



Comune di Maserada sul Piave

Provincia di Treviso

ORIGINALE

N. 31 Ufficio competente
Reg. delib. EDILIZIA PRIVATA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO	Adozione della variante n. 6.1 al Piano degli Interventi adeguamento alla disciplina dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione ai sensi della L.R. 14/2019 D.G.R.V. n. 263 del 02.03.2020
----------------	---

Oggi **ventisette** del mese di **settembre** dell'anno **duemilaventidue** alle ore **20:30**, nella sala Consiliare, convocato in seguito a regolare invito, si è riunito il Consiglio Comunale così composto:

	Presente/Assente		Presente/Assente
Marini Lamberto	Presente	Perinotto Nives	Presente
Quinto Paolo	Presente	Bredariol Giorgio	Presente
Gasparini Nicolas	Presente	Sozza Anna	Presente
Bottega Fabiana	Presente	Piccoli Daniele	Presente
Grosso Alberto	Presente	Schiochetto Romeo	Presente
Pellizzari Antonella	Presente	Polo Silvano	Presente
Pattaro Ketty	Presente		

Presenti 13 Assenti 0

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4 – lett a) del D. Lgs. n. 267/2000 il Segretario Comunale Cartisano Pier Paolo.

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

Vengono nominati scrutatori i consiglieri comunali:

Bottega Fabiana
Bredariol Giorgio
Piccoli Daniele

OGGETTO	Adozione della variante n. 6.1 al Piano degli Interventi adeguamento alla disciplina dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione ai sensi della L.R. 14/2019 D.G.R.V. n. 263 del 02.03.2020
----------------	---

IL CONSIGLIO COMUNALE

Introduce l'argomento il SINDACO, riferendo che la trattazione del punto all'O.D.G. riguarda l'adozione della Variante n. 6.1 al Piano degli Interventi;

SINDACO:

Lascio la parola alla Dottoressa Urbanista Sara Malgaretto, tecnico incaricato della redazione della variante n. 6.1, che ringrazio per il lavoro svolto. Ricordando solo che il Piano adottato sarà depositato entro 8 giorni presso la sede del Comune e sul sito internet del Comune, a disposizione del pubblico per giorni 30 consecutivi, decorsi i quali chiunque potrà formulare osservazioni entro i successivi 30 giorni.

Prego, dottoressa. Grazie.

DOTT.SSA MALGARETTO - URBANISTA:

Grazie. Buonasera a tutti. Faccio una premessa: questa è una variante di tipo normativo, dicevamo, in quanto è un adeguamento alla norma di legge che deriva dalla Veneto 2050, cosiddetta Veneto 2050, la 14/2019, che prevede appunto che ci sia l'inserimento all'interno dello strumento urbanistico di questi crediti di rinaturalizzazione. Quindi, non mostrerò tanti elaborati grafici perché, appunto, non ce ne sono. È una variante che va ad incidere, poi, a livello normativo, in quanto viene adeguata la parte normativa, appunto, con l'inserimento della definizione di questi crediti e l'aspetto legato a dove possono andare questi crediti di rinaturalizzazione.

Partirei dall'inizio, ovvero ricordando che con atto di Giunta, il 21 dicembre 2021, appunto, la Giunta ha approvato i criteri per l'attribuzione della qualificazione di congruità degli immobili per il riconoscimento dei crediti di rinaturalizzazione. Vi ricordo che è quel documento, appunto, che è stato necessario fare per primo, diciamo, in cui appunto il Comune determinava quali erano i criteri con i quali definiva le opere incongrue che, a seguito di questi criteri, appunto, con il successivo avviso pubblico, manifestava alla cittadinanza l'idea di procedere con questa individuazione per poi cercare di recepire eventuali manufatti incongrui presenti sul territorio comunale.

Un piccolo inciso, per "manufatto incongruo" si intendono tutti quei manufatti dismessi o degradati o che hanno perso la loro funzione che sono sparsi sul territorio comunale, nelle fasce di rispetto stradale, nelle fasce di pericolosità idraulica. La legge in sé è una legge che vuole proporsi con una sorta di cleaning del territorio agricolo, quindi una pulizia del territorio agricolo per liberare il territorio, sempre nell'ottica del consumo di suolo. Perché la legge 14/2019, per quanto riguarda i manufatti incongrui, sottende alla legge 14/2017 che, se vi ricordate, è la legge, appunto, sul contenimento del consumo di suolo per la quale voi un anno fa circa, se non sbaglio, avete fatto appunto un altro adeguamento normativo per determinare gli ambiti di urbanizzazione consolidata, che sono quelli che non consumano suolo rispetto al territorio agricolo. Dopo se avete bisogno di qualche specifica me lo chiedete.

