



PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 44 DEL 28/05/2026

a oggetto: CREDITO EDILIZIO EX ARTICOLO 29, COMMA 3, DELLE N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNALE. APPROVAZIONE PRESUPPOSTI E CRITERI APPLICATIVI.

Oggi 28 maggio 2026, dalle ore 18:30 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) ANDREA TOMEI	2) SÌ
3) MANUEL URBAN	3) SÌ
4) MARCO MASTRASCUSA	4) SÌ
5) NICOLETTA BUSANEL	5) SÌ
6) IVANO MOLIN	6) SÌ
7) LORENZO PASINI	7) SÌ
8) ALESSANDRA PASQUAL	8) SÌ
9) ELISA CASELLATO	9) SÌ
10) MOIRA MONTAGNER	10) NO
11) ANDREA PASIAN	11) SÌ
12) RENATO MARTIN	12) NO
13) DANIELE BISON	13) NO
14) VINCENZO SANSALONE	14) SÌ
15) VALERIO ZOGGIA	15) SÌ
16) FABIO VISENTIN	16) SÌ
17) DANIELA DONADELLO	17) SÌ

Presiede ANDREA TOMEI – 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: CREDITO EDILIZIO EX ARTICOLO 29, COMMA 3, DELLE N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNALE. APPROVAZIONE PRESUPPOSTI E CRITERI APPLICATIVI.

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.

Durante la trattazione del punto entra la consigliera Montagner. Risultano pertanto presenti n. 15 (quindici) consiglieri.

MESSA ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di deliberazione a oggetto: "CREDITO EDILIZIO EX ARTICOLO 29, COMMA 3, DELLE N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNALE. APPROVAZIONE PRESUPPOSTI E CRITERI APPLICATIVI.", si evidenzia il seguente esito:

presenti: **n. 15** (quindici) Christofer De Zotti, Andrea Tomei, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Lorenzo Pasini, Alessandra Pasqual, Elisa Casellato, Moira Montagner, Andrea Pasian, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Daniela Donadello;

assenti: **n. 2** (due) Renato Martin, Daniele Bison;

votanti: **n. 11** (undici) Christofer De Zotti, Andrea Tomei, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Lorenzo Pasini, Alessandra Pasqual, Elisa Casellato, Moira Montagner, Andrea Pasian;

favorevoli: **n. 11** (undici)

contrari: **nessuno**

astenuti: **n. 4** (quattro) Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Daniela Donadello.

VISTA la proposta di deliberazione n. 2026/37 del 20/05/2026 a oggetto: "CREDITO EDILIZIO EX ARTICOLO 29, COMMA 3, DELLE N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNALE. APPROVAZIONE PRESUPPOSTI E CRITERI APPLICATIVI." e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

DATO ATTO del parere espresso dalla III commissione consiliare nella seduta del 21.5.2026, 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. 2026/37 del 20/05/2026 a oggetto: “CREDITO EDILIZIO EX ARTICOLO 29, COMMA 3, DELLE N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNALE. APPROVAZIONE PRESUPPOSTI E CRITERI APPLICATIVI.”, 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 gestione del territorio e attività produttive.

IL DIRIGENTE

PREMESSE: INQUADRAMENTO GENERALE.

PREMESSO che la pianificazione urbanistica comunale in esecuzione della Legge regionale 11/2004 si esplica mediante il Piano regolatore comunale, che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio “P.A.T.”, ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi “P.I.”;

PREMESSO inoltre che il comune di Jesolo in applicazione della sopraccitata disciplina urbanistica regionale si è dotato di:

