



# COMUNE DI SALGAREDA

PROVINCIA DI TREVISO

## Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

**Oggetto:** ATTO DI INDIRIZZO PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI, CRITERI E MODALITÀ OPERATIVE PER IL RICONOSCIMENTO DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE ED APPROVAZIONE AVVISO PER L'INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE, AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 14/2019.

L'anno **duemilaventidue**, addì **sedici** del mese di **marzo** alle ore 12:00 nella Residenza Comunale previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dal vigente Ordinamento delle Autonomie Locali e dallo Statuto Comunale vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano presenti:

		Presenti/Assenti	
1.	FAVARETTO ANDREA SINDACO	Presente	
2.	POLINEDRIO CARMELA VICESINDACO	Presente	
3.	SEGATTO ROSSELLA ASSESSORE	Presente	
4.	SARTORI MARTINA ASSESSORE	Presente	
5.	COIRO MICHELE ASSESSORE	Presente	
		Presenti	Assenti
		5	0

Assiste il SEGRETARIO COMUNALE Giuliani Pierantonio il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. FAVARETTO ANDREA, nella sua qualità di SINDACO del Comune suddetto, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

## DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 17 DEL 16 MARZO 2022

**OGGETTO:** ATTO DI INDIRIZZO PER L'INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI, CRITERI E MODALITÀ OPERATIVE PER IL RICONOSCIMENTO DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE ED APPROVAZIONE AVVISO PER L'INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI PRESENTI NEL TERRITORIO COMUNALE, AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 14/2019.

### LA GIUNTA COMUNALE

#### PREMESSO CHE:

- il Comune di Salgareda è dotato di Piano Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato in Conferenza di Servizi in data 31.07.2013 e ratificato con D.G.P. n. 306 del 09.08.2013;
- la Variante n.1 al P.A.T. di adeguamento alla L.R. 14/2017 "Contenimento consumo di suolo" è approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 18.12.2020;
- che il "primo" Piano del Interventi (P.I.) del Comune di Salgareda è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 03 del 26.02.2016;
- che l'ultima Variante parziale al PI è la n.6, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 28.07.2021 in corso di approvazione;

**VISTA** la L.R. del Veneto 4 aprile 2019, n. 14 "*Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2014, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*, ed in particolare l'art. 4 che introduce i "crediti edilizi da rinaturalizzazione" come misura per promuovere la rinaturalizzazione del suolo;

**VISTA** la D.G.R. n. 263 del 02/03/2020, con cui la Regione Veneto 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*" 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;

**PRESO ATTO** che, ai sensi dell'art. 4, comma 2 della L.R. n. 14/2019, i Comuni, dovranno procedere, tramite variante allo strumento urbanistico, all'individuazione dei manufatti incongrui, la cui demolizione sia di interesse pubblico e consenta l'attribuzione dei Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER), finalizzata:

- a) 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 da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:
  1. localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
  2. costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
  3. differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;
- 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'individuazione dei manufatti incongrui, da parte dei Comuni, deve avvenire mediante attivazione di una procedura di evidenza pubblica, ovvero di un avviso, ai sensi dell'art. 4, comma 3, della L.R. del Veneto n. 14/2019 "*Veneto 2050*", finalizzato a raccogliere le richieste di classificazione dei manufatti incongrui, da parte degli aventi titolo ed il riconoscimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione;

**ATTESO** che la L.R. del Veneto n. 14/2019 all'art. 2 definisce:

- manufatti incongrui: le opere incongrue o gli elementi di degrado di cui alla lettera f), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in

materia di paesaggio””, individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale, secondo quanto previsto dall'articolo 4;

- rinaturalizzazione del suolo: intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali di cui alla lettera a) del comma 1, dell'art. 2 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, attraverso la demolizioni di edifici e superfici che hanno reso un'area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera;
- crediti edilizi da rinaturalizzazione: capacità edificatoria di cui al comma 4, dell'art. 36, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 5 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall'art. 4;

**RITENUTO** di individuare gli obiettivi ed i criteri di valutazione di cui all'art. 4, comma 2 della Legge del Veneto n. 14/2019, secondo i contenuti di seguito indicati:

#### **OBIETTIVI**

*Attivazione di operazioni di “cleaning territoriale” ovvero di pulizia del territorio da quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano.*

*Tutela e salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio, protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni.*

