

COMUNE DI CASIER

Piazza L. da Vinci, 16
31030 CASIER (TV)

ORIGINALE

N°57
Reg. delib.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO	LINEE GUIDA PER LA DETERMINAZIONE DEI CREDITI EDILIZI E DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE: APPROVAZIONE
----------------	--

Oggi **trenta** del mese di **novembre** dell'anno **duemilaventidue** alle ore **18:41**, nella sala delle adunanze consiliari, convocato alle ore 18:30 in seguito a regolari inviti si è riunito in seduta di Prima convocazione il Consiglio Comunale così composto:

	Presente/Assente		Presente/Assente
Carraretto Renzo	Presente	Buranel Marco	Presente
Vendramin Massimo	Presente	Pillon Paolo	Assente
Marton Andrea	Presente	Scomparin Niclo	Presente
Panzarin Roberta	Presente	Guardati Simona	Assente
Mestriner Leonella	Presente	Giuriati Miriam	Assente
Veneran Rossella	Presente	Poloni Miriam	Presente
Basso Diego	Presente	Moretto Andrea	Presente
De Marchi Eleonora	Presente	Menegazzi Francesca	Presente
Grieco Nicola	Presente		

Presenti 14 Assenti 3

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. a) del D. Lgs. n. 267/2000 il Segretario Generale, Dott.ssa De Noni Paola.

È altresì presente l'Assessore Marco Buzzavo.

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sig. Carraretto Renzo nella sua qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.

OGGETTO	LINEE GUIDA PER LA DETERMINAZIONE DEI CREDITI EDILIZI E DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE: APPROVAZIONE
---------	---

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Casier è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), ratificato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 142 del 24/05/2010;
- il Comune di Casier è dotato altresì di Piano degli Interventi a seguito dell'approvazione del PAT nella Conferenza di Servizi del 16/03/2010;
- con delibera n. 11 del 29/05/2020 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante n. 1 al Piano di Assetto del Territorio di adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. 14/2017;
- con delibera n. 47 del 03/11/2021 il Consiglio Comunale ha approvato l'ultima Variante n. 8 al Piano degli Interventi, che costituisce il piano urbanistico operativo attualmente vigente;
- il Comune di Casier, con deliberazione assunta in data odierna, ha inoltre adottato la Variante n. 9 al Piano degli Interventi ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 11/2004 e s.m.i. relativa alla individuazione dei "manufatti incongrui" come prevista dell'art. 4, commi 2-8, della L.R. 14/2019;

CONSIDERATO che:

- la L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo e la L.R. 14/2019 "*Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio [...]*" hanno delineato le strategie atte a favorire e promuovere iniziative e azioni volte alla riqualificazione edilizia e ambientale del patrimonio immobiliare, alla riqualificazione urbana e alla rigenerazione urbana sostenibile;
- le strategie delineate dalle leggi regionali vengono attuate tramite azioni di riqualificazione urbana e rinaturalizzazione del territorio, anche compiendo operazioni di "*cleaning*", ovvero di pulizia del territorio da "manufatti incongrui" in contrasto con l'interesse pubblico relativo alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e di un ordinato sviluppo urbano;
- l'art. 4, commi 2-8 della L.R. 14/2019 "*Veneto 2050*" fissa le procedure e i termini per la redazione della Variante al Piano degli Interventi di individuazione e disciplina dei manufatti incongrui soggetti a demolizione, rinaturalizzazione e riconoscimento del credito edilizio;
- che le operazioni di demolizione e rinaturalizzazione sono incentivate tramite l'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione da quantificare in modo che la proprietà privata sia ristorata dei costi di demolizione e rinaturalizzazione del suolo;

RICHIAMATA la D.G.R. n. 263 del 02/03/2020 ad oggetto "*Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi*", con cui viene stabilita una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione tramite una specifica Variante al Piano degli Interventi comunale, prevedendo in particolare:

- i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, i crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;
- le modalità applicative e i termini da osservarsi per l'iscrizione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione in apposita sezione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (ReCrEd) nonché le modalità e i termini per la cancellazione;
- le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;
- i criteri operativi da osservare da parte dei Comuni per la cessione sul mercato di crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali;

