

PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 47 DEL 23/04/2025

a oggetto: REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI AI SENSI
DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 14/2017. AGGIORNAMENTO.

Oggi 23.4.2025, dalle ore 14:15 circa, presso la sede municipale, si è riunito il Consiglio comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

		Presente
1)	CHRISTOFER DE ZOTTI	1) SÌ
2)	LUCAS PAVANETTO	2) SÌ
3)	ANDREA CARPENEDO	3) SÌ
4)	MANUEL URBAN	4) SÌ
5)	MARCO MASTRASCUSA	5) SÌ
6)	NICOLETTA BUSANEL	6) SÌ
7)	IVANO MOLIN	7) SÌ
8)	ALESSANDRA PASQUAL	8) NO
9)	ANDREA TOMEI	9) SÌ
10)	MOIRA MONTAGNER	10) SÌ
11)	ANDREA PASIAN	11) SÌ
12)	RENATO MARTIN	12) SÌ
13)	DANIELE BISON	13) SÌ
14)	VINCENZO SANSALONE	14) SÌ
15)	VALERIO ZOGGIA	15) SÌ
16)	FABIO VISENTIN	16) SÌ
17)	ROBERTO RUGOLOTTO	17) SÌ

Presiede LUCAS PAVANETTO – presidente del Consiglio comunale.

Partecipa MASSIMO PEDRON – Segretario comunale.

Il presidente, constatato che il collegio è costituito in numero legale, dà inizio alla trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

OGGETTO: REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 14/2017. AGGIORNAMENTO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI gli interventi, così come riportati nel supporto magnetico, depositato agli atti dell'ufficio Segreteria Generale ai sensi dell'art. 62, comma 3, del vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale.

SUCCESSIVAMENTE, messa ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di deliberazione a oggetto: "REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 14/2017. AGGIORNAMENTO.", si evidenzia il seguente esito:

presenti: **n. 16** (sedici) Christofer De Zotti, Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Andrea Tomei, Moira Montagner, Andrea Pasian, Renato Martin, Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Roberto Rugolotto;

assenti: **n. 1** (uno) Alessandra Pasqual;

votanti: **n. 10** (dieci) Christofer De Zotti, Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Andrea Tomei, Moira Montagner, Andrea Pasian;

favorevoli: **n. 10** (dieci)

contrari: **nessuno**

astenuti: **n. 6** (sei) Renato Martin, Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Roberto Rugolotto.

VISTA la proposta di deliberazione n. 2025/22 del 09/04/2025 a oggetto: "REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 14/2017. AGGIORNAMENTO." e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

DATO ATTO del parere espresso dalla III commissione consiliare nella seduta del 15.4.2025, con esito favorevole.

VISTI gli artt. 42, 48, 107, d.lgs. 18.8.2000, n. 267 e rilevato che nel caso di specie la competenza risulta ascrivibile al consiglio comunale.

VISTI i pareri resi ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, del d.lgs. 18.8.2000, n. 267.

VISTO l'esito della votazione come sopra specificata.

DELIBERA

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione n. 2025/22 del 09/04/2025 a oggetto: "REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 14/2017. AGGIORNAMENTO.", come qui sotto riportata, la quale costituisce parte integrante e sostanziale della presente delibera;
2. di dare atto che tutti gli atti conseguenti e necessari per dare attuazione alla presente delibera saranno posti in essere dal dirigente del settore lavori pubblici e urbanistica.

