



# Comune di San Giovanni Ilarione

Provincia di Verona  
Piazza Aldo Moro, 5  
37035 San Giovanni Ilarione (VR)

Tel. 045/6550444

E-mail: [protocollo@comune.sangiovanniilarione.vr.it](mailto:protocollo@comune.sangiovanniilarione.vr.it)

Pec: [protocollo@cert.comune.sangiovanniilarione.vr.it](mailto:protocollo@cert.comune.sangiovanniilarione.vr.it)

Reg. delibere n. 91 del 25-08-2022

**COPIA**

## 1. VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO:** Crediti edilizi da rinaturalizzazione ai sensi della L.R. 14/2019, art. 4 comma 3 "Veneto 2050". Definizione degli obiettivi, criteri di valutazione, schema di avviso e modulistica

L'anno duemilaventidue, addì venticinque del mese di agosto alle ore 19:00, convocata in seguito a regolari inviti si è riunita la GIUNTA COMUNALE in , come in appresso:

		Presente	Assente
Marcazzan Luciano	Sindaco	Presente	
Lovato Nadia	Vicesindaco - Asses	Presente	
Rossetto Alberto	Assessore	Assente	
Burato Simone	Assessore	Presente	
Zandonà Alessandra	Assessore	Presente	

Assiste all'adunanza il segretario comunale Sambugaro Umberto. Constatato legale il numero degli intervenuti, Marcazzan Luciano assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a discutere sull'oggetto sopraindicato.

**Reg. delibere n. 91 del 25-08-2022**

**OGGETTO:**Crediti edilizi da rinaturalizzazione ai sensi della L.R. 14/2019, art. 4 comma 3 "Veneto 2050". Definizione degli obiettivi, criteri di valutazione, schema di avviso e modulistica

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Preso atto della proposta di deliberazione e dei pareri (allegati);

Richiamate le disposizioni di cui all'articolo 42 del Decreto legislativo n. 267/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

Con voti

1. Favorevoli: 4;
2. Contrari: 0;
3. Astenuti: 0;

su n. 4 presenti, voti espressi nelle forme di legge;

### **DELIBERA**

Che la proposta di deliberazione di cui all'oggetto è stata: Approvata.

Ed inoltre, su proposta del Presidente,

### **LA GIUNTA COMUNALE**

Con voti espressi nelle forme di legge;

### **DELIBERA**

Il presente provvedimento è dichiarato immediatamente eseguibile.

Premesso che il Comune di San Giovanni Ilarione è dotato dei seguenti strumenti urbanistici:

- ✓ P.A.T.I. – Piano di assetto del territorio intercomunale con i Comuni di Roncà, Montecchia di Crosara e Vestenanova, approvato con delibera di Giunta della Regione Veneto n. 1267 del 03.08.2011 (BUR n. 65 del 30.08.2011);
- ✓ P.I. – Piano degli interventi n. 1, approvato ai sensi dell'art. 18 comma 2 della L.R. 11/2004, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 18.06.2012;
- ✓ P.I. – Piano degli interventi n. 2, approvato ai sensi dell'art. 18 comma 2 della L.R. 11/2004, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 18.06.2012;
- ✓ P.I. – Piano degli interventi n. 3 per la riclassificazione di aree edificabili “variante verde”, approvato ai sensi dell'art. 18 comma 2 della L.R. 11/2004, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 06 del 27.02.2020;

Considerato che la Regione del Veneto, prima con la L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo e poi con la L.R. 14/2019 “Veneto 2050”, ha delineato le strategie utili a favorire e promuovere nuove iniziative e azioni volte alla riqualificazione edilizia e ambientale del patrimonio immobiliare esistente, alla riqualificazione urbana, alla rigenerazione urbana sostenibile, al miglioramento della qualità della vita nei centri urbani, alla sicurezza del territorio e delle persone;

Ritenuto che la L.R. n. 14/2019 “Veneto 2050” prevede che “...i comuni approvano...una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata a) all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico...b) alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione....c) all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo;

Ritenuto che i Comuni devono provvedere, con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'art. 18 della Legge regionale 11/2004, all'approvazione di una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata:

- ✓ all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi di rinaturalizzazione;
- ✓ alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;
- ✓ all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo;

Dato atto che la variante allo strumento urbanistico di cui trattasi dovrà, oltre ad individuare i manufatti incongrui, individuare e disciplinare l'ambito di pertinenza dell'immobile da demolire e dell'area da rinaturalizzazione, prevedere una specifica normativa per corrispondere ad ogni immobile demolito il corrispondente Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER), creare il registro dei Crediti Edilizi (RECREDE) all'interno del quale annotare i CER ed infine individuare le eventuali aree e le modalità di utilizzo degli stessi;

Vista la Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 263 del 02.03.2020 di approvazione del provvedimento di cui alla lett. d) del comma 2 dell'art. 4 della L. R. n. 14/2017, con il quale specifica la disciplina dei crediti edilizi da rinaturalizzazione;

Dato atto inoltre che:

- ✓ ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui i comuni pubblicano un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro 60 giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui;
- ✓ sui manufatti incongrui sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle lettere a) e b) del comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001;
- ✓ i CER sono liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 2643, comma 2bis del codice civile;

Considerato quindi necessario fornire ai proprietari di immobili indirizzi e criteri per la definizione degli interventi puntuali cui gli interessati devono attenersi nella formulazione delle proposte della variante al P.I. per l'individuazione dei manufatti incongrui o di degrado;

Ritenuto di individuare i seguenti criteri di valutazione preventiva delle istanze, perseguendo la finalità di legge di contenimento dell'uso del suolo:

➤ **INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI O DI DEGRADO:**

I proprietari di manufatti incongrui o di degrado possono chiedere, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 14/2019, che gli stessi immobili siano individuati ai fini dell'attribuzione di CER, previa demolizione degli stessi e rinaturalizzazione delle aree.