- P.A.T., approvato in conferenza dei servizi del 4.3.2020, ratificato con delibera di giunta regionale n. 368 del 24.3.2020 pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 49 del 10.4.2020;
- P.I., di cui alla variante generale n. 14 al P.I. approvata con delibera del Consiglio comunale n. 45 del 23.4.2025, convalidata con delibera del Consiglio comunale n. 68/2025, e alle successive seguenti varianti tematiche:
 - variante n. 16 al P.I. approvata con delibera di Consiglio comunale n. 16 del 26.2.2026;
 - variante n. 18 al P.I. approvata con delibera di Consiglio comunale n. 74 del 26.6.2025;
 - variante n. 19 al P.I. approvata con delibera di Consiglio comunale n. 83 del 24.7.2025;
 - variante n. 20 al P.I. approvata con delibera di Consiglio comunale n. 82 del 24.7.2025;
 - variante n. 21 al P.I. approvata con delibera di Consiglio comunale n. 7 del 29.1.2026;
 - variante n. 17 al P.I. adottata con delibera di Consiglio comunale n. 8 del 28.1.2025 e la variante al P.I. adottata con delibera di Consiglio comunale n. 106 del 30.10.2025 i cui contenuti costituiscono misure di salvaguardia ai sensi della legge 1902/1952, della legge 517/1966, del D.P.R. 380/2001 con le modalità ed i limiti di cui all’art. 29 della Legge regionale n. 11/2004;

PREMESSO altresì che, in recepimento alle politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio della disciplina urbanistica regionale, il Comune ha approvato:

- con delibera consiliare n. 47 del 23.4.2025 l’aggiornamento del “Regolamento per la gestione dei crediti edilizi ai sensi dell’articolo 4 della Legge regionale n. 14/2017”;
- con delibera consiliare n. 48 del 23.4.2025 l’aggiornamento del “Regolamento per la determinazione del contributo straordinario ai sensi dell’art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. 380/2001, per interventi in variante o in deroga agli strumenti urbanistici”;

LE FONTI DEL CREDITO EDILIZIO.

RILEVATO che l’istituto del credito edilizio risulta disciplinato in particolare dalle seguenti disposizioni normative:

- a. la Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, e nello specifico l’articolo 36 “Riqualificazione ambientale e credito edilizio”;
- b. la Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo”;

c. la Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 “Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio”;
a cui si aggiunge anche la DGR n. 263 del 2 marzo 2020 “Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione dei crediti edilizi”.

ATTESO che in questa cornice normativa si inserisce lo strumento urbanistico comunale, espressamente richiamato dalle disposizioni sopraccitate, e in particolare:

- il PAT – Norme di attuazione, articolo 19 “Credito edilizio”;
- il P.I. – NTO “Norme Tecniche Operative”, articolo 10 “credito edilizio” in generale, e “articolo 29 “Norme comuni per tutte le zone appartenenti al sistema insediativo residenziale e produttivo” nello specifico;

RILEVATO che il PAT, in sintesi:

- individua le modalità di formazione del credito edilizio;
- demanda al PI la determinazione delle modalità di utilizzo del credito edilizio nell’ambito del dimensionamento di ogni singolo ATO;
- demanda al PI la definizione delle modalità e degli ambiti di commerciabilità del credito;

RILEVATO inoltre che il P.I., all’articolo 29, comma 3, così dispone: “Nelle ZTO B1.2, C1, C2.2 e D3.1 di cui ai successivi art. 34, art. 35, art. 37 e art. 45, la localizzazione di credito edilizio può essere sostituita in tutto o in parte con la corresponsione di un contributo straordinario pari al valore convenzionale del credito edilizio a mq/mc di SC/volume relativo alla zona OMI corrispondente, determinato in conformità al regolamento per la gestione del credito edilizio, e corrisposto prima della presentazione dell’istanza di parte secondo le modalità definite nell’apposito regolamento (versamento finanziario o atto unilaterale d’obbligo con fidejussione nel caso di cessione di aree o immobili, o realizzazione di opere pubbliche)”.

IL CREDITO EDILIZIO EX ARTICOLO 29, COMMA 3, DEL P.I.