Quindi, il 21 dicembre avete fatto con una Giunta i criteri, il 4 gennaio sono stati pubblicati all'Albo pretorio online gli avvisi con anche la modulistica che avevamo predisposto affinché, appunto, chiunque interessato potesse presentare questa classificazione di opera incongrua e, se vi ricordate, la premessa ancora tutto ciò era l'istituzione del RECRED. Questo, se non sbaglio, viene fatto con la variante n. 5, che era una variante di un accordo pubblico/privato; se vi ricordate, all'interno di questo abbiamo anche istituito il RECRED, il Registro Elettronico per i Crediti Edilizi. Un Registro elettronico che è innovativo rispetto al precedente che voi avevate già all'interno degli elaborati di P.I., perché fa parte, appunto, degli elaborati del Piano degli Interventi, in quanto è suddiviso in due

porzioni: una porzione che vuole avere i crediti edilizi consueti, quelli dell'articolo 36 della legge 11 e introduce crediti da rinaturalizzazione. Quindi, diciamo che il credito da rinaturalizzazione, il cosiddetto CER, è una sottocategoria dei crediti.

Quindi, fatto questo, è stato esposto l'avviso per 60 giorni, perché la delibera di Giunta 263 prevede che ci sia l'esposizione per 60 giorni; in questi 60 giorni non è pervenuta nessuna richiesta di individuazione di opera incongrua. Quindi, in questo momento, anche a fronte del fatto che avete ottenuto il finanziamento di 4.000 euro per procedere a questa variante e che questa approvazione deve avvenire entro il 31 dicembre di quest'anno per ottenere i 4.000 euro -quindi essere approvata, liquidata e quant'altro - abbiamo provveduto adesso a fare l'adozione per consentire poi, come diceva Sindaco, i 30 più 30 per stare dentro i termini e riuscire ad approvare entro il 31 dicembre.

Altra precisazione. Questo tipo di variante diventerà un po' come le varianti verdi, cioè quelle varianti che ogni anno il Comune, tramite l'Ufficio Tecnico, è tenuto ad esporre l'avviso per far sì di vedere, appunto, se c'è interesse di essere classificati come manufatto incongruo. Manufatti incongrui, ripeto, che secondo il vostro criterio risiedono prevalentemente, appunto, nelle fasce di rispetto stradale, nelle fasce di pericolosità idraulica, paesaggistica, nelle opere incongrue sparse, le ex attività produttive in zona impropria, per esempio e quant'altro.

La procedura che si segue è quella che ha detto il Sindaco, ovviamente, e gli esiti di questa variante sono stati appunto: la relazione, le norme dove è stato fatto un estratto in cui sono inserite le caratteristiche che deve avere questo credito edilizio, dei sussidi operativi che abbiamo fatto per far capire come si propone, come si gestisce, insomma, questo credito e il RECREC che avevate già, quindi è stato detto appunto che l'avevate già istituito e che quindi quello rimane.

Io adesso vi farei vedere le norme che sono appunto... vedete, viene preso l'articolo che avete già voi, che è l'articolo 14 sul credito edilizio, e viene aggiunto "e da rinaturalizzazione", quindi le parti che vedete rosse sono quelle che definiscono questo tipo di credito. Quindi una quantità volumetrica, ogni superficie edificabile riconosciuta a seguito della demolizione di opere incongrue, l'eliminazione di elementi di degrado o miglioramento della qualità urbana. Ripeto, l'ottica è sempre la rigenerazione e la riqualificazione ambientale.

Cosa succede? Con questi sussidi operativi, che sono questo documento che noi abbiamo fatto per rendere più agibile... gestibile, scusate, i sussidi, viene spiegata la procedura, ovvero: qualora ci fossero... ripeto, adesso non ci sono, però è giusto che ci sia all'interno della normativa... qualora qualcuno chieda l'individuazione come manufatto incongruo, questo manufatto viene individuato all'interno del Piano degli Interventi e viene anche classificato, registrato all'interno del Registro dei Crediti.

Cosa succede? Quando viene registrato nel Registro dei Crediti c'è una procedura matematica che viene definita dalla delibera di Giunta Regionale, appunto, che da una volumetria di partenza... e qui, questo è un po' l'errore che un profano può pensare: che se io ho 1.000 metri cubi di zona agricola con un manufatto incongruo, 1000 metri cubi prendo e me li sposto. Ovviamente, ricordo che lo spostare va fatto solo in quelli che erano gli ambiti di urbanizzazione consolidata da variante legge 14, okay, sono quegli ambiti, in pratica, che soggiacciono alle zone A, B, C, D, gli ex E.4 che avete nel territorio, nel P.I., stabiliti dalla zonizzazione del Piano degli Interventi.

