la conservazione della maglia poderale caratterizzata da ciglioni, scarpate, filari alberati, fossi, limiti di colture e, ove determini la realizzazione di più fabbricati, dovrà prevedere la localizzazione in continuità fisica e tipologica con i nuclei abitati esistenti nel rispetto di eventuali elementi e visuali di pregio”.*

TITOLO TERZO

COSTITUZIONE DEL REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI E DEI DIRITTI EDIFICATORI

Art. 7 - Registro dei Crediti Edilizi e dei Diritti Edificatori

1. Ai sensi dell'art. 14 comma 5 di Piano Operativo è istituito il *Registro dei Crediti Edilizi e dei Diritti Edificatori* (d'ora in poi *Registro*).
2. Il Registro costituisce strumento funzionale all'attuazione degli interventi previsti da Piano Operativo ed è mezzo di informazione e pubblicità circa lo stato dei Crediti Edilizi/Diritti Edificatori riconosciuti e connessi alle proprietà immobiliari generatrici e di quelli frutto di premialità.

Art. 8 - Titolarità e finalità del Registro

1. Il Comune di Arezzo cura la conservazione del Registro tramite il Sistema Informativo Territoriale (SIT) e ne gestisce i contenuti tramite il Servizio Pianificazione Urbanistica.

Art. 9 - Caratteristiche del Registro

1. Il Registro si articola in due sezioni:
 - *Sezione 1: Crediti Edilizi;*
 - *Sezione 2: Diritti Edificatori.*
2. In entrambe le sezioni sono annotati i seguenti elementi:
 - a) dati anagrafici del titolare del credito/diritto;
 - b) dati identificativi catastali dell'area di decollo;
 - c) metri quadri di Superficie Edificabile o Edificata (SE) e destinazione urbanistica dei crediti/diritti riconosciuti dal Comune alla particella catastale in relazione alla provenienza (decollo);
 - d) metri quadri di Superficie Edificabile o Edificata (SE) dei crediti/diritti riconosciuti a seguito di incentivi /premierità;
 - e) termini temporali di utilizzo;
 - f) dati identificativi catastali dell'area di atterraggio;
 - g) Superficie Edificabile o Edificata (SE) e destinazione urbanistica dei crediti/diritti in ragione della particella/e in cui sono trasferiti (atterraggio);
 - h) estremi degli atti notarili attinenti al riconoscimento dei crediti/diritti ovvero degli atti notarili attinenti all'acquisto o alla cessione dei medesimi (notaio rogante, numero raccolta, repertorio, data, numero di registrazione e trascrizione nei registri immobiliari);
 - i) estremi del titolo abilitativo con cui i crediti/diritti sono edificati;
 - l) eventuale quota residua di crediti/diritti non edificati con il titolo abilitativo.
3. L'annotazione dei Crediti/Diritti nel Registro ha natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi ai contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i Crediti Edilizi/Diritti edificatori, sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile.

Art. 10 – Iscrizione dei Crediti Edilizi e dei Diritti Edificatori

1. L'annotazione dei *Crediti Edilizi* all'interno del Registro - sezione 1 - avviene:
 - d'ufficio nel caso di Crediti Edilizi maturati dall'Amministrazione Comunale;
 - su richiesta del proprietario titolare di un diritto reale che intende cedere al Comune un'area che genera Credito Edilizio previa presentazione di apposita istanza completa di atto di proprietà e successiva stipula di atto notarile di cessione dell'area di decollo a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale. In questa fase saranno riconosciute le ulteriori eventuali SE derivanti da volumetrie legittimamente esistenti sull'area e/o da misure di incentivazione/premialità di cui all'articolo 15 delle NTA di Piano Operativo;
 - su richiesta del proprietario in sede di successiva cessione/vendita del Credito Edilizio.
2. L'annotazione dei *Diritti Edificatori* all'interno del Registro - sezione 2 - avviene:
 - d'ufficio nel caso di Diritti Edificatori maturati dall'Amministrazione Comunale;
 - su richiesta del proprietario titolare di un diritto reale previa demolizione dell'immobile, ripristino della naturale condizione del suolo e riconoscimento, *tramite atto notarile*, delle SE generate. La demolizione dei volumi che costituiranno Diritto Edificatorio deve essere preceduta da verifica della legittimità della SE esistente oggetto di demolizione. In questa fase saranno riconosciute le ulteriori eventuali SE derivanti da misure di incentivazione/premialità di cui all'articolo 15 delle NTA di Piano Operativo.
 - su richiesta del proprietario in sede di successiva cessione/vendita del Diritto Edificatorio.
3. La demolizione dei manufatti e la bonifica delle aree che generano crediti/diritti rimangono a carico del privato.
4. Al momento dell'annotazione nel Registro l'Ufficio rilascia al proprietario (o avente titolo) un certificato, in unico esemplare a firma del Dirigente del Servizio che detiene il Registro, attestante l'annotazione nel Registro e l'indicazione degli estremi dell'atto da cui derivano tali diritti (a titolo esemplificativo atto notarile registrato e trascritto di cessione della proprietà dell'area di decollo al Comune, atto notarile registrato o trascritto di cessione del credito/diritto a soggetto terzo ecc.).
5. In caso di successivo trasferimento dei Crediti Edilizi e dei Diritti Edificatori il Responsabile del Registro:
 - annota sul Registro la data dell'atto di trasferimento, la natura giuridica dell'atto e il nome del nuovo proprietario o avente diritto;
 - rilascia un nuovo certificato attestante l'avvenuto trasferimento totale o parziale al successivo proprietario.
6. Il rilascio del certificato è assoggettato al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita dall'Amministrazione Comunale.

Art. 11 - Trasferimento dei Crediti Edilizi e dei Diritti Edificatori

1. I Crediti Edilizi/Diritti Edificatori di origine privata generati o riconosciuti, nelle forme e modalità sopra esposte, sono commerciabili e trasferibili mediante contratti notarili interprivati trascritti nei Registri Immobiliari nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 2643 n. 2 bis del Codice Civile.
2. I Crediti Edilizi/Diritti Edificatori generati nelle aree di proprietà dell'Amministrazione Comunale sono commerciabili in funzione del perseguimento dell'interesse pubblico secondo criteri definiti con separati provvedimenti dall'Amministrazione Comunale.
3. All'atto notarile riguardante il trasferimento dovrà essere allegato il Certificato dei Crediti Edilizi/Diritti Edificatori aggiornato, in originale e nell'atto stesso dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente, di comunicare all'Amministrazione Comunale l'avvenuto acquisto dei Crediti/Diritti

ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel Registro a favore dell'avente titolo, pena l'inutilizzabilità degli stessi. Lo stesso obbligo incombe, nei casi di trasferimenti per causa di morte, a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione. Al fine il Servizio Pianificazione Urbanistica predispone apposito modello.

4. Ove non diversamente disposto nell'atto di compravendita della particella catastale cui i Crediti Edilizi/Diritti Edificatori sono annotati, il trasferimento della proprietà del terreno include quello della proprietà dei Crediti Edilizi/Diritti Edificatori ad esso afferenti.

Art. 12 – Visura del Registro

1. Il Registro è pubblico e consultabile da tutti i soggetti interessati e titolari di un interesse legittimo previa richiesta al Responsabile della tenuta del Registro medesimo. Sul sito internet del Comune di Arezzo è presente anche una versione online liberamente accessibile e privata delle componenti che dovessero presentare contrasti con la normativa in materia di privacy.

2. Chiunque sia interessato all'utilizzo del Credito Edilizio/Diritto Edificatorio potrà prendere visione del Registro al fine di valutare la proprietà del Credito/Diritto cui intende accedere. Tutte le procedure relative alla contrattazione ed al trasferimento dei crediti/diritti di proprietà privata sono di esclusiva competenza dei soggetti privati interessati. Nel caso in cui un soggetto sia interessato all'acquisizione di Crediti/Diritti di *proprietà comunale* dovrà presentare specifica istanza al Servizio Pianificazione Urbanistica.

3. Ad atto notarile sottoscritto e trascritto l'acquirente ha l'obbligo di comunicare al Comune le conseguenti volture da inserire nel Registro.

4. Ogni intervento che comporti l'utilizzazione dei Crediti Edilizi/Diritti Edificatori deve essere accompagnato dal certificato di cui all'articolo 10 comma 5 del presente Regolamento.

Art. 13 - Utilizzo dei Crediti Edilizi e dei Diritti Edificatori

1. Il titolare del Credito Edilizio/Diritto Edificatorio che intenda utilizzarlo su un'area di atterraggio deve allegare alla documentazione per l'approvazione del Piano Attuativo oppure alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo il certificato rilasciato ai sensi del precedente articolo 10 comma 5.

2. L'ufficio competente all'istruttoria del piano o al rilascio del titolo verifica che il richiedente sia l'ultimo proprietario risultante dal Registro. Se il nominativo corrisponde l'ufficio procede con l'istruttoria; in caso contrario l'Ufficio competente alla tenuta del Registro deve comunicarlo al Richiedente che ha l'onere di allegare alla pratica l'atto notarile di acquisto del Credito/Diritto.

3. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che utilizza i Crediti/Diritti sull'area di atterraggio l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel Registro.

Art. 14 – Estinzione dei Crediti Edilizi e dei Diritti Edificatori

1. La titolarità dei Crediti Edilizi riconosciuti dal Comune di Arezzo è sottoposta alla decadenza quinquennale di cui all'art. 95 comma 9 della L.R. 65/2014. Alla decadenza i Crediti Edilizi sono cancellati d'ufficio dal Registro. La cessione del credito non interrompe i termini di cui al primo periodo.

2. L'efficacia della titolarità dei Diritti Edificatori riconosciuti dal Comune di Arezzo è connessa alla previsione, all'interno dello strumento urbanistico vigente, dell'istituto del Diritto Edificatorio.

TITOLO QUARTO

RUOLO E ADEMPIMENTI IN CARICO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Art. 15 - Ruolo dell'Amministrazione Comunale

1. Il Comune di Arezzo, oltre alla tenuta ed all'aggiornamento del Registro dei Crediti Edilizi/Diritti Edificatori, espleta le attività tecniche di natura urbanistico/edilizia necessarie affinché:

- a) l'annotazione dei Crediti Edilizi/Diritti Edificatori non sia in contrasto con la disciplina urbanistica del Piano Operativo e con atti e strumenti di pianificazione sovraordinata;
- b) le quantità di Diritti Edificatori iscrivibili sul Registro sia valutata preventivamente alla costituzione e all'iscrizione sul Registro medesimo;
- c) le quantità dei Crediti Edilizi/Diritti Edificatori trasferiti ed eventualmente convertiti in altre destinazioni urbanistiche siano equivalenti a quelle precedentemente annotate.

Art. 16 - Riconoscimento del Diritto Edificatorio – procedura

1. La valutazione delle quantità di Diritto Edificatorio (mq di SE) al fine della successiva costituzione e dell'iscrizione sul Registro avviene da parte dell'Amministrazione Comunale previa presentazione di specifica richiesta da parte del soggetto avente titolo di proprietà o di giuridica disponibilità dell'immobile.

2. La richiesta, indirizzata al Responsabile del Servizio che detiene il Registro, dovrà contenere la seguente documentazione minima (in duplice copia se cartacea):

- 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 o documentazione dimostrante la presenza ante 1967);
- relazione tecnica che specifichi la richiesta di riconoscimento del diritto e descriva la riqualificazione ambientale derivante dalla demolizione e conseguente sistemazione dell'area;
- elaborati grafici della costruzione come legittimata;
- calcolo della SE finalizzato al riconoscimento del diritto edificatorio;
- relazione descrittiva relativa alla procedura di demolizione e di smaltimento dei rifiuti, nonché di sistemazione dell'area a seguito della demolizione.

3. La documentazione sarà esaminata dal Responsabile del Servizio che detiene il Registro o dall'Ufficio all'uopo delegato che, nel termine di 60 giorni dalla presentazione dell'istanza, rilascerà al richiedente copia vistata.

4. Il riconoscimento del Diritto Edificatorio e l'iscrizione sul Registro potrà avvenire solo a seguito della demolizione e comunque previa attestazione degli uffici che ne dichiarano la reale superficie edificabile (SE) e che attestano la capacità edificatoria dei fabbricati. Successivamente è presentata specifica pratica edilizia (SCIA per demolizione non preordinata alla ricostruzione) e viene stipulato l'atto notarile di costituzione del diritto. La relazione tecnica allegata alla SCIA dovrà richiamare la valutazione effettuata dal Comune di Arezzo in merito alla quantità di SE maturata e di volume

totale preesistente, la richiesta di riconoscimento del diritto e gli interventi messi in atto al fine del ripristino della naturale condizione del suolo ai sensi dell'articolo 23 comma 2 delle NTA di Piano Operativo. L'atto notarile potrà essere stipulato solo successivamente alla demolizione degli immobili e al ripristino della naturale condizione del suolo.

Art. 17 - Aggiornamento del Registro dei Crediti Edilizi e dei Diritti Edificatori

1. All'atto del rilascio dei titoli edilizi, l'Ufficio Edilizia comunica al Settore Pianificazione Urbanistica i dati catastali relativi alle aree dove questi vengono utilizzati, al fine dell'aggiornamento del Registro.

2. Per quanto non specificatamente previsto, si applicano le previsioni del Decreto del Presidente della Repubblica 26/10/1972 n. 650 – Perfezionamento e revisione del Sistema Catastale – in quanto compatibili.

TITOLO QUINTO

NORME FINALI

Art. 18 Riserve

1. Il *trasferimento al Comune* delle aree che originano *Crediti Edilizi* è possibile solo ove l'area sia libera da passività ambientali, vincoli, pesi, oneri, gravami, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche al momento del rogito notarile.
2. Eventuali oneri di bonifica non dichiarati o occulti che, in qualsivoglia momento, dovessero essere rilevati nelle aree cedute al Comune implicheranno la perdita della capacità edificatoria connessa alle aree stesse fino a quando il soggetto cedente, o altro soggetto eventualmente interessato, non avrà provveduto alla definitiva e completa bonifica delle aree medesime.
3. Il Comune si riserva in ogni caso la facoltà di accettare la cessione di aree soggette ad oneri di bonifica preventivamente dichiarati dal soggetto cedente a condizione che lo stesso si impegni ad eseguire, entro un termine congruo stabilito di concerto con l'Amministrazione Comunale detta bonifica, presentando all'atto della cessione un apposito cronoprogramma dei lavori di bonifica da eseguire e garantendo altresì l'attuazione di detto intervento con la predisposizione di una apposita polizza fideiussoria a prima chiamata.