



Comune di San Donà di Piave

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Deliberazione n° 61 del 17/11/2020

OGGETTO APPROVAZIONE DEL "REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI".

Il giorno 17/11/2020, alle ore 19:00, nella Sala Consiliare della sede municipale, a seguito di convocazione del Presidente del Consiglio, regolarmente comunicata, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione ordinaria.

Seduta pubblica, di prima convocazione.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano presenti:

X Cereser Andrea	X Patti Alessandra	X Fogliani Giuliano
X Rizzante Francesco	X Vio Federica	X Marigonda Costante
X Murer Maria Grazia	X Vanin Sara	X Midenia Maria Carla
X Polarti Zeudi	X Battistella Roberto	X Rizzello Massimiliano
X Calderan Valentina	Morosin Luca	X Cereser Simone
X Vian David	X Momesso Luana	Patera Carlo
X Carpenedo Luigino	X Zangrando Albino	X Monegato Elio
X Veronese Elisa	X Pilla Francesca Anna	
	Elisabetta	
X Fornasier Luca	X Calgaro Lucia	

Totale Presenti 23 Totale Assenti 2

Partecipa in qualità di Segretario Comunale Davide Alberto Vitelli.

Partecipano alla seduta, a discrezione e senza diritto di voto, gli Assessori.

Assume la presidenza Francesco Rizzante nella sua qualità di Presidente Del Consiglio e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Nomina scrutatori i consiglieri: Patti Alessandra, Rizzello Massimiliano e Vian David.

Invita il Consiglio Comunale a discutere e deliberare sull'oggetto sopra indicato compreso nell'odierno ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di San Donà di Piave è dotato di Piano di Assetto del Territorio, approvato dalla Conferenza dei servizi decisoria in data 03/05/2013 e ratificato con delibera di Giunta Provinciale n. 51 del 03/05/2013;
- per effetto dell'approvazione del PAT il Piano Regolatore Generale ha assunto valore di Piano degli Interventi;

RICHIAMATE:

- la Delibera di Consiglio Comunale n. 6/2019 con cui è stata approvata la variante al PAT per l'adeguamento alle disposizioni della L.R. n. 14/2017 e alla D.G.R.V. n. 668/2018;
- la Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 12/11/2019 con cui si è preso atto dell'avvenuta presentazione da parte del Sindaco del Documento Programmatico preliminare al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 comma 1 della L.R. 11/2004;

ATTESO che la Regione del Veneto:

- ha introdotto, con la Legge n.11/2004, l'istituto dei crediti edilizi definendoli come una capacità edificatoria, da annotarsi in apposito registro e liberamente commerciabile, riconosciuta a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica ed ambientale ovvero a seguito delle "compensazioni urbanistiche";
- ha poi precisato con la Legge n. 14/2017, le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, recupero e riqualificazione delle aree occupate da opere incongrue o elementi di degrado, prevedendo al contempo misure di agevolazione quali il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- con la L.R. 14/2019 ("Veneto 2050") ha reso possibile per i crediti edilizi da rinaturalizzazione possano essere utilizzati nelle operazioni di cui agli articoli 6 e 7 della stessa legge regionale, ossia negli interventi di ampliamento e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.
- che infine con la Delibera di Giunta Regionale n. 263 del 02 marzo 2020 ha approvato, le *"Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione"*;

DATO ATTO che:

- il Comune di San Donà di Piave è dotato, ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 11/2004, del Registro dei crediti edilizi derivanti da interventi di Riqualificazione e Compensazione urbanistica;
- che necessita ora integrarlo con il registro dei crediti da Rinaturalizzazione;

RITENUTO di formulare anche una specifica disciplina riguardo alle modalità operative di applicazione dei crediti edilizi, il trasferimento dei diritti edificatori, l'utilizzo e la destinazione degli stessi, mediante uno specifico "Regolamento per la gestione dei crediti edilizi";

VISTA la proposta di Regolamento ed allegati "registro dei crediti" e "mappa del valore immobiliare", redatta dallo studio "Proteco Engineering Srl" di San Donà di Piave a tal fine

incaricato con Determina n. 1172/2018, pervenuta al prot. n. 45715 del 04/11/20, e ritenuto di procedere all'approvazione della stessa;

ATTESO che il nuovo Regolamento, adeguato alla L.R. 14/2019 e distinto in due sezioni:

- individua gli indici di trasformazione del credito, in relazione alle modalità di formazione dello stesso o alle zone individuate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- contiene la quantificazione del valore convenzionale del credito edilizio, calcolato in base al valore immobiliare minimo delle abitazioni civili come quantificato dall'OMI;

RILEVATO che il Regolamento in oggetto, sulla formazione ed utilizzo del Credito edilizio, è uno strumento facente parte integrante del Piano degli Interventi in quanto incide sui diritti edificatori da questo definiti, pur illustrando modalità operative e contenuto regolamentare;

DATO ATTO che il credito edilizio da Rinaturalizzazione potrà maturare dopo l'approvazione della Variante al Piano degli Interventi n. 24, già adottata ed in corso di approvazione, contenente l'individuazione dei manufatti incongrui ed elementi di degrado che possono generarlo;

PRECISATO che l'annotazione dei Crediti Edilizi nel relativo 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 diritti edificatori sono normati dall'art. 2643 del Codice Civile;

VISTA la Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11

VISTA la Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14

VISTA la Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050"

VISTA la Delibera di Giunta Regionale n. 263 del 2 marzo 2020

SENTITO il parere della II Commissione Consiliare espresso nella seduta del 10/11/2020;

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. n. 267/2000;

DATO ATTO che il presente provvedimento sarà inserito per la pubblicazione nella sezione Trasparenza del sito web dell'Ente;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, reso dal Dirigente del IV Settore, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'Ente come risulta dal controllo finanziario assicurato nella fase preventiva della formazione dell'atto;

UDITA la relazione del Sindaco, nonché gli interventi dei vari consiglieri che vengono registrati su supporto magnetico e la cui trascrizione viene allegata all'originale del presente atto;

CON VOTAZIONE PALESE, espressa per alzata di mano, con il seguente esito:

presenti	23	
votanti	21	
astenuti	2	(Cereser S., Monegato)
favorevoli	21	
contrari	0	

D E L I B E R A

Per le motivazioni specificate in premessa e che qui si intendono per integralmente richiamate:

1. **DI INTEGRARE** il Registro comunale elettronico dei crediti edilizi derivanti da interventi di Riqualificazione e Compensazione urbanistica (L.R.V. n. 11/2004), con il Registro dei crediti da Rinaturalizzazione (L.R.V. n. 14/2019);
2. **DI APPROVARE** l'allegato "Regolamento per la gestione dei crediti edilizi" ed uniti "Registro dei crediti" e "Mappa del valore immobiliare", redatti dallo studio incaricato "Proteco Engineering srl" di San Donà di Piave e presentati al prot. n. 45715 del 04/11/20;
3. **DI DARE ATTO** che il credito edilizio da Rinaturalizzazione potrà maturare dopo l'approvazione della Variante al Piano degli Interventi n. 24, già adottata ed in corso di approvazione, contenente l'individuazione dei manufatti incongrui ed elementi di degrado che possono generarlo;
4. **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento sarà inserito per la pubblicazione nella sezione trasparenza del sito dell'Ente.
5. **DI DARE ATTO** che il "Regolamento per la gestione dei crediti edilizi" entrerà in vigore il giorno successivo a quello della conclusione del periodo di pubblicazione della presente delibera di approvazione.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

☐ Francesco Rizzante

(atto sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO COMUNALE

☐ Davide Alberto Vitelli

(atto sottoscritto digitalmente)