Quindi, un signore mi mostra che ha questo manufatto incongruo e che chiede la rinaturalizzazione con il credito. Questi 1.000 metri cubi, secondo la delibera e secondo una tabellina - che adesso vi faccio vedere qui - vanno applicati dei coefficienti determinati appunto dalla delibera, coefficienti che derivano da dov'è questo manufatto. I costi che ha per la demolizione e la rinaturalizzazione. Perché ricordo che una volta che si procede con l'individuazione del manufatto, il manufatto viene spostato, quindi demolito, eventualmente bonificato il terreno, viene fatta una verifica tramite l'Ufficio Tecnico che esce per verificare che sia stato tutto demolito, viene fatto un atto notarile trascritto di inedificabilità di quel luogo che deve tornare allo stato naturale. Okay?

Il signore che è iscritto, che ha fatto questa procedura, attiva il credito edilizio.

Questo credito viene, appunto, moltiplicato per questo coefficiente che arriva al massimo 0,90, quindi se uno ha 1.000 può arrivare al massimo a 900 di cubi. Questo signore cosa può fare? Può già dire: guarda, io ho già deciso dove vado a calare, quindi fare l'atterraggio di questi crediti,

perché magari ho un lotto intercluso che mi è arrivato in eredità piuttosto che ce l'avevo già in proprietà, dentro - ripeto - agli ambiti di urbanizzazione consolidata. Oppure so già che quei crediti li voglio aggiungere, per esempio, ad una volumetria che io ho già intenzione di riqualificare e ristrutturare.

Questo secondo passaggio implica che dei miei 900 cubi che ho, derivati da questi coefficienti in base alla categoria, io dovrò fare degli altri... applicare un altro coefficiente che mi deriva da dove voglio atterrare: una cosa è se atterro in zona A, centro storico; una cosa è se atterro in zona C, completamento; in una zona D produttiva o in una zona di nuova espansione.

Il valore che viene determinato con questi coefficienti l'abbiamo preso partendo dal valore IMU, perché la delibera ti propone dei criteri su come arrivare a capire questo coefficiente, che può essere il valore dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate oppure il valore IMU, noi, anche confrontandoci con l'Ufficio Tecnico in base all'esperienza che ho io in giro, abbiamo applicato il valore IMU.

Quindi, per ogni zona è stato determinato l'euro al metro quadro derivante dai valori IMU che voi avete, che sono, come diceva il geometra Soppera, dei valori un po' datati perché sono del 2011 o '12... 11, però, insomma, paradossalmente sono ancora valori attendibili che possono essere mantenuti, insomma. Quindi, c'è questa tabellina dove indico, appunto, le aree di atterraggio con il valore al metro quadro. Poi, c'è una procedura per la quale io devo prendere il valore più basso fra tutti questi valori e dopo di che appoggiarmi, con un'altra operazione, è creare questi coefficienti di atterraggio.

Quindi, il signore che è partito con 900, decide che vuole mettersi in zona B, dovrà moltiplicare il 900 per 0,42, quindi voi capite che da 900 non se ne trova più 900, ma se ne trova poco più della metà, insomma. Lo so che sembra una cosa così, perché uno dice: ma come, io sono uscito... ho speso i soldi, ho fatto tutto questa cosa qua che senso ha? Ripeto, lo spirito della legge è uno spirito anche di agevolare chi ha già i beni immobili e chi può anche sfruttare la famosa Veneto 2050, articolo 6 e articolo 7, quindi diciamo il Piano Casa, detto volgarmente. Perché tu puoi utilizzare i crediti per aumentare la quantità che tu puoi andare ad aumentare all'interno della tua zona omogenea. Tant'è che all'interno delle norme, per ogni zona omogenea consentiamo il fatto che anche al raggiungimento della saturazione dell'indice di zona può essere applicato un ulteriore 0,25 - poi abbiamo visto come abbiamo fatto -, che deriva dal credito; cioè se io Sara ho già la mia abitazione, la voglio sistemare, sono già satura di indici, ma voglio farmi una stanza in più piuttosto che, posso sfruttare il credito edilizio di rinaturalizzazione, oltre ovviamente al Piano Casa e quant'altro.

L'idea, appunto, è sempre un rigenerare, cercare il maggior modo possibile di rigenerare quanto c'è, perché ormai, avete visto, insomma, si cerca di usare poco il territorio che è già stato compromesso, ci sono le difficoltà economiche che tutti sappiamo e che dovremo affrontare da qui all'inverno per non si sa quanto, quindi l'idea è cercare di dare delle possibilità per intervenire laddove c'è l'esistente, per portare ad aumentare l'efficienza energetica, quindi arrivare con la Veneto 2050 ad avere anche indici di efficienza energetica maggiore. Quindi non è la fatina buona del dentino che ti dice: caspita, ho 1.000 cubi faccio 1.000 cubi! No, è un ragionamento un attimino diverso, più sottile, se vogliamo, perché appunto questo è.

È una norma nuova, perché in realtà nasce nel 2019, poi il Covid e quant'altro, quindi adesso anche in Regione stanno cercando di capire come i Comuni si orientano in questo senso. Io ho diversi Comuni che sto approcciando in questo senso e non vi nascondo che praticamente nessuno ha individuato un manufatto incongruo, proprio perché una volta che gli si spiega il meccanismo, anche il cittadino, giustamente, si fa due conti perché deve avere un vantaggio.

Mi è capitato a Martellago, dove stiamo facendo le varianti, che è una realtà completamente diversa dalla vostra, che lì invece subentrano nell'acquisto di questi crediti perché, ripeto, sono crediti commerciabili, per cui io posso demolire, avere il mio credito, metterlo nel registro e lasciarlo lì. Arriva il Sindaco, il Vice Sindaco, mi dice: Sara, dammi 100, dammi 200, perché mi serve per raggiungere quella quantità nella via abitazione o nel recupero dell'edificio che sto facendo. E io

vado dal notaio e vendo i cubi che ho al signor XY e quindi vengono declinati all'interno del RECRED in questo senso, dove ci sono tutti gli atti e quant'altro.

Lì, dicevo, la maggior parte, per esempio, dei crediti li vanno a comprare le agenzie immobiliari perché dopo con l'impresa si mettono d'accordo e riescono, soprattutto negli edifici come quello di mia nonna, per dire, che mi ha lasciato, che era lì vecchio degli anni '60, arriva l'agente immobiliare e dice: Sara, hai credito? Bon, te lo prendo io. E dopo lui va a farsi i suoi ragionamenti.

Quindi, questo mi pare che siano le cose fondamentali da capire. Per adesso appunto è un adeguamento di norma, ciò non toglie che la dottoressa Sala - col geometra Soppera - ogni anno dovrà manifestare questo avviso ai cittadini e chissà che un po' alla volta, anche con magari eventuali circolari esplicative, anche la Regione stessa si rende conto di "caspita, abbiamo fatto tutta questa cosa bella per 3 cents! Voglio dire, cerchiamo di capirci dati i tempi e dato il modo, quindi io confido che, come sempre, un po' alla volta le cose cambino.

Però vi ricordo anche che i crediti edilizi che voi stessi avete qui da quando avete il Piano degli Interventi esistono dal 2004, quando esiste la legge 11 e penso che qui da voi nessuno abbia un credito edilizio. Quindi sono tutti strumenti molto belli, molto innovativi - lo dico da tecnico - che però hanno bisogno di una base, diciamo, e in primis, secondo me, ovviamente, la base economica di supporto. Perché, purtroppo, se andiamo avanti a finanziamenti a sostegno quindi non è proprio il momento migliore, però a livello di teoria è una cosa bella, perché appunto andrebbe a liberare... anche nelle aree golenali piuttosto... un modo per riconoscere una capacità edificatoria che altrimenti non avrebbero, insomma, non potrebbero fare.

Io mi fermerei qui, se poi avete qualche altra domanda mi dite, insomma, o se volete che vi mostro anche il RECRED che avete già adottato... in che anno era... 2000... l'anno scorso, mi pare. Aspettate perché vi devo trovare... ecco qua, ve lo faccio vedere così ve lo ricordate. Allora, vedete, questo era il RECRED, io avevo fatto la premessa, che è quello che ho detto, e qui c'è, appunto, come si visualizza questo RECRED. Qui, vedete, questa è la parte del credito edilizio normale, quindi deriva dall'articolo 36 della 11, c'è nome, cognome, da cosa... che tipo di intervento viene fatto, l'atto amministrativo di riferimento, l'utilizzo del territorio, dove. Poi, c'è la seconda parte con i dati di dove sono calati questi crediti e poi, alla fine, quando è tutto risolto, allora viene fatto il saldo e viene eliminato. Hanno aggiunto la parte, appunto, relativa ai crediti da rinaturalizzazione.