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- il piano di assetto del territorio (P.A.T.) è stato approvato in conferenza dei servizi del 4.3.2020, ratificato con deliberazione della Giunta regionale n. 368 del 24.3.2020 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10.4.2020;
- il piano regolatore generale (P.R.G.), ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della L.R. n. 11 del 23.4.2004, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato piano degli interventi (P.I.) e lo stesso è stato successivamente aggiornato con le seguenti varianti:
 - variante n. 1 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 25.3.2021; variante n. 2 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 104 del 28.10.2021; variante n. 3 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 10.2.2022; variante n. 6 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 95 del 27.10.2022; variante n. 7 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 71 del 29.8.2022; variante n. 8 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 105 del 26.10.2023; variante n. 9 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 29 del 14.3.2024; variante n. 10 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 6 del 25.1.2024; variante 11 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 78 del 19.7.2024 e variante n. 12 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 66 del 13.6.2024; variante n. 4 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 93 del 16.9.2021 e revocata con deliberazione di Consiglio comunale n. 50 del 25.5.2023; variante n. 5 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 128 del 15.12.2021 e revocata con deliberazione di Consiglio comunale n. 83 del 31.8.2023; variante n. 13 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 20 del 29.2.2024; variante n. 14 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 61 del 31.5.2024 e approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 45 del 23.4.2025; variante n. 15 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 93 del 26.9.2024; variante n. 15 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 131 del 17.12.2024; variante n. 16 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 120 del 28.11.2024, la variante n. 17 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 8 del 28.1.2025 e la variante n. 18 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 28 del 27.3.2025 i cui contenuti costituiscono misure di salvaguardia ai sensi della legge 3.11.1952, n. 1902, della legge 5.7.1966, n. 517, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 con le modalità e i limiti di cui all'art. 29 della L.R. 23.4.2004, n. 11.

VISTO che:

- la L.R. 6.6.2017, 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 L.R. n. 14/2017 dispone che, fermo restando il rispetto del dimensionamento del piano di assetto del territorio (P.A.T.), il piano degli interventi (P.I.), 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;

- l'istituto del credito edilizio trova la sua fonte nell'articolo 36 della L.R. 23.4.2004, 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;
- in data 6.4.2019 è entrata in vigore la L.R. 4.4.2019, 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;
- con deliberazione della Giunta regionale n. 263 del 2.3.2020 sono stati forniti gli strumenti, indirizzi e linee guida per l'impiego dell'istituto del credito edilizio e, in particolare, del credito da rinaturalizzazione, e a questo scopo il provvedimento contiene indicazioni di carattere sia metodologico che operativo;
- i contenuti della citata D.G.R. n. 263/2020, come quelli relativi alla tenuta del RECREC (Registro dei Crediti) e quelli che possono essere liberamente recepiti per dettare un'autonoma disciplina, come ad esempio per quanto concerne il metodo di stima dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, sono stati fatti propri con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 10.2.2022 di cui alla variante n. 3 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 che, ha approvato tra l'altro, il Regolamento per la gestione dei crediti edilizi di cui all'allegato 13, il Registro comunale elettronico dei Crediti Edilizi di cui all'allegato 14 e la Carta del valore immobiliare di cui all'allegato 15.

ATTESO che:

- con l'approvazione da parte del Consiglio comunale della deliberazione avente oggetto "Variante generale n. 14 al piano degli interventi per adeguamento normativo e cartografico al piano di assetto del territorio, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, dell'art. 5 della L.R. 14/2017, dell'art. 4 della L.R. 14/2019, dell'art. 7 della L.R. 4/2015 e per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità ai sensi degli artt. 10, 11, 16 e 19 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327", sono state definite le modalità di utilizzo del credito, l'individuazione e la disciplina degli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) e da interventi di riqualificazione e compensazione urbanistica (CE);
- la variante n. 14 al P.I. prevede di utilizzare il parametro del volume edificabile ai fini dell'edificabilità e dell'edificazione, in luogo della superficie complessiva;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 8/2022, al fine della determinazione del Valore Convenzionale del Credito Edilizio (VCCE) sono stati presi come riferimento i valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), servizio svolto dall'Agenzia delle Entrate che fornisce le quotazioni immobiliari semestrali per ogni singola zona omogenea di ciascun comune per tipologia e stato di conservazione;

CONSIDERATO che:

- sulla base delle indicazioni dello strumento urbanistico e dell'individuazione delle aree di impiego è possibile ricorrere all'utilizzo del credito edilizio ovvero mediante corresponsione del contributo straordinario pari al valore convenzionale del credito edilizio in conformità a quanto previsto dagli artt. 10 e 29 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) allegato al P.I.;
- i crediti edilizi sono "liberamente commerciabili" e la loro circolazione sarà demandata al libero mercato, al fine di garantire l'efficienza delle operazioni di demolizione/rinaturalizzazione, quindi il mercato edilizio locale dovrà essere attentamente monitorato;
- si rende necessario adeguare il testo del regolamento per la gestione del credito al parametro del volume edificabile in luogo della superficie complessiva.