ATTESO che pertanto lo strumento urbanistico comunale prevede, all’art. 29, comma 3, delle NTO del P.I.:

- che la localizzazione di credito edilizio possa essere sostituita con la corresponsione di un contributo straordinario;
- che tale contributo straordinario:
 - è determinato in conformità al “Regolamento per la gestione dei crediti edilizi, approvato con delibera di consiglio comunale n. 8 del 10.2.2022 e aggiornato con delibera n. 47 del 23.4.2025;
 - è corrisposto secondo le modalità definite nel “Regolamento per il contributo straordinario – Modalità di corresponsione”, approvato con delibera di consiglio comunale n. 70 del 29.10.2020, modificato con delibera n. 49 del 27.5.2021 e delibera n. 48 del 23.4.2025;

CONSIDERATO:

- che lo strumento urbanistico comunale, così come in precedenza declinato, risulta pienamente valido ed efficace;
- che si rende necessario rendere operativo l’istituto di cui trattasi, in quanto previsto dallo strumento urbanistico attuativo della normativa regionale, al fine di assicurarne una piena attuazione;
- che tale obbligo si configura anche alla luce delle richieste pervenute da parte dei cittadini, che possono quindi agire in giudizio in caso di inerzia di questo Ente, con conseguente possibile condanna e aggravio di costi;
- che si intende con il presente atto assicurare altresì i principi di trasparenza, non discriminazione, imparzialità e parità di trattamento, anche in attuazione dei principi normativi in materia di prevenzione della corruzione e di trasparenza, nonché delle disposizioni di cui all’articolo 12 della legge 241/1990;

CONSIDERATO pertanto che con la presente delibera, allo scopo di attivare e rendere effettivo l’istituto in oggetto, si intende:

- a. fornire una corretta interpretazione delle disposizioni di cui al regolamento comunale per il contributo straordinario in ordine alle modalità di corresponsione;

- b. stabilire come si declina la rigenerazione urbana, quale presupposto del credito;
 - c. fornire una corretta interpretazione in ordine al rapporto fra il credito edilizio e il credito edilizio sostitutivo;
 - d. fissare ulteriori necessari presupposti del credito;
 - e. fornire indicazioni in ordine e all'iter operativo da seguire, definendo puntualmente ruoli e competenze della giunta comunale;
- come di seguito esposto.

a. Le modalità di corresponsione del credito.

Il “Regolamento per la determinazione del contributo straordinario – Modalità di corresponsione” approvato con delibera di consiglio comunale n. 70 del 29.10.2020, modificato con delibera n. 49 del 27.5.2021 e con delibera n. 48 del 23.4.2025, prevede che il contributo straordinario possa essere erogato al Comune sotto forma di:

1. versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche;
2. cessione diretta al Comune di aree a standard individuate dalla pianificazione strategica e/o operativa che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'amministrazione comunale e/o di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica;
3. realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel programma triennale delle opere pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche proposte dalla ditta proponente e riconosciute dall'amministrazione comunale di rilevante interesse pubblico.

Tale regolamento reca anche delle soglie di importo correlate alle sopraccitate modalità di corresponsione; si ritiene che tali soglie non siano di stretta interpretazione, ma costituiscano dei principi generali a cui la pubblica amministrazione deve ispirarsi nella declinazione dell'interesse pubblico.

Un tanto considerando che il regolamento in oggetto è stato puntualmente declinato per tre precise fattispecie, ovvero: accordi tra soggetti pubblici e privati e accordi di programma; procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica; permessi di costruire in deroga.

La fattispecie in oggetto – credito edilizio sostituito da contributo straordinario – non rientra pertanto fra le tre sopraccitate.

In particolare, si ritiene conforme ai principi generali, ai criteri ispiratori e alla ratio del regolamento, nonché rispondente all'interesse pubblico, estendere le possibilità di erogazione del contributo straordinario mediante versamento finanziario a tutte le casistiche previste, a prescindere dall'importo del contributo straordinario, valutate le circostanze.

Tale modalità infatti risulta estremamente lineare e non presenta profili di criticità dal punto di vista della valutazione del valore del bene o delle opere, neppure con riferimento agli aspetti esecutivi e di realizzazione del lavoro.