*Costruzione di un territorio ecologicamente stabile, garantendo una qualità architettonica armonicamente inserita nel contesto paesaggistico, da attuarsi tramite:*

- *riduzione consumo suolo con ripristino condizioni di naturalità del suolo;*
- *valorizzazione paesaggistica e ambientale derivante dall'eliminazione delle opere incongrue;*
- *conseguimento di migliori condizioni igienico sanitarie e di sicurezza - (punto 3.2.1 all. A DGR 263/2020).*

#### **CRITERI E MODALITA' OPERATIVE**

*Il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) ha le seguenti caratteristiche distintive:*

- *deriva esclusivamente da demolizione integrale di opere incongrue identificate dal P.I.;*
- *necessita della rinaturalizzazione del suolo occupato dall'opera incongrua e determina il vincolo di inedificabilità dell'area liberata;*
- *può essere utilizzato solo negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) di cui alla L.R. 14/2017, attraverso il cd. “indice differenziato” o, se presenti, in aree libere intercluse.*

*L'incongruità delle opere può essere di tipo:*

- o *“urbanistico”, nel caso in cui l'opera per le sue caratteristiche fisiche/funzionali non è compatibile (es. destinazione d'uso);*
- o *“paesaggistico-ambientale”, nel caso in cui l'opera ricade in un'area non coerente (fascia di rispetto, zona di tutela, area a pericolosità idraulica, ecc.);*
- o *“edilizio”, nel caso in cui l'opera per le sue caratteristiche non presente requisiti igienico-sanitari e di sicurezza;*

*Nella selezione dei manufatti incongrui da parte dell'Amministrazione Comunale dovrà essere verificato prioritariamente l'interesse pubblico in termini di valore derivante per la comunità locale e per il paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore / opera incongrua.*

*L'ammontare del CER sarà riconosciuto sulla base di un dato dimensionale convenzionale (DDC) dell'edificio demolito per il coefficiente “K” assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, come segue:*

$$CER = DDC \times K$$

*dove:*

- *“DDC” si intende la consistenza del manufatto incongruo parametrata ad un'unica destinazione d'uso;*
- *“K”, posto minore o uguale a 0,9 (punto 4.1 All. A DGR 263/2020,) è definito sulle basi dei seguenti criteri:*
  - o *localizzazione;*
  - o *costi di demolizione e rinaturalizzazione;*
  - o *costi eventuali di bonifica ambientale.*

*È facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di predisposizione della variante, di individuare direttamente “manufatti incongrui” di proprietà pubblica o privata.*

**VISTO** l'allegato schema di Avviso Pubblico, redatto ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. del Veneto n. 14/2019, per l'acquisizione delle richieste di classificazione dei manufatti incongrui (allegato A);

**VISTO** il modello di richiesta di classificazione dei manufatti incongrui (allegato B);

**RITENUTO** i predetti schemi idonei a perseguire le finalità in parola e, pertanto, meritevoli di approvazione;

**RICHIAMATE:**

- la legge regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- la legge regionale del Veneto 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- la legge regionale del Veneto 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";
- la deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 263 del 2 marzo 2020 "Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi";

**ACQUISITO**, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000, n.267, così come modificato dal D.L. 174/2012, convertito con modificazioni dalla L. n. 213/2012, il solo parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, atteso che il presente provvedimento non ha riflessi né diretti, né indiretti sulla situazione finanziaria e sul patrimonio dell'Ente;

**Tutto** ciò premesso e considerate

**CON** votazione unanime legalmente espressa;

**DELIBERA**

per i motivi richiamati in premessa che si intendono qui riportati per formare parte integrante, formale e sostanziale del presente provvedimento:

1. **DI INDIVIDUARE** gli obiettivi ed i criteri di valutazione di cui all'art. 4, comma 2 della L.R. del Veneto n. 14/2019, nei contenuti di seguito indicati:

**OBIETTIVI**

*Attivazione di operazioni di "cleaning territoriale" ovvero di pulizia del territorio da quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano.*

*Tutela e salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio, protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni.*

*Costruzione di un territorio ecologicamente stabile, garantendo una qualità architettonica armonicamente inserita nel contesto paesaggistico, da attuarsi tramite:*

- *riduzione consumo suolo con ripristino condizioni di naturalità del suolo;*
- *valorizzazione paesaggistica e ambientale derivante dall'eliminazione delle opere incongrue;*
- *conseguimento di migliori condizioni igienico sanitarie e di sicurezza - (punto 3.2.1 all. A DGR 263/2020).*

**CRITERI E MODALITA' OPERATIVE**

*Il Credito Edilizio da Rinaturalizzazione (CER) ha le seguenti caratteristiche distintive:*

- *deriva esclusivamente da demolizione integrale di opere incongrue identificate dal P.I.;*
- *necessita della rinaturalizzazione del suolo occupato dall'opera incongrua e determina il vincolo di inedificabilità dell'area liberata;*
- *può essere utilizzato solo negli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata (AUC) di cui alla L.R. 14/2017,*

attraverso il cd. "indice differenziato" o, se presenti, in aree libere intercluse.

L'incongruità delle opere può essere di tipo:

- "urbanistico", nel caso in cui l'opera per le sue caratteristiche fisiche/funzionali non è compatibile (es. destinazione d'uso);
- "paesaggistico-ambientale", nel caso in cui l'opera ricade in un'area non coerente (fascia di rispetto, zona di tutela, area a pericolosità idraulica, ecc.);
- "edilizio", nel caso in cui l'opera per le sue caratteristiche non presenti requisiti igienico-sanitari e di sicurezza;

Nella selezione dei manufatti incongrui da parte dell'Amministrazione Comunale dovrà essere verificato prioritariamente l'interesse pubblico in termini di valore derivante per la comunità locale e per il paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore / opera incongrua.

L'ammontare del CER sarà riconosciuto sulla base di un dato dimensionale convenzionale (DDC) dell'edificio demolito per il coefficiente "K" assegnato dal Comune sulla base dei parametri previsti dall'art. 4, comma 2, della L.R. 14/2019, come segue:

$$CER = DDC \times K$$

dove:

- "DDC" si intende la consistenza del manufatto incongruo parametrata ad un'unica destinazione d'uso;
- "K", posto minore o uguale a 0,9 (punto 4.1 All. A DGR 263/2020,) è definito sulle basi dei seguenti criteri:
  - localizzazione;
  - costi di demolizione e rinaturalizzazione;
  - costi eventuali di bonifica ambientale.

È facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale, in sede di predisposizione della variante, di individuare direttamente "manufatti incongrui" di proprietà pubblica o privata.

2. **DI APPROVARE** lo schema di Avviso Pubblico (allegato A) e il modello di richiesta di classificazione dei manufatti incongrui (allegato B) redatti ai sensi dell'art. 4, comma 3 della L.R. del Veneto n. 14/2019, parti integranti, formali e sostanziali del presente provvedimento;
3. **DI DARE ATTO** che i parametri necessari a definire il Dato Dimensionale Convenzionale (DDC) ed il Coefficiente K di cui all'Allegato A alla DGR del Veneto n. 263/2020 verranno definiti con successivo provvedimento;
4. **DI DEMANDARE** al Responsabile dell'Area Tecnica i successivi adempimenti conseguenti alla presente deliberazione;
5. **DI DARE ATTO** che il presente provvedimento non rientra nella casistica prevista dalla Legge n. 136/2010 modificata dalla L. 127/2010.

### Successivamente

Con votazione unanime legalmente espressa

### DELIBERA

Di rendere la presente immediatamente eseguibile, ex art. 134 comma 4) del D.Lgs. 267/2000, ai fini del rispetto della tempistica prevista per la conclusione del procedimento ai sensi di legge.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL PRESIDENTE  
F.TO FAVARETTO ANDREA

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.TO Giuliani Pierantonio

---

**PARERI E VISTI**

- in ordine alla Regolarita' tecnica - parere Favorevole  
li', 14-03-2022

Il Responsabile del Servizio  
F.TO Favaretto Gabriele

---

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Segreteria

**ATTESTA**

⇒ CHE la presente deliberazione:

- E' stata affissa a questo Albo Pretorio il 22-03-2022 e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi come previsto dall'articolo 124, comma 1 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267 e che contestualmente viene trasmessa in elenco ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'articolo 125, comma 1 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

IL RESPONSABILE DELLA SEGRETERIA  
F.TO Pillon Paola

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

- Che la suesesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui E' DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267, il

li, .....

IL RESPONSABILE DELLA SEGRETERIA  
F.TO Pillon Paola

---

**Copia conforme all'originale in carta libera ad uso amministrativo**

li, .....

IL RESPONSABILE SERVIZIO SEGRETERIA  
Pillon Paola