DATO ATTO che le modifiche introdotte dall'aggiornamento del regolamento si riferiscono a:

- l'utilizzo del credito è soprattutto finalizzato alla riqualificazione, sostituzione, rinnovamento del patrimonio esistente, mediante integrale demolizione e ricostruzione di edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonché a tutela delle disabilità e pertanto, al fine della determinazione del valore convenzionale del credito, viene

preso come riferimento il valore massimo fornito dall'OMI relativo alle abitazioni civile con stato di conservazione ottimo;

- si rende necessario adeguare la tabella 1 della determinazione del valore del credito, per analogia a quanto riportato ai punti precedenti, ai parametri del volume edificabile in luogo della superficie complessiva e ai valori aggiornati OMI sulla base del mercato immobiliare come desumibili da apposita sezione del sito dell'Agenzia delle Entrate, dalla quale si ricava che i valori rilevati riferiti al primo semestre 2024, soprattutto per quanto riguarda la zona del Lido, hanno evidenziato incrementi che superano il 10% rispetto al 2022, ciò a confermare il dinamismo del mercato immobiliare;
- si rende necessario adeguare la tabella 2, esemplificativa del calcolo del credito edilizio per compensazione urbanistica, sulla base del valore convenzionale del credito edilizio corrispondente alla Zona OMI R1 Extraurbana/Zona Rurale;
- in coerenza di quanto sopra esposto, è stata predisposta la seguente documentazione:
 - Allegato A) Regolamento per la gestione dei crediti edilizi;
 - Allegato sub 1) al Regolamento: Tabella 1 – Determinazione del Valore Convenzionale del Credito Edilizio;
 - Allegato sub 2) al Regolamento: Tabella 2 – Definizione del Credito Edilizio per compensazione urbanistica;
 - Allegato sub 4) Regolamento per la gestione dei crediti edilizi – Testo comparato;
- ai fini dell'individuazione delle zone OMI e delle relative fasce nelle quali è stato suddiviso il territorio funzionali all'applicazione del Regolamento in parola, rimane valida la carta del valore immobiliare allegata alla deliberazione del Consiglio comunale n. 8/2022 che, per agevolarne la consultazione viene allegata al presente atto come Allegato sub 3) – Carta del valore immobiliare;
- rimane in capo al dirigente del Settore Lavori Pubblici e Urbanistica con proprio atto, in funzione delle dinamiche del mercato immobiliare, l'aggiornamento degli allegati sub. 1) Tabella 1 – Determinazione del Valore Convenzionale del Credito Edilizio, sub. 2) Tabella 2 – Definizione del Credito Edilizio per compensazione urbanistica e sub. 3) Carta del valore immobiliare.

RAVVISATA per le motivazioni sovraesposte, la necessità di adeguare e aggiornare il Regolamento per la gestione dei crediti edilizi ai contenuti della variante n. 14 al Piano degli Interventi.

VISTE:

- la delibera del 17.12.2024 n. 135, con la quale il Consiglio comunale ha approvato il DUP – documento unico di programmazione 2025-2027;
- la delibera del 17.12.2024 n. 136, con la quale il Consiglio comunale ha approvato il Bilancio di previsione finanziario 2025-2027 che, insieme al DUP, contiene gli indirizzi, le missioni, i programmi e gli obiettivi che l'amministrazione comunale intende perseguire nel corso del triennio;
- la delibera del 23.12.2024 n.351, con la quale la Giunta comunale ha approvato il Piano esecutivo di gestione 2025-2027;
- la delibera del 4.2.2025 n. 9, con la quale la Giunta comunale ha approvato il Piano integrato di attività e organizzazione 2025-2027.

