Bur n. 30 del 10/03/2020

(Codice interno: 416246)

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 263 del 02 marzo 2020

Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi. Articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017 e articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019. Deliberazione/CR n. 132 del 29 novembre 2019.

[URBANISTICA]

Note per la trasparenza:
Con il presente provvedimento, a seguito del parere espresso dalla Seconda Commissione consiliare, vengono approvate 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" redatte dalla Giunta regionale in adempimento di quanto previsto dall'articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017 e dall'articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019.

L'Assessore Cristiano Corazzari riferisce quanto segue.

La legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 avente per oggetto "*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"*, mira ad una progressiva riduzione dell'uso del suolo per finalità insediative e infrastrutturali, promuovendo nel contempo azioni volte alla riqualificazione edilizia, ambientale e urbana e alla rigenerazione sostenibile.

In particolare l'articolo 5, comma 2 della legge regionale n. 14/2017 dispone che, fermo restando il rispetto del dimensionamento del piano di assetto del territorio (PAT), il piano degli interventi (PI), definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere incongrue o elementi di degrado; la norma prevede altresì misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Va ricordato che l'istituto del credito edilizio trova la sua fonte nell'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 *"Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio",* che definisce i crediti edilizi, da annotarsi in apposito registro e liberamente commerciabili, come una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue e di eliminazione degli elementi di degrado. L'articolo 46, comma 1, lettera c) della legge regionale n. 11/2004, a sua volta, nel regolare l'attività di indirizzo, dispone che la Giunta regionale con apposito provvedimento disciplini "*i criteri per l'omogenea applicazione della perequazione, dei crediti edilizi e della compensazione".*

L'articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017, richiamando gli articoli della legge regionale n. 11/2004 sopra citati, stabilisce che la Giunta regionale, sentita la competente commissione regionale, detti le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi.

In data 6 aprile 2019 è entrata in vigore la legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "*Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"* " che, in attuazione della legge regionale per il contenimento del consumo di suolo, mira a promuovere operazioni di rinaturalizzazione del suolo occupato da manufatti incongrui, mediante la loro demolizione e il riconoscimento di specifici crediti edilizi da rinaturalizzazione.

A dimostrazione della continuità della nuova normativa con la disciplina del contenimento del consumo di suolo, di cui costituisce l'ideale prosecuzione, l'articolo 4, comma 1, della legge regionale n. 14/2019 "*Veneto 2050*" stabilisce che la Giunta regionale, con il provvedimento di cui alla lettera d), del comma 2, dell'articolo 4, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, detti una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Tali crediti, che rappresentano un sottoinsieme dei crediti edilizi di cui all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004, rivestono un ruolo centrale nell'impianto normativo di "*Veneto 2050*" in quanto rappresentano gli unici diritti edificatori in grado di avvantaggiarsi delle regole introdotte dalla nuova legge che, in tal modo, ne incentiva l'utilizzo; infatti, sia per gli interventi di cui all'articolo 6 che per quelli previsti dall'articolo 7 della L.R. 14/2019, la massima percentuale di ampliamento

ammissibile è raggiungibile proprio mediante l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Ciò considerato, il comma 1 dell'articolo 4 della legge regionale n. 14/2019 dispone che il provvedimento di Giunta stabilisca:

1. i criteri attuativi e le modalità operative da osservarsi per attribuire agli interventi demolitori, in relazione alla specificità del manufatto interessato, crediti edilizi da rinaturalizzazione, espressi in termini di volumetria o superficie, eventualmente differenziabili in relazione alle possibili destinazioni d'uso;
2. 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) di cui alla lettera e), del comma 5, dell'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nonché le modalità e i termini per la cancellazione;
3. le modalità per accertare il completamento dell'intervento demolitorio e la rinaturalizzazione;
4. i criteri operativi da osservare da parte dei comuni per la cessione sul mercato di crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici comunali, secondo quanto previsto dall'articolo 5 della legge regionale n. 14/2017.

La rilevanza della materia e la sua complessità ha suggerito l'opportunità di costituire un gruppo di lavoro interdisciplinare al fine di garantire, nel rispetto delle finalità perseguite dal Legislatore regionale con le leggi n. 11/2004, n. 14/2017 e n. 14/2019, una uniforme, sistematica e compiuta applicazione delle disposizioni sopra riportate.

Con deliberazione di Giunta regionale n. 1696 del 12 novembre 2018 è stata pertanto autorizzata la costituzione di un apposito gruppo di lavoro interdisciplinare formato sia da rappresentanti regionali sia da professionalità esterne all'Amministrazione regionale.

Con successivo decreto del Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale n. 23 del 4 febbraio 2019 sono stati individuati i componenti del gruppo di lavoro la cui attività, prodromica all'emanazione da parte della Giunta regionale dell'atto di indirizzo previsto dall'art. 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017, è stata svolta tenendo altresì conto anche dell'esperienza dei Comuni del Veneto che hanno già affrontato le tematiche esaminate con particolare riferimento alle criticità gestionali da essi affrontate.