In questo caso qua, ripeto, può benissimo anche succedere che uno voglia avere il credito, non sa ancora dove, quindi si compilerà questa prima parte di tabella e nella nota si dirà "non è stato ancora deciso l'area di atterraggio" e il signore per cinque anni ha il suo credito che può utilizzare. Nel momento in cui decide dove atterrare, lo si sposta nella parte seconda, dove - è tutto, ovviamente, a carico dell'Ufficio Tecnico - andrà a scrivere il riferimento dell'acquisto dell'utilizzatore del credito, descrive dove è stato calato, le quantità e che tipo di intervento è stato fatto.

Basta, non andrei oltre perché diventa un po' macchinoso solo, appunto, a livello normativo, però è giusto averlo in modo tale che aprite la strada, insomma, a tempi migliori o occasioni che possono succedere, insomma. Vi ringrazio.

SINDACO:

Dottoressa, grazie, molto, molto chiara.

Se c'è qualche domanda, prego, potete farla. Approfittiamo. Grazie.

Prego, Consigliere Schiochetto.

CONS. SCHIOCHETTO:

Una curiosità, dottoressa, Volevo chiederle, così, mi domandavo: nonostante questa normativa copiosa, come mai il Veneto è la seconda Regione d'Italia per consumo di suolo? E la Provincia di Treviso, se non ricordo male, è la quarta o la quinta? Cioè è legato soprattutto al discorso economico-finanziario oppure perché andiamo in deroga a tutte queste norme e quindi consumiamo, diciamo, più suolo rispetto ad altre Regioni, ad altre realtà? Grazie.

DOTT.SSA MALGARETTO - URBANISTA:

Lei ha fatto una giusta osservazione, perché appunto viene anche molto espresso anche nei social questo aspetto. Allora, faccio la puntina di critica che lei ha già usato un termine corretto che è “deroga”. Se voi vi ricordate, purtroppo, la legge sul contenimento del suolo prevede anche molte deroghe; la deroga per chi fa il SUAP, la deroga per chi fa l'ampliamento con la legge del consumo di suolo, adesso viene fuori la deroga anche per le attività logistiche. Quindi, diciamo, un colpo al cerchio e un colpo alla botte perché si sa che l'economia non va avanti se non c'è chi lavora e produce, bisogna, in qualche modo, venire incontro alle due cose e, quindi, con queste cose qui cercano comunque... almeno sui Piani che vedo io in giro, che faccio, l'attenzione c'è, perché tutti i Comuni non vogliono consumare suolo perché voi ricordate che avete una quantità fissa da qua al 2050. È ovvio che all'interno di tutti i 563 Comuni del Veneto ci sono quelli che hanno consumato già la stragrande maggioranza; ripeto, Martellago, che è un Comune enorme, ha tipo 5 ettari da qua al 2050, quindi voi pensate quanto ha consumato prima. Quindi adesso, in tutte le varianti che stiamo facendo lì, l'obiettivo del Sindaco nel Documento è “sempre non voglio consumare suolo” o perlomeno il minimo indispensabile.

Purtroppo sono un dire bene e razzolare male, cercando comunque di far sì che il dire bene venga anche attuato, perché ci sono gli strumenti. Quando c'è una deroga, ovviamente, alla deroga non puoi dire di no; spesso le deroghe, ricordo, sono legate alle attività produttive che dovrebbero essere da parte trainante dell'economia in primis del Veneto e dopo del Veneto per tutti gli altri e quindi questa è la cosa, insomma.

Quindi sì, condivido con lei il discorso, l'importante è che, secondo me, al di là del controllo del monitoraggio che comunque in Regione fanno, per adesso stanno facendo un monitoraggio per il consumo, fanno il monitoraggio sui... cercano di avere una visione d'insieme. Noi, ovviamente, siamo qui a Maserada, poi posso essere in altri 15-20 Comuni però è chi ha la visione d'insieme che può capire anche come allineare eventualmente la legge o togliere qualcosa per vedere dove si va in prevalenza rispetto nell'ottica del consumo di suolo, insomma.

CONS. SCHIOCHETTO:

...Dicevo, credo che un errore che è stato fatto qui in Veneto negli anni passati è che ogni Comune si è fatto la piccola zona industriale, la piccola zona artigianale e con il passare degli anni abbiamo visto che, purtroppo, dopo non si è rivelata una scelta felice, nel senso che dopo queste aree non sono servite dai mezzi pubblici, non sono collegate tra loro e quindi probabilmente adesso andrebbe un po' rivista anche questa localizzazione, questa diciamo disposizione. Perché, effettivamente, magari girando in giro si vedono già alcune aree un po', diciamo così, abbandonate perché o un po' la crisi, un po' la situazione contingente; e quindi, chiaramente, anche là sarebbe importante, magari, cercare di condensare e di creare, o comunque di conglobare, diciamo, le nuove realizzazioni su zone dove ci sono anche tutti i servizi, insomma, Perché dopo, chiaramente, diventa un problema anche per chi non è automunito arrivare sul luogo di lavoro. Praticamente è il cane che si mangia la coda, perché dopo ci sono un sacco di macchine che girano e quindi l'inquinamento, non si usano i mezzi pubblici.

Quindi un po' una situazione globale, come dice lei, che dovrebbe essere un po' gestita dall'alto da chi un po' deve vedere la situazione nel suo globale, insomma.

DOTT.SSA MALGARETTO - URBANISTA:

È proprio l'ottica della diversità. Io ho cominciato con la legge 61 dell'85 e ho visto l'evoluzione e la logica e l'approccio che c'era verso il territorio è completamente cambiato, ovviamente; però, come sappiamo, in tutte le cose, in tutti gli ambiti piangere sul latte versato non serve più, bisogna con quello che si ha cercare di recuperare.

È ovvio che gli strumenti c'erano anche nell'85, perché mi ricordo che c'era il PTCP, cosiddetto, il PTCP che è il Piano Territoriale della Provincia di Treviso, era quello strumento urbanistico di unione della Provincia di Treviso in cui fotografava tutti i Comuni all'interno della Provincia di Treviso e che dava delle indicazioni proprio, per esempio, anche sul discorso delle zone produttive.

Perché lei ha detto bene, le attività produttive di Maserada si devono determinare in un certo luogo e andare a dire: Breda, Carbonera, voi dove volete metterle? Cerchiamo di metterle tutte facendo un bel polo che dopo così ci aiutiamo con le opere di urbanizzazione, con i servizi, con...

Questo in parte è stato fatto su alcuni Comuni che magari a prescindere erano più collaborativi fra loro e avevano una visione diversa e altre volte, invece, si andava avanti solo perché Toni, Bepi... magari c'era l'imprenditore che tirava per quel Comune lì, ovviamente portava lavoro, portava tutto e giustamente andava agevolato fin dove era possibile.

Però sì, la vedo un po' dura, cioè è un'ottica che può venir bene, secondo me, da qua a vent'anni forse vediamo qualcosa, se cominciamo però a comportarci in maniera civica, civile e sostenibile, secondo me, ognuno nel proprio piccolo. Voi, in quanto rappresentate il Comune, dovete con i vostri mezzi seguire delle strade che portano a breve lungo termine a dei risultati che danno un vantaggio dal punto di vista anche della vivibilità del Comune, appunto della ciclopederalizzazione, della slow motion, tutta una serie di elementi che vanno a favore delle bellezze del Comune, che poi può richiamare anche degli utenti a ritornare a stare nel Comune di Maserada, perché siamo anche lì sul discorso che tanti vanno via, non trovano, ecc. Quindi vale per tutti, purtroppo, piccolo o grande che sia, insomma.

SINDACO:

Bene, grazie.

Prego, Consigliere Piccoli.

CONS. PICCOLI:

Forse l'ha già detto, però magari mi è sfuggito. A questi crediti edilizi può accedervi, ossia acquistarli anche l'Ente pubblico, il Comune per esempio?

DOTT.SSA MALGARETTO - URBANISTA:

Sì, certo. C'è la possibilità anche per il Comune di procedere con l'acquisto, di definire un manufatto incongruo magari che è anche di proprietà del Comune, per poi procedere con un meccanismo diverso, diciamo, all'inserimento nel credito edilizio. Quindi lo può fare tranquillamente anche il Comune, se ne parlava anche una volta col Sindaco, insomma.

Sì, sì, è consentito, è un po' più laborioso diciamo, deve andare all'asta, fare tutto... però si può fare tranquillamente, insomma, anche partendo dall'edificio proprio. Se voi avete un edificio di proprietà vostra che lo reputate collocato e che rispetta i criteri, lo potete definire incongruo e ottenere dei crediti per poter essere riutilizzati, insomma.

SINDACO:

Bene, grazie.

Altri interventi, altre domande? Bene, allora grazie, portiamo il punto in votazione.

Ringrazio la dottoressa urbanista Sara Malgaretto per la sua esposizione molto chiara e ringrazio anche, però, il nostro Ufficio Tecnico, la dottoressa Sala e il geometra Soppera, in particolare, che hanno seguito per la loro parte questo bellissimo lavoro. Grazie.

Uditi i vari interventi

Il SINDACO conclude la discussione dell'argomento e pone in votazione, ai sensi dell'art. 18 della Legge Urbanistica Regionale (L.U.R.) n.11 del 23.04.2004 ("Norme per il governo del territorio") e ss.mm.ii. la proposta di adozione della variante al Piano degli Interventi come elaborata dallo studio incaricato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Maserada sul Piave con la delibera di C.C.le n. 3 del 09/03/2009 ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (PAT) ai sensi dell'art. 15 della L.U.R. 11/2004, successivamente approvato dalla conferenza dei servizi in data 25/03/2010, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.U.R. n. 11/2004 e ratificato dalla Giunta Provinciale con delibera n. 127 del 17/05/2010 (BUR n. 62 del 30/07/2010) e con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 29/11/2019 è stata approvata la Variante n.1 al Piano di Assetto del Territorio;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 04/03/2011 è stato approvato il Piano degli Interventi;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 24/06/2013 è stata approvata la Variante 1 al Piano degli Interventi;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 23/02/2016 è stata approvata la Variante 2 al Piano degli Interventi;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 20/12/2018 è stata approvata la Variante 3 al Piano degli Interventi;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 11/04/2020 è stata approvata la Variante 4 al Piano degli Interventi;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 29/06/2021 è stata approvata la Variante n. 5 al Piano degli Interventi. Ai sensi dell'art. 18 della L.U.R. n. 11/2004 la Variante al piano, dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale avvenuta il 03 luglio 2021, risulta vigente ed efficace a tutti gli effetti a far data dal 13 luglio 2021;

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: 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” c.d. “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 e alla sicurezza del territorio e delle persone;

VISTA La L.R. 14/2019 “Veneto 2050”, ed in particolare che nell'ambito della più ampia politica di contenimento del consumo di suolo quale risorsa limitata e non rinnovabile, stabilisce misure volte alla riqualificazione urbana e alla rinaturalizzazione del territorio, con particolare attenzione a quello rurale anche compiendo operazioni di “cleaning”, ovvero di pulizia del territorio da quegli edifici o elementi la cui permanenza risulta in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano. A tal fine le operazioni di demolizione e rinaturalizzazione sono incentivate tramite l'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione dalla cui alienazione, o altra forma di circolazione, la proprietà possa essere ristorata dei costi di demolizione e ripristino del suolo, nonché del valore residuo dell'immobile;

VISTO altresì 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;

PRESO ATTO che l'Amministrazione Comunale dopo aver approvato la variante n. 5 al Piano degli Interventi con l'istituzione del Registro dei Crediti Edilizi -RECRED- intende proseguire nel percorso avviato normando e disciplinando anche i crediti da rinaturalizzazione come disposto dalla L.R. 14/2019;

CHE con atto della Giunta Comunale n. 159 del 21.12.2021 sono stati approvati i “ Criteri per

l'attribuzione della qualificazione di incongruità agli immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER)" e contestualmente veniva approvata anche la modulistica degli avvisi pubblici sia, per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui ai sensi del c. 3 art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050", che per il modello di richiesta di classificazione di manufatto incongruo ai sensi della medesima norma;

CHE in data 4 gennaio 2022 sono stati pubblicati sull'Albo Pretorio on line e sul sito istituzionale del comune i relativi avvisi per la classificazione dei manufatti incongrui e da cui, agli atti finora, non è stata depositata alcuna richiesta di classificazione; opportunità questa che comunque sarà obbligatoriamente riproposta annualmente;

DATO ATTO che la variante allo strumento urbanistico dovrà, oltre ad individuare i manufatti incongrui, individuare e disciplinare l'ambito di pertinenza dell'immobile da demolire e dell'area da rinaturalizzare, prevedere anche una specifica normativa per corrispondere ad ogni immobile demolito il corrispondente Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER), da riportare nel Registro dei Crediti Edilizi -RECREd- all'interno del quale annotare i CER ed infine, individuare le eventuali aree e le modalità di utilizzo dei CER;

DATO ATTO che nella seduta del 21/12/2021 del Consiglio Comunale nell'illustrazione del Documento del Sindaco punto di partenza per la redazione della Variante Generale n. 6 al Piano degli Interventi di prossimo avvio, venivano anche previsti gli adeguamenti normativi di cui alla L.R. 14/2019, oggetto del presente atto;

RITENUTO di avviare prioritariamente l'adeguamento normativo di cui ai Crediti da rinaturalizzazione della L.R. 14/2019, ai fini dell'ottenimento del previsto contributo regionale che impone l'obbligo di approvazione entro il corrente anno 2022;

RITENUTO di procedere all'adozione della variante al fine di declinare i sussidi operativi per la gestione del RECREd già istituito con DCC n. 32 del 29/06/2021 e procedere all'adeguamento alla disciplina dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione ai sensi della L.R. 14/2019,

