



REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

Il presente registro è redatto ai sensi dell'art. 29ter, c. 4, della L.R. 36/1997 e s.m.i., finalizzato al deposito dei crediti edilizi ed esposto alla pubblica consultazione come previsto dalla legge regionale richiamata.

Ai sensi del c. 3 dell'articolo citato per **credito edilizio** si intende la quantità di superficie agibile (o superficie utile, come da parte prima del vigente REC) della costruzione esistente oggetto di demolizione eventualmente ridotta in relazione alla destinazione d'uso degli edifici da demolire in base ai coefficienti previsti dal PUC in funzione degli obiettivi di riqualificazione urbanistica perseguiti. Rientrano in tale parametro anche i crediti derivanti da procedimenti di variante di PUC di competenza della Regione Liguria, che abbiano autorizzato un indice di utilizzazione insediativa (IUI) diverso dalla previsione originaria di PUC e dall'accantonamento o dalla rinuncia, da parte di privati, dell'IUI previsto dal Piano in riferimento ad ambiti che ammettono la nuova costruzione.

Nel caso dell'accantonamento dell'IUI trattasi di crediti di titolo privato, vale a dire con permanenza della titolarità da parte dei soggetti richiedenti in modo analogo al deposito dei crediti conseguenti alla demolizione di fabbricati.

Nel caso della rinuncia dell'IUI si dispone invece la titolarità pubblica della superficie derivante che può essere a sua volta negoziata e trasferita dal soggetto pubblico al soggetto privato secondo le valutazioni effettuate in sede di modifica di aggiornamento e approvate periodicamente con Delibera di Consiglio Comunale. La rinuncia alla disponibilità di IUI non costituisce variante al PUC ma modifica di aggiornamento ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997 in quanto non muta in alcun modo il carico urbanistico di previsione.

Le regole di trasferimento dei crediti edilizi seguono il seguente schema, dedotto in riferimento alla destinazione d'uso degli edifici d'origine o sorgente (le destinazioni d'uso riportate sono riferite all'art. 13, c. 1, della L.R. 16/2008 e s.m.i.):

Schema sinottico trasferimento SA					
Percentuali di utilizzo della SA per interventi in ambiti di Conservazione e Riqualificazione					
SA trasferita SA sorgente	Residenza	Turistico ricettivo	Produttivo e direzionale	Commerciale	Rurale
Residenza	120%	100%	80%	80%	80%
Turistico ricettivo	100%	120%	100%	100%	80%
Produttivo e direzionale	80%	100%	120%	100%	0%
Commerciale	80%	100%	100%	120%	0%



Rurale	80%	80%	0%	0%	120%
--------	-----	-----	----	----	------

In sintesi, il trasferimento di crediti può essere incrementato fino al 20% qualora l'ambito di atterraggio di Piano ammetta la medesima destinazione d'uso della superficie di sorgente; la medesima superficie, quando la destinazione d'uso è assensibile ma non assolve la qualità di funzione primaria per l'ambito; una decurtazione del 20% qualora la destinazione d'uso richieda una complessiva mutazione delle finalità di pianificazione, determinando un carico urbanistico comunque da controllare. È altresì riportata la completa incompatibilità funzionale rispetto ad ambiti presenti nel Piano (ad es. tra SA commerciale ed SA in presidio agricolo, incompatibile a seguito dell'incidenza dovuta al carico urbanistico apportato ed agli obiettivi di Piano).

Si evidenzia che, come disposto dalla Legge regionale, **non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio gli edifici realizzati in assenza od in difformità dai prescritti titoli abilitativi edilizi e paesaggistici, se non previa loro regolarizzazione.**

Gli apporti di SA dovuti al trasferimento dei crediti edilizi richiedono la stipula di apposita convenzione in riferimento agli standard urbanistici in quanto tale apporto è da considerare afferente alla nuova costruzione in quanto necessario per elevare la superficie del manufatto interessato oltre la soglia del 20% della SA esistente, oppure (ove previsto) per la realizzazione integrale di nuovi manufatti, qualunque sia la destinazione d'uso.

In riferimento al credito edilizio si precisa che lo stesso può essere utilizzato anche non interamente e in tutti gli ambiti di completamento, ad eccezione delle zone agricole inedificabili.

Il presente registro è stato definito per il deposito da parte dei richiedenti della SA: qualora la parametrizzazione sia riferita alla volumetria dell'esistente la disponibilità di SA è ricavabile suddividendo la volumetria calcolata per il parametro dato dall'altezza lorda di riferimento (indicato dalla Regione Liguria in 3,50 metri).

Le modalità di raccolta dei dati inerenti la SA in deposito sono quelle stabilite dall'art. 29ter, c. 4, della L.R. 36/1997 e s.m.i., come di seguito riportate nell'elenco allegato:



REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI

ESEMPIO SCHEDA DI REGISTRO:

n. 01	Titolare del credito	Comune di Calice Ligure		
Dati del titolare del credito				
Estremi autorizzazione credito	Demolizione, sterilizzazione, ecc.			
	Accantonamento di SA			
	Procedimenti variante Regione Liguria			
	Rinuncia IUI			
Consistenza in SA del credito				
Nuovo soggetto titolare				
Estremi atto trascrizione			Titolo edilizio di confluenza	
Ambito di PUC sorgente			Ambito di PUC di confluenza	
Quantità di SA acquisita			Quantità di SA residua	
Nuovo soggetto titolare				
Estremi atto trascrizione			Titolo edilizio di confluenza	
Ambito di PUC sorgente			Ambito di PUC di confluenza	
Quantità di SA acquisita			Quantità di SA residua	
Nuovo soggetto titolare				
Estremi atto trascrizione			Titolo edilizio di confluenza	
Ambito di PUC sorgente			Ambito di PUC di confluenza	
Quantità di SA acquisita			Quantità di SA residua	