Pertanto, si ritiene di stabilire che le possibili modalità di corresponsione del contributo siano correttamente individuabili nelle seguenti:

- se l'importo è inferiore a € 75.000: i) versamento in denaro oppure ii) cessione al Comune di aree,
- se l'importo è superiore a € 75.000: i) versamento in denaro oppure ii) cessione al Comune di aree oppure iii) realizzazione di opere pubbliche.

Si ritiene inoltre che la competenza in ordine alla scelta della modalità di corresponsione fra le tre sopraccitate debba essere ascritta alla giunta comunale, con le seguenti precisazioni:

- in caso di cessione di aree la decisione è di competenza consiliare, ex articolo 42 “Attribuzioni dei consigli”, comma 1 lettera l), del d.lgs. 267/2000;

- in caso di realizzazione di opere pubbliche dovrà essere valutata l'eventuale modifica del piano triennale dei lavori pubblici, considerando comunque il già previsto coinvolgimento del consiglio comunale nell'ambito del più generale procedimento urbanistico.

Il regolamento prevede anche le modalità di determinazione del valore delle aree che vengono cedute al Comune, stabilendo che questo avviene “secondo il valore convenzionale del credito edilizio (VCCE) relativo alla zona OMI corrispondente alla zona R1 extraurbana/zona rurale ridotta del 50% o secondo il valore relativo della zona OMI corrispondente di cui alla colonna 6 tabella 1) allegato sub 1) sulla base della carta del valore immobiliare allegato sub 3) al regolamento per la gestione dei crediti”.

Prevede inoltre che “qualora la cessione comprenda edifici o porzioni di edifici, la determinazione del valore di cessione avverrà attraverso apposita stima mediante l'applicazione dei valori presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)”.

Il regolamento disciplina altresì l'ipotesi di realizzazione di un'opera pubblica da parte del privato, prevedendo:

- che modalità e tempi di progettazione, realizzazione, collaudo e cessione sono oggetto di accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, da registrare e trascrivere a cura e spese del soggetto privato, nel rispetto delle disposizioni di cui al codice dei contratti pubblici;
- che il soggetto privato deve prestare una fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'esecuzione delle opere pari al 100% del valore delle stesse, oltre a spese tecniche e relativi oneri previdenziali e fiscali, e definisce le caratteristiche della medesima garanzia.

Deve inoltre intendersi che:

- la realizzazione dell'opera pubblica si qualifica come “obbligazione di risultato”;
- ai fini della quantificazione del valore dell'opera, si considerano solamente le somme di cui al “quadro A” – importo lavori.

b. La rigenerazione urbana.

La rigenerazione urbana deve intendersi quale presupposto del credito edilizio, considerando la ratio normativa e i principi generali dell'istituto.

Risulta tuttavia opportuno con la presente delibera:

- statuire espressamente la valenza di tale presupposto;
- stabilire una declinazione più puntuale di tale principio.

In ordine al primo aspetto, si evidenzia:

- che è obiettivo prioritario di questo Comune promuovere la rigenerazione urbana e l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente;
- che uno degli strumenti per la riqualificazione del territorio, anche in un'ottica di rigenerazione è appunto il “credito edilizio”;
- che tale istituto va nella direzione:
 - di favorire il recupero del patrimonio esistente, riducendo il consumo di suolo;
 - di incrementare la sostenibilità ambientale, includendo la messa in sicurezza sismica, l'efficientamento energetico e la creazione di nuovi spazi verdi;
 - di generare un positivo impatto socioeconomico, favorendo la creazione di nuovi posti di lavoro e il miglioramento dei servizi pubblici.