Il gruppo di lavoro si è riunito in numerose occasioni (4, 11, 21 e 28 febbraio 2019; 6, 12, 15 e 29 marzo 2019; 8 aprile 2019; 28 maggio 2019; 11 e 24 giugno 2019; 9, 22 e 26 luglio 2019, 24 settembre 2019, 2 ottobre 2019) approfondendo, di volta in volta, gli aspetti relativi alle modalità da osservare in particolare per: la determinazione registrazione e circolazione dei crediti edilizi; l'attribuzione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione agli interventi demolitori; l'accertamento del completamento dell'intervento demolitorio e della relativa rinaturalizzazione ai fini dell'iscrizione dei relativi crediti nel RECRED; la cancellazione dei crediti a fronte dell'utilizzo della relativa capacità edificatoria; la cessione sul mercato di crediti edilizi da rinaturalizzazione generati da immobili pubblici.

Visti e valutati i risultati dell'attività svolta dal gruppo di lavoro la Direzione Pianificazione Territoriale ha redatto il provvedimento, **Allegato A** alla presente deliberazione, avente ad oggetto "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione".

L'obiettivo è fornire ai Comuni strumenti di comprensione, indirizzi e linee guida per l'impiego dell'istituto del credito edilizio e, in particolare, del credito da rinaturalizzazione; a questo scopo il provvedimento contiene indicazioni di carattere sia metodologico che operativo. Alcuni di tali contenuti dovranno necessariamente essere fatti propri dai Comuni (es. quelli relativi alla tenuta del RECRED); per quanto riguarda invece le disposizioni a carattere esemplificativo, i Comuni, nella loro autonomia, potranno liberamente recepirle o viceversa, motivatamente discostarsene per dettare un'autonoma disciplina (per es. per quanto concerne il metodo di stima dei crediti edilizi da rinaturalizzazione).

Il provvedimento è articolato in tre parti: la prima, ai sensi dell'articolo 4, comma 2 lettera d) della legge regionale n. 14/2017, contiene misure applicative ed operative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi; la seconda, ai sensi dell'articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019, detta i criteri attuativi e le modalità operative per attribuire crediti edilizi da rinaturalizzazione; la terza, che si riferisce ad entrambe le sezioni di crediti edilizi, prevede le modalità applicative per l'iscrizione e la cancellazione dei crediti nel RECRED.

Al fine di assicurare uniformità di comportamenti e, nel contempo, semplificare il rapporto con le amministrazioni da parte dei cittadini, sono allegati alla proposta di provvedimento tre schemi di modulistica (avviso pubblico per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui; richiesta di classificazione di manufatto incongruo; richiesta di attivazione dell'intervento demolitorio del manufatto incongruo e di registrazione del credito edilizio), nonché un modello di RECRED.

Trattandosi di supporti operativi rivolti ai Comuni, è riconosciuta a quest'ultimi la facoltà di adattare e/o adeguare e/o integrare gli elementi contenuti nei predetti schemi in relazione all'oggetto specifico della proposta ed alla peculiarità del proprio territorio.

Considerato che, ai sensi dell'articolo 4, commi 2, della legge regionale n. 14/2017, compete alla Giunta regionale approvare il provvedimento di cui alla lettera d) del medesimo comma 2 dell'articolo 4, sentito il competente organo consultivo consiliare, la Giunta regionale ha approvato e ha trasmesso la deliberazione/CR n. 132/2019 "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" alla Seconda Commissione consiliare ai fini dell'acquisizione del parere di competenza.

Quest'ultima nella seduta del 16 gennaio 2020, ha espresso parere favorevole - n. 484 - chiedendo tuttavia alla Giunta di verificare, approfondire e valutare alcuni aspetti.

In particolare nel parere n. 484 (nota prot. 001214 del 24 gennaio 2020), è stata evidenziata la necessità che nel provvedimento siano inserite opportune indicazioni finalizzate:

1. *a promuovere una più ampia applicazione dei crediti edilizi da parte dei Comuni, in particolare affinché essi, fermo restando il rispetto del dimensionamento dei Piani, valutino la possibilità di individuare aree da destinare in tutto o in parte ai crediti edilizi da rinaturalizzazione;*
2. *a chiarire che in ogni caso non sussiste credito da rinaturalizzazione laddove la rinaturalizzazione dell'area sia già dovuta sulla base di specifiche normative o provvedimenti (ad esempio: rinaturalizzazione di un'area a seguito della ricomposizione di una cava estinta o nel caso di bonifica di un sito inquinato);*
3. *a meglio specificare i criteri per individuare, ai fini della quantificazione del credito edilizio da rinaturalizzazione, i coefficienti di riduzione da applicare ai fabbricati e/o manufatti di significativa consistenza, con destinazione diversa da quella residenziale, da demolire;*
4. *a sottolineare che nella valutazione da parte del comune dell'edificio incongruo deve essere dato particolare rilievo al contesto di riferimento.*

Conseguentemente, il provvedimento è stato rivisto ed integrato alla luce delle indicazioni formulate dalla Seconda Commissione consiliare.