RICORDATO che i crediti edilizi possono essere definiti come una capacità edificatoria (espressa in volume o superficie) in grado di circolare sul mercato immobiliare, avulsa dalla localizzazione, al pari di ogni altro bene giuridico ed allo scopo di essere successivamente espressa su di un'area o lotto tramite un intervento di nuova costruzione, demo-ricostruzione e/o ampliamento;

DATO ATTO che i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione "CER", introdotti con la L.R. 14/2019, sono una sottocategoria dei Crediti Edilizi "CE" introdotti dalla L.R. 11/2004 che, all'articolo 36 comma 3, individua quattro tipologie di azioni che determinano un credito edilizio:

- la demolizione delle opere incongrue;
- l'eliminazione degli elementi di degrado;
- la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale di cui al comma 1 dell'articolo 36;
- gli interventi di riordino delle zone agricole di cui al comma 5 bis dell'articolo 36.

PRECISATO che rispetto ai CE i CER introdotti dalla L.R. 14/2019 hanno delle caratteristiche distintive ben definite:

- derivano esclusivamente da demolizione integrale di opere incongrue individuate dal Piano degli Interventi;
- devono portare alla rinaturalizzazione del suolo occupato dall'opera incongrua e l'area liberata e resa permeabile va vincolata come inedificabile;
- possono essere utilizzati solo negli Ambiti di Urbanizzazione consolidata definiti dal Piano di Assetto del Territorio ai sensi della L.R. 14/2017.

CONSIDERATO che in ogni caso il credito edilizio viene impiegato nell'ambito di interventi puntuali finalizzati alla traslazione di carichi urbanistici mediante il riconoscimento di una capacità edificatoria a fronte della demolizione di manufatti esistenti, mentre la determinazione della capacità edificatoria corrispondente al valore monetario del credito edilizio va quantificata in relazione alla localizzazione del lotto di utilizzo del credito secondo i valori di mercato delle aree edificabili;

STABILITO che le fasi operative per il riconoscimento e l'operatività del CER sono le seguenti:

- la quantificazione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione da riconoscere attraverso la Variante al Piano degli Interventi per l'individuazione dei "manufatti incongrui" di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 14/2019, che rappresenta la fase iniziale, con la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti dal Comune al soggetto attuatore dell'intervento di demolizione e rinaturalizzazione;
- l'iscrizione nel ReCrEd dei CER a seguito dell'attuazione dell'intervento demolitorio e della contestuale rinaturalizzazione del suolo;
- l'utilizzo dei CER nelle aree di atterraggio così come individuate dalle NTO della Variante al Piano degli Interventi per l'individuazione dei "manufatti incongrui";

DATO ATTO che i crediti edilizi e dei crediti generati dagli interventi di rinaturalizzazione saranno quantificati e stimati in coerenza con le *"Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi"* di cui all'allegato A della DGR n. 263 del 02/03/2020 ed anche, alla luce delle dinamiche del mercato immobiliare locale, in base a *Linee guida per la determinazione dei Crediti Edilizi e dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione*, predisposte e approvate dal Comune e aggiornate periodicamente in relazione all'andamento dei prezzi degli immobili;

CONSIDERATO che le “*Linee guida per la determinazione dei CE e dei CER*” dovranno contenere le modalità di calcolo e di attribuzione del credito edilizio che verrà riconosciuto agli interventi secondo i Valori OMI calcolati annualmente secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari del territorio comunale;

VISTA la relazione contenente le “*Linee guida per la determinazione dei CE e dei CER*” allegata alla presente deliberazione, datata novembre 2022, strutturate sulla base delle indicazioni di cui al capitolo 4 dell’allegato A alla D.G.R. n. 263 del 02/03/2020, a firma dell’arch. Stefano Doardo dello studio Terre srl, al prot.n. 19251 di data 27/10/2022;

RICHIAMATI i principi di economicità, efficacia, imparzialità, omogeneità e trasparenza dell’azione amministrativa e di valutazione di fronte alle diverse casistiche, parità di trattamento nei confronti degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati da porre a fondamento del calcolo del contributo straordinario;

DETERMINATO, quindi, che le modalità di determinazione e quantificazione del credito sia rispetto alla fase di registrazione che di quella di atterraggio definite dalle “*Linee guida*” costituiscono un riferimento utile sia all’Amministrazione che agli operatori privati e sono da utilizzarsi:

- obbligatoriamente nel caso di crediti edilizi da rinaturalizzazione CER;
- preferibilmente, salvo diversi accordi, anche nel caso di altre tipologie di crediti edilizi CE;

RITENUTO pertanto di procedere all’approvazione delle “*Linee guida per la determinazione dei CE e dei CER*” (allegate sub A) alla presente deliberazione, al prot.n. 19251 di data 27/10/2022, predisposte dal tecnico incaricato arch. Stefano Doardo;

ATTESA la competenza del Consiglio Comunale a deliberare in merito;

VISTE:

- la Legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 e, in particolare, l’art. 18 “Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi”;
- la Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, pubblicata sul Bur n. 56 del 09/06/2017, in vigore dal 24/07/2017 e, in particolare, gli obiettivi delle politiche territoriali e degli strumenti di pianificazione enunciati all’art. 3;
- l’art. 11 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;

ACQUISITI i pareri favorevoli espressi dai Responsabili dei competenti Settori di cui all’art. 49 del D.lgs. 267/2000;

SENTITI gli interventi dei vari Consiglieri Comunali;

Con voto espresso per appello nominale e proclamato dal Sindaco-Presidente:

Consiglieri presenti n. 14

Consiglieri votanti n. 11

Voti favorevoli n. 11

Voti contrari n. 0

Consiglieri astenuti n. 3 (Consiglieri Poloni, Moretto e Menegazzi)

DELIBERA

- 1) di dichiarare che le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di procedere all'approvazione delle "*Linee guida per la determinazione dei Crediti Edilizi e dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione*" datate novembre 2022 e redatte dall'arch. Stefano Doardo, al prot.n. 19251 di data 27/10/2022, allegate alla presente proposta di deliberazione;
- 3) di dare atto che le Linee guida allegate alla presente deliberazione vengono sottoposte ad una fase di sperimentazione e verifica al fine di valutare se i criteri e i valori adottati garantiscano efficacia rispetto alle strategie di trasformazione e riqualificazione del territorio promosse dall'Amministrazione, imparzialità amministrativa, omogeneità e trasparenza di valutazione di fronte alle diverse casistiche, parità di trattamento nei confronti degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati e, di precisare che le stesse Linee guida potranno essere oggetto di aggiornamento periodico con deliberazione di Giunta comunale.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	LINEE GUIDA PER LA DETERMINAZIONE DEI CREDITI EDILIZI E DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE: APPROVAZIONE
----------------	--

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

IL Sindaco
Carraretto Renzo

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

IL Segretario Comunale
De Noni Paola

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI CASIER

Piazza L. da Vinci, 16
31030 CASIER (TV)

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Oggetto: LINEE GUIDA PER LA DETERMINAZIONE DEI CREDITI EDILIZI E DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE: APPROVAZIONE

REGOLARITA' TECNICA

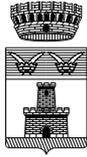
IL RESPONSABILE DEL
SETTORE
a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa”;*

*per la motivazione indicata con nota:

Data 15-11-2022

Il Responsabile del Settore
Degiampietro Pietro
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI CASIER

Piazza L. da Vinci, 16
31030 CASIER (TV)

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Oggetto: LINEE GUIDA PER LA DETERMINAZIONE DEI CREDITI EDILIZI E DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE: APPROVAZIONE

REGOLARITA' CONTABILE

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO
INTERESSATO
a norma del T.U.E.L. 267/00

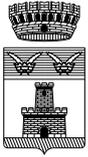
Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa”;*

*per la motivazione indicata con nota:

Data 21-11-22

Il Responsabile del servizio
Dalla Torre Francesca

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



COMUNE DI CASIER

Piazza L. da Vinci, 16
31030 CASIER (TV)

Allegato di pubblicazione

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 57 del 30-11-2022

**Oggetto: LINEE GUIDA PER LA DETERMINAZIONE DEI CREDITI
EDILIZI E DEI CREDITI EDILIZI DA
RINATURALIZZAZIONE: APPROVAZIONE**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia del presente atto viene affissa da oggi all'albo pretorio per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi con numero di registrazione all'albo pretorio 1450.

COMUNE DI CASIER li 14-12-2022

L' INCARICATO
De Noni Paola

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa