



CITTA' DI ROVERETO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE al PRG "FEBBRAIO 2022" Ripianificazione dell'ambito Merloni Nord

Adozione

Il progettista: Ing. Luigi Campostrini

Adozione del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Adozione definitiva del Consiglio Comunale	deliberazione n°	di data
Approvazione della Giunta Provinciale	deliberazione n°	di data
Entrata in vigore il		

il Segretario Generale
Alberto Giabardo

Il Dirigente
Luigi Campostrini

ART. 123 Precitazioni metodologiche ed operative relative ai crediti edilizi

1. L'art. 27 comma 3 della L.P. 15/2015 evidenzia specificatamente quanto segue: *“Nel caso di immobili soggetti a interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale o di delocalizzazione ai sensi dell'articolo 26, comma 2, lettera e), o ai sensi delle disposizioni di questa legge in materia di riqualificazione, il PRG o i piani attuativi previsti dall'articolo 26, comma 5, possono riconoscere, a titolo di credito edilizio, diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate a edificazione.”*.
Il credito edilizio è quindi una possibilità edificatoria determinata dallo strumento urbanistico generale e deve sempre relazionarsi alle fattispecie sopra espresse. Nell'ambito del PRG del Comune di Rovereto il credito edilizio trova riferimento per interventi di riqualificazione urbanistica ambientale connessi a situazioni specifiche.
2. Negli ambiti di cui sopra, l'efficacia del riconoscimento del credito edilizio è subordinata alla cessione dei suoli, previsti dal PRG, all'amministrazione comunale e di ogni altra obbligazione contenuta negli atti della variante al PRG cui si riferisce. La cessione dei suoli all'amministrazione comunale dovrà essere effettuata gratuitamente e tutti gli oneri inerenti e conseguenti il trasferimento della proprietà saranno a carico della compagine proprietaria privata. Con l'entrata in vigore della relativa variante al PRG si darà corso all'acquisizione dei suoli di cui sopra da parte dell'amministrazione comunale mediante semplice richiesta formulata dall'amministrazione o comunque dalla parte più diligente secondo le specifiche indicazioni contenute nei relativi accordi e norme tecniche di attuazione. L'acquisizione dovrà comunque avvenire entro e non oltre 180 giorni dall'entrata in vigore della variante al PRG cui si riferisce.
3. L'entità dei crediti edilizi è tassativamente stabilita dagli elaborati della variante al PRG che trovano riscontro in specifici rapporti peritali a supporto delle scelte pianificatorie effettuate. I crediti edilizi come sopra definiti e quantificati potranno trovare collocazione in seno al territorio comunale di Rovereto secondo le specifiche indicazioni tecniche e i criteri pianificatori disciplinati dalle relative norme tecniche di attuazione della relativa variante al PRG .
- 3bis. I diritti edificatori potranno trovare collocazione su tutte le zone del territorio comunale, di cui agli articoli riportati nelle Norme di attuazione , CAPITOLO XXII – ZONE B: consolidate a prevalente funzione residenziale:
 - ART. 56 “Tessuto saturo da tutelare B1”
 - ART. 57 “Tessuto saturo di recente formazione B2”
 - ART. 58 “Tessuto saturo da ristrutturare B3”
 - ART. 59 “Tessuti completamento B4”Secondo le seguenti modalità, il Credito Edilizio potrà essere sfruttato anche in aree distinte per più interventi edilizi, utilizzando per ciascuno le quantità di SUL di seguito indicate:
 - fino ad un massimo di 150mq di SUL, nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B1 e B4
 - fino ad un massimo di 350mq di SUL, nei tessuti urbani ricompresi nelle zone B2 e B3.
4. L'utilizzo dei diritti edificatori, qualora non puntualmente e specificatamente localizzato, in seno alle disposizioni della variante al PRG dovrà comunque essere preceduto dalla stipulazione di specifica convenzione soggetta ad approvazione dell'organo consiliare. In altri e più chiari termini si evidenzia che qualora il soggetto detentore del credito edilizio decida di trasferirlo nell'ambito di un areale, di altro soggetto proprietario, non puntualmente identificato dal PRG, la cessione del credito dovrà essere annotata nel registro. La localizzazione dell'atterraggio è subordinata alla stipula di una convenzione

fra i soggetti interessati e il Comune da sottoporre all'approvazione del Consiglio comunale. Il Consiglio comunale è chiamato pertanto a deliberare il formale atterraggio dei diritti edificatori e l'approvazione della convenzione fra i soggetti interessati (soggetto cedente – soggetto acquirente) e il Comune.

Con la deliberazione di atterraggio del credito, si provvederà inoltre a rendere omogeneo il diritto edificatorio espresso in SUL con l'indice della destinazione di zona laddove espressa in SUN, quale risultato del prodotto dei fattori SUL e del coefficiente 0,832.

5. Il Comune tiene il registro dei diritti edificatori e dei crediti edilizi previsto dall'art. 27 della L.P. 15/2015. L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Il registro dei diritti edificatori che verrà istituito con l'approvazione dell'entrata in vigore della variante, sia in forma cartacea sia in forma digitale, dovrà contenere le seguenti informazioni:

- numero progressivo ed entità del credito (il credito edilizio viene statuito dalla variante al PRG di riferimento e non già dall'area risultante dal rilievo strumentale effettuato in sede di procedimento catastale per la cessione dell'area stessa al Comune, oppure in assenza di ciò dalle consistenze catastali);
- area di origine (proprietà, riferimenti catastali, superficie interessata dal decollo, diritti edificatori, norma speciale, etc.);
- area di recapito (proprietà, riferimenti catastali, superficie interessata dall'atterraggio, diritti edificatori, norma speciale, etc.);
- atto di cessione (tipologia, data di stipula, etc.);
- eventuali ulteriori titoli o certificazioni attestanti i diritti edificatori (note particolari, certificazioni, allegati planimetrici, etc.).

L'iscrizione del credito nel registro e conseguentemente l'efficacia del credito stesso è subordinata alla cessione gratuita delle aree all'amministrazione comunale e agli altri obblighi previsti nelle relative schede del PRG nonché negli accordi all'uopo sottoscritti con i soggetti interessati. L'ufficio individuato per competenza, all'avvenuta iscrizione del credito edilizio nel registro, rilascia specifico certificato attestante il credito stesso e gli altri dati rilevanti da cui deriva l'attribuzione dei diritti. In caso di trasferimento dei crediti ad altro soggetto si dovrà aggiornare il certificato e conseguentemente la relativa sezione del registro dei crediti.

Il registro è tenuto e viene compilato dall'ufficio a ciò delegato il quale deve consentire la consultazione del registro cartaceo da parte di cittadini interessati e titolari di un interesse legittimo. Il registro verrà implementato e sarà pertanto visionabile anche on-line nell'ambito del sito istituzionale dell'amministrazione comunale. In caso di varianti al PRG o di sua revisione il registro verrà modificato / aggiornato di conseguenza per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente. L'amministrazione garantisce specifica pubblicità al registro nella logica di favorire lo scambio dei diritti / crediti edilizi. In fase di prima attuazione e per ogni ulteriore proposta di modifica del registro dei diritti edificatori alla proposta di deliberazione consiliare dovrà essere allegata traccia fac-simile del registro. Il diritto di credito edilizio è soggetto a verifica tecnica alla scadenza dei 10 anni.

6. Per quanto non specificato dai precedenti punti trovano comunque applicazione i riferimenti legislativi e regolamentari disciplinanti la materia di cui alla L.P. 15/2015. L'attuazione operativa dei presenti criteri (stesura del registro, certificazioni, attestazioni, etc.) è demandata alla struttura a ciò preposta.
7. Per l'atterraggio di crediti edilizi trovano applicazione i riferimenti di cui all'art. 3

"Utilizzazione degli indici" delle presenti norme con espresso riferimento all'enucleazione di parti di terreni di lotti.

8. I crediti edilizi, unitamente all'indice di zona, concorrono a determinare l'indice massimo sul quale possono essere applicate le vigenti disposizioni provinciali volte a favorire l'uso di tecniche di edilizia sostenibile (incrementi volumetrici/SUL/SUN e riduzione del contributo di costruzione).

ART. 124 Accordi urbanistici

1. Nell'ambito della Piano Regolatore Generale, hanno trovato definizione i seguenti accordi urbanistici di cui all'art. 25 della L.P. 15/2015, di cui allo specifico elaborato, a cui si fa espresso rinvio per l'attuazione delle singole iniziative edilizie:
 1. Accordo urbanistico e patrimoniale connesso al Comparto 2 della perequazione PER 01 “Ai Fiori” - svincolo delle possibilità di intervento – definito nell'ambito della variante anticongiunturale “Novembre 2015” al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto, concluso tra Comune di Rovereto e Aste Laura, Aste Fausto, Aste Gianni, Lorenzini Maria Cristina, Lorenzini Marlisa, Lorenzini Lionello (prot.n. 7808/17 di data 06.02.2017);
 2. Accordo urbanistico e patrimoniale connesso al Comparto 2 della perequazione PER 01 “Ai Fiori” - cessione p.f. 511/4 (parte) C.C. Lizzana e riconoscimento di crediti edilizi con relativa localizzazione – definito nell'ambito della Variante Anticongiunturale “Novembre 2015” al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto, concluso tra Comune di Rovereto e Aste Laura, Aste Fausto, Aste Gianni, Lorenzini Stefano, Lorenzini Italo (prot.n. 7801/17 di data 06.02.2017);
 3. Accordo urbanistico e patrimoniale connesso al Comparto 2 della perequazione PER 01 “Ai Fiori” - svincolo della p.f. 585 (parte) C.C. Lizzana e declinazione delle previsioni delle pp. ff. 519/1, 521/2 C.C. Lizzana – definito nell'ambito della variante anticongiunturale “Novembre 2015” al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto, concluso tra Comune di Rovereto e Lorenzini Maria Cristina, Lorenzini Marlisa, Lorenzini Lionello (prot.n. 7810/17 di data 06.02.2017);
 4. Accordo urbanistico connesso all'area di via del Garda, nei pressi della proprietà Lidl Italia s.r.l. definito nell'ambito della variante anticongiunturale “Novembre 2015” al Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto, concluso tra Comune di Rovereto e Soave Mattia in qualità di procuratore speciale della società Lidl Italia s.r.l. (prot.n. 31764/17 di data 25.05.2017);
 5. Accordo urbanistico connesso alla permuta di terreni fra i proprietari della p.ed. 737 C.C. Lizzana e il Comune di Rovereto, concluso tra Comune di Rovereto e Simoncelli Marco, Simoncelli Mario, Simoncelli Luigi (prot.n. 26350/17 di data 03.05.2017);
 6. Accordo di programma “piano guida delle aree a nord di via Pasubio”, in C.C. Sacco inerente le:
 - p.f. 305/2 di proprietà della signora Bisoffi Ottilia in Zuanni,
 - p.f. 306/2 di proprietà del signor Zuanni Mario
 - p.f. 306/7 di proprietà del signor Bisoffi Francesco
 - pp. ff. 306/6 e 307/9 di proprietà dei signori Bisoffi Rosanna, Bisoffi Bruno e Bisoffi Marioconcluso tra Comune di Rovereto e Bisoffi Ottilia in Zuanni, Zuanni Mario, Bisoffi Francesco, Bisoffi Rosanna, Bisoffi Bruno, Bisoffi Mario (prot.n. 5699/17 di data 27.01.2017);
 7. Accordo urbanistico e patrimoniale connesso all'area di via Grottole I – sig. Corradini Enrico, p.f. 354/5 C.C. Lizzana – definito nell'ambito della variante al Piano