Le richieste dovranno essere accompagnate da una relazione, secondo le indicazioni dell'art. 4, comma 3 della L.R. 14/2019 con i seguenti contenuti e documentazione:

- localizzazione e classificazione dello strumento urbanistico specificando la presenza di vincoli e servitù;
- riferimenti catastali
- stato di proprietà
- rilievo fotografico
- consistenza del manufatto e dell'area oggetto di rinaturalizzazione in termini dimensionali e di dati stereometrici (rilievo planivolumetrico)
- conformità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive)
- stima dei costi per la demolizione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'area;

- eventuale stima dei costi per la bonifica del sito.

Potranno essere allegati eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo dei CER (comma 3 dell'art. 4 della L.R. 14/2019). Le proposte derivanti dagli studi di fattibilità potranno essere valutate dall'Amministrazione in sede di predisposizione della variante alla strumentazione urbanistica di cui all'art. 4, comma 2 della L.R. 14/2019, con particolare riferimento alla lettera c).

L'inoltro della proposta di individuazione non impegna in alcun modo l'Amministrazione Comunale al riconoscimento della condizione di "manufatto incongruo" e al conseguente riconoscimento del CER in sede di predisposizione della variante allo strumento urbanistico;

#### ➤ **ATTRIBUZIONE DEI CER**

I CER saranno attribuiti sulla base dei seguenti parametri:

- localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
- costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
- differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo.

#### ➤ **CONTENUTI DELLA VARIANTE AL P.I.:**

- individuare i manufatti incongrui la cui demolizione darà origine ai CER;
- individuare e disciplinare l'ambito di pertinenza soggetto a rinaturalizzazione;
- prevedere specifica normativa per indicare il CER attribuito ai singoli manufatti incongrui, le modalità per l'attivazione ed il definitivo inserimento nel RECREG del CER a seguito dell'avvenuto intervento demolitorio e della rinaturalizzazione del suolo dell'ambito individuato;
- individuare le eventuali aree riservate all'utilizzo dei CER, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.

Ritenuto necessario provvedere all'approvazione dei seguenti allegati:

- Avviso pubblico per la raccolta delle richieste
- allegato "A" modulo istanza;

Attesa la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.;

Preso atto che, ai sensi degli artt. 49 e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000 sul presente provvedimento è stato acquisito il parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa non comportando riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Visti:

- la Legge Regionale n. 11/2004 "Norme per il governo del Territorio" e s.m.i.;

- il Testo unico degli Enti locali approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i.;
- i vigenti regolamenti in materia di contabilità e controlli interni;
- lo Statuto Comunale;

### **DELIBERA**

2. Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
3. Di approvare l'allegato Avviso pubblico per la raccolta delle richieste e l'allegato "A" da utilizzare per la presentazione delle istanze;
4. Di approvare i criteri indicati in premessa per la valutazione delle istanze;
5. Di incaricare l'ufficio tecnico comunale alla pubblicazione dell'avviso pubblico e a tutti gli adempimenti successivi e conseguenti al presente atto;
6. Di dare atto che le istanze valutate favorevolmente saranno oggetto di successivo provvedimento di variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 4, comma 2 della L.R. 14/2019;
7. Di trasmettere il presente provvedimento all'ufficio tecnico per gli adempimenti conseguenti.

**Proposta di Delibera di Giunta n. 93 del 25-08-2022**

**OGGETTO:** Crediti edilizi da rinaturalizzazione ai sensi della L.R. 14/2019, art. 4 comma 3 "Veneto 2050". Definizione degli obiettivi, criteri di valutazione, schema di avviso e modulistica

PARERI PREVENTIVI ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni e integrazioni.

**PARERE REGOLARITA' TECNICA**

Vista la proposta di deliberazione in oggetto, il sottoscritto Responsabile del servizio interessato esprime parere tecnico **Favorevole** ai sensi e per gli effetti del comma 1 dell'art. 49 Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni e integrazioni.

*San Giovanni Ilarione lì, 25-08-2022*

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Burato Azzurra

**OGGETTO:** Crediti edilizi da rinaturalizzazione ai sensi della L.R. 14/2019, art. 4 comma 3 "Veneto 2050". Definizione degli obiettivi, criteri di valutazione, schema di avviso e modulistica

Letto e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to Marcazzan Luciano



IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to Sambugaro Umberto

\*\*\*\*\*

## **REFERATO DI PUBBLICAZIONE**

(Art. 124 D.Lgs. 267/2000)

Copia della presente deliberazione viene affissa all'albo pretorio il giorno 05-09-2022 e vi rimarrà per la durata di giorni 15 consecutivi.



L'INCARICATO ALLA PUBBLICAZIONE  
F.to Pelosato Eleonora

\*\*\*\*\*

## **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

La presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio on line di questo Comune per quindici giorni consecutivi dal 05-09-2022 al 20-09-2022 ed è DIVENUTA ESECUTIVA in data 15-09-2022 decorsi 10 giorni dal giorno di pubblicazione ( art. 134 del decreto Legislativo n. 267/2000).

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Pelosato Eleonora