Più precisamente:

- il punto 1.8 "*Piano regolatore comunale e credito edilizio"* è stato integrato con la seguente indicazione*: "In continuità con gli obiettivi fissati dalla L.R. 14/2017, in tema di contenimento del consumo di suolo, che favoriscono la demolizione di opere incongrue e di elementi di degrado, nonché il recupero del patrimonio edilizio esistente, i Comuni, in sede di formazione del Piano urbanistico, fermo restando il dimensionamento del Piano stesso, valuteranno la possibilità di destinarne una parte all'utilizzo dei Crediti Edilizi, al fine di consentire una più ampia diffusione di tale istituto";*
- nel punto 3.1.2 "*La rinaturalizzazione dei suoli"* è stata inserita la seguente precisazione: "*Si evidenzia che, qualora la rinaturalizzazione dei suoli sia oggetto di iniziative e/o progetti disciplinati da specifiche normative o provvedimenti di settore (ad esempio la rinaturalizzazione di un'area a seguito della ricomposizione di una cava estinta), non si potrà ricorrere all'istituto dei CER";*
- il punto *3.2.1 "La variante allo strumento urbanistico comunale"* è stato così integrato*: "Nell'individuazione dei manufatti incongrui, il Comune, non dovrà limitarsi a valutarne la congruenza ai soli parametri urbanistici (quali ad es. la compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico generale), dovendo invece estendere, l'esame ai valori paesaggistici e/o ambientali propri della zona di riferimento, senza trascurare i profili igienico-sanitari e di sicurezza;*
- *al capitolo 4 "La quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione da iscrivere nel RECRED"* è stata meglio precisata la necessità di applicare un coefficiente di riduzione ai manufatti incongrui la cui demolizione darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di CER ritenuta eccessiva o comunque non in linea con le finalità della variante di cui all'art. 4 della L.R. 14/2019; la precisazione è stata accompagnata da esemplificazioni relative a ciascuna delle due categorie di manufatti di cui ai punti 4.1 e 4.2.

Inoltre, al fine di evitare incertezze interpretative, all'ultimo alinea del punto 3.2.3, si è ritenuto opportuno riportare l'esatta dicitura di legge (articolo 4, comma 2, lettera c della legge regionale n. 14/2019).

Tutte le rivisitazioni ed integrazioni, alla luce delle indicazioni della Seconda Commissione consiliare, sono pertanto recepite nell'**Allegato A** che con il presente provvedimento si intende approvare.

Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato, con i visti rilasciati a corredo del presente atto, l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale, e

che successivamente alla definizione di detta istruttoria non sono pervenute osservazioni in grado di pregiudicare l'approvazione del presente atto;

VISTA la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*";

VISTA 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'*";

VISTA la legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "*Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";*

VISTA la deliberazione di Giunta regionale n. 1696 del 12 novembre 2018 "*Articolo 4, comma 2, lettera d della 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". Costituzione di gruppo di lavoro";*

VISTO il decreto del Direttore ad interim della Direzione Pianificazione Territoriale n. 23 del 4 febbraio 2018 "*Costituzione Gruppo di Lavoro interdisciplinare per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi. Art. 4, comma 2, lettera d) della L.R. n. 14/2017. DGR n. 1696 del 12 novembre 2018";*

VISTA la propria deliberazione/CR n. 132 del 29 novembre 2019 "*Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi. Articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017 e articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019. Richiesta di parere alla competente Commissione Consiliare. Articolo 4, comma 2della legge regionale n. 14/2017*";

VISTO il parere n. 484 reso dalla Seconda Commissione consiliare nella seduta del 16 gennaio 2020;

VISTO l'articolo 2 comma 2 della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 54 "*Legge regionale per l'ordinamento e le attribuzioni delle strutture della Giunta regionale in attuazione della legge regionale statutaria 17 aprile 2012, n. 1 "Statuto del Veneto".*

delibera

1. di considerare quanto riportato nelle premesse parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di approvare l'**Allegato A** "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi. Criteri attuativi e modalità operative per attribuire i crediti edilizi da rinaturalizzazione" redatto dalla Direzione Pianificazione Territoriale;

3. di incaricare la Direzione Pianificazione Territoriale dell'esecuzione del presente atto;

4. di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa a carico del bilancio regionale;

5. di pubblicare il presente atto nel Bollettino ufficiale della Regione.