RILEVATA la competenza del Consiglio comunale in merito, ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. n. 267/2000.

VISTA la L.R. n. 11 del 23.4.2004.

VISTA la L.R. n. 4 del 16.3.2015.

VISTA la L.R. n. 14 del 6.6.2017.

VISTA la L.R. n. 14 del 4.4.2019.

DATO ATTO che:

- ai fini dell'efficacia dell'atto, la presente deliberazione unitamente ai suoi allegati viene pubblicata nel sito "Amministrazione trasparente" – apposita sezione ai sensi dell'art. 39, commi 1, lett. a) e 3, del d.lgs. 14.3.2013 n. 33 come modificato dal d.lgs. 25.5.2016 n. 97;
- il presente provvedimento, comporterà riflessi diretti e indiretti di entrata sulla situazione economico-finanziaria e/o patrimoniale dell'ente conseguenti all'adeguamento del Valore Convenzionale del Credito

Edilizio e che verrà definito con successivi atti sulla base delle richieste che verranno di volta in volta presentate, di corresponsione di un contributo straordinario pari al valore convenzionale del credito edilizio.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di richiamare integralmente, a ogni effetto di legge – compreso l'obbligo motivazionale di cui alla Legge 241/1990 – le premesse di questo atto, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di approvare l'aggiornamento del Regolamento per la gestione dei crediti edilizi allegato "A" al presente atto e i relativi allegati:
 - sub. 1) Tabella 1 – Determinazione del Valore Convenzionale del Credito Edilizio;
 - sub. 2) Tabella 2 – Definizione del Credito Edilizio per compensazione urbanistica;
 - sub. 3) Carta del valore immobiliare;
 - sub. 4) Regolamento per la gestione dei crediti edilizi- Testo comparato
3. di dare mandato al dirigente del Settore Lavori Pubblici e Urbanistica a provvedere con proprio atto, all'aggiornamento degli allegati sub. 1) Tabella 1 – Determinazione del Valore Convenzionale del Credito Edilizio, sub. 2) Tabella 2 – Definizione del Credito Edilizio per compensazione urbanistica e sub. 3) Carta del valore immobiliare, in funzione delle dinamiche del mercato immobiliare;
4. di dare mandato al dirigente del Settore Lavori Pubblici e Urbanistica affinché ponga in essere tutti gli adempimenti necessari e conseguenti al presente atto e di effettuare eventuali correzioni che si rendessero necessarie per meri errori materiali successivamente accertati;
5. di dichiarare l'immediata eseguibilità della delibera di approvazione della presente proposta di deliberazione, stante la necessità di adeguare il vigente regolamento dei crediti al fine di permettere la diretta attuazione delle previsioni contenute nella variante n. 14 al Piano degli Interventi (P.I.).

Il dirigente del settore
lavori pubblici e urbanistica
Ing. Dimitri Bonora

SUCCESSIVAMENTE, messa ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di immediata eseguibilità della deliberazione a oggetto: "REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. N. 14/2017. AGGIORNAMENTO.", si evidenzia il seguente esito:

presenti: **n. 16** (sedici) Christofer De Zotti, Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Andrea Tomei, Moira Montagner, Andrea Pasian, Renato Martin, Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Roberto Rugolotto;

assenti: **n. 1** (uno) Alessandra Pasqual;

votanti: **n. 10** (dieci) Christofer De Zotti, Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Andrea Tomei, Moira Montagner, Andrea Pasian;

favorevoli: **n. 10** (dieci)

contrari: **nessuno**

astenuti: **n. 6** (sei)

Renato Martin, Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Roberto Rugolotto.

Il presidente, constatato l'esito della votazione, proclama approvata la proposta di immediata eseguibilità della delibera ai sensi dell'art. 134, comma 4, d.lgs. 18.8.2000, n. 267, data l'urgenza come motivata nella proposta di deliberazione.

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

Il presidente
LUCAS PAVANETTO

Il Segretario comunale
MASSIMO PEDRON

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 7.3.2005, n.82; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.