VISTO che, in data 16.09.2022 prot. n. 14261 lo studio di urbanistica incaricato, MRM PLUS, ha trasmesso la variante n.6.1 al Piano degli Interventi – adeguamento (art. 4 L.R. 14/2017 - Art. 4 L.R. 14/2019 - D.G.R. n. 263 del 02/03/2020), costituita da una Relazione, da un Estratto delle NTO e dai Sussidi Operativi;

DATO ATTO che la documentazione relativa alla variante in esame è stata pubblicata, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i., sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione trasparente" sottosezione "Pianificazione e Governo del territorio";

DATO ATTO che la Variante al P.I.:

- è stata redatta nel rispetto delle normative vigenti in materia urbanistica ed in particolare all'art. 4 L.R. 14/2017, all'art. 4 L.R. 14/2019 e alla D.G.R. n. 263 del 02/03/2020;
- non sarà assoggettata a VAS ex D.G.R. 21/01/2020 n. 61 in quanto si configura come obbligatorio adeguamento alle norme di cui agli art. 4 L.R. 14/2017, all'art. 4 L.R. 14/2019;
- non comporta alcuna trasformazione del territorio;

RITENUTA la variante in esame meritevole di adozione in quanto rappresentativa delle indicazioni Regionali, della volontà dell'Amministrazione Comunale ed altresì idonea a delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio;

RICHIAMATO l'art. 18 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni, il quale disciplina il procedimento di formazione del piano degli interventi e delle sue varianti;

RICHIAMATO, l'art. 78 del decreto legislativo n. 267/2000, sull'obbligo di astensione dei consiglieri comunali in posizione di conflitto di interessi;

PRESO ATTO dell'orientamento giurisprudenziale ormai consolidato secondo cui l'amministratore pubblico deve astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi suoi o di parenti o affini fino al quarto grado;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49 del decreto legislativo n. 267/2000 e s.m.i.;

Con voti unanimi favorevoli espressi in modo palese a norma di Legge dai n. 13 Consiglieri presenti e votanti.

DELIBERA

1. DI ADOTTARE, ai sensi dell'art. 18 commi 2 e 8 della L.R. 11/2004, la Variante n. 6.1 al P.I. – Piano degli Interventi – adeguamento alla disciplina dei crediti Edilizi da Rinaturalizzazione ai sensi della L.R. 14/2019 – D.G.R. n. 263 del 02.03.2020, redatta dai tecnici incaricati, e composta da seguenti elaborati agli atti del comune:

Elenco degli elaborati
<ul style="list-style-type: none">- Elab.01 Relazione programmatica- Elab.02 Estratto N.T.O. con testo comparato- Elab.03 Sussidi Operativi per la quantificazione e Gestione dei Crediti

2. DI DARE ATTO che tali elaborati sono identificati con la dicitura “Adottato con delibera di Consiglio Comunale n. ... in data --.--.-----”;
3. DI ADEMPIERE agli obblighi previsti dalla normativa sulla trasparenza di cui all'art. 39 del D.Lgs n. 33 del 04/03/2013 mediante pubblicazione della seguente deliberazione e di tutta la documentazione allegata sul sito istituzionale dell'Ente sezione “Amministrazione Trasparente”, sottosezione “Pianificazione e governo del territorio”;
4. DI DARE ATTO che il piano adottato entro otto giorni dalla data di adozione sarà depositato presso la sede del Comune e sul sito internet del Comune, a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi, decorsi i quali chiunque potrà formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
5. DI DARE ALTRESI' ATTO che dell'avvenuto deposito viene data notizia con le modalità di cui all'art. 32 della legge 69/2009 “Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile”; verranno inoltre affissi degli avvisi cartacei anche sulle bacheche comunali e presso l'ingresso dell'UTC;
6. DI APPLICARE, dall'adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica e territoriale e fino all'entrata in vigore dello stesso, le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni, secondo quanto disposto dagli artt. 29 e 48 della L.U.R. 11/2004 e ss.mm.ii;
7. DI INCARICARE il Responsabile del Procedimento di provvedere agli adempimenti conseguenti e

previsti dalla L.U.R. 11/2004 e ss.mm.ii.;

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 sulla proposta numero 30 del 17-09-2022 ed allegati alla presente deliberazione.

OGGETTO	Adozione della variante n. 6.1 al Piano degli Interventi adeguamento alla disciplina dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione ai sensi della L.R. 14/2019 D.G.R.V. n. 263 del 02.03.2020
----------------	---

Data lettura della presente delibera, viene approvata e sottoscritta

IL Sindaco
Marini Lamberto

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

IL Segretario Comunale
Cartisano Pier Paolo

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.