Sono molteplici le disposizioni comunali a tal fine rilevanti, quali:

- lo statuto comunale, che all'articolo 12 “Territorio e ambiente”, comma 1, prevede che “Il Comune riconosce la tutela dell'ambiente e del paesaggio fra i valori fondamentali della comunità. A tal fine, nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge, sostiene interventi [...] e progetti di recupero ambientale, naturale, di riqualificazione dell'estetica cittadina [...]”;
- le linee programmatiche di mandato 2022-2027, approvate con delibera di consiglio comunale del 29.8.2022, e in particolare la linea strategica 2 “sviluppo urbanistico sostenibile”, la quale prevede che “Rigenerazione urbana e riqualificazione saranno le parole d'ordine per continuare a sostenere questo settore economico [il comparto edilizio] coniugando i principi della sostenibilità ambientale e del

miglioramento dell'immagine della nostra città e continuando a stimolare la generazione di lavoro e ricchezza”;

- il DUP 2026/2028, che alla missione 08 “Assetto del territorio ed edilizia abitativa”, programma 01 “Urbanistica e assetto del territorio”, prevede che “La redazione del nuovo Piano degli Interventi (PI), che ha disciplinato puntualmente l’attuazione in adeguamento alle Specifiche previsioni e con le strategie del PAT stesso, deve dare attuazione al programma dell’amministrazione comunale coerentemente all’indirizzo di adottare un nuovo modello di sviluppo che passi dal consumo di suolo alla rigenerazione del patrimonio immobiliare esistente”.

Pertanto, il credito edilizio da contributo straordinario può essere concesso per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, in coerenza con lo strumento urbanistico comunale e con la disciplina regionale in materia.

In ordine al secondo aspetto, al fine di dare attuazione al sopraccitato principio, appare opportuno declinare l’istituto della rigenerazione nella tipologia di misure che seguono:

- misure ambientali;
- misure abitative;
- misure di permeabilità e accessibilità;
- misure di incentivazione delle attività commerciali;
- misure di sicurezza urbana;
- misure specifiche per il Lido (così come identificato dalla planimetria allegata alla delibera c.c. 83/2022 di adeguamento dei valori tabellari relativi alla monetizzazione delle dotazioni territoriali);
- misure finalizzate a realizzare edifici a basso impatto ambientale;
- misure ulteriori: eventuali opere pubbliche o interventi di rigenerazione urbana individuate dalla giunta con propria delibera, tenuto conto del valore complessivo del credito sostitutivo che viene concesso e della rilevanza della misura rispetto agli obiettivi strategici e operativi del Comune, così come risultanti dagli strumenti di programmazione dell’Ente.

Si stabilisce inoltre, al fine di garantire operatività, di demandare alla giunta di stabilire, con propria delibera:

- la concreta determinazione e declinazione delle misure in azioni concrete;
- il numero delle azioni da realizzare per poter accedere al credito in oggetto;
- le forme di garanzia più tutelanti dell’interesse pubblico, valutate le misure da realizzare, compresa la loro realizzazione prima dell’atto notarile di acquisizione del credito, e le conseguenze in caso di mancata attuazione, comprese le riduzioni della capacità edificatoria.

Si stabilisce infine che la realizzazione di misure di rigenerazione urbana non è necessaria per gli interventi edilizi di limitata entità, intendendosi per tali i casi in cui il valore del contributo straordinario sia inferiore a 75.000 euro, trattandosi di interventi di modesto impatto urbanistico, anche alla luce del contesto attuale delle dinamiche di crescita edilizia della Città.

c. Il rapporto fra il credito edilizio e il credito edilizio sostitutivo.

L’istituto del credito edilizio da contributo straordinario di cui all’articolo 29, comma 3, è configurato da tale norma quale “sostituto” – con la specifica di “in tutto o in parte” – dell’ordinario credito edilizio, nelle sue varie declinazioni ex articolo 10 “Credito edilizio” delle N.T.O. del P.I..

La norma cioè prevede due distinte fattispecie, ovvero:

- casi in cui il credito edilizio da contributo straordinario sostituisce “in tutto” l’ordinario credito edilizio;
- casi in cui il credito edilizio da contributo straordinario sostituisce solamente “in parte” l’ordinario credito edilizio, con la conseguente necessità della contemporanea sussistenza di entrambe le fattispecie.

Appare quindi necessario interpretare e declinare operativamente le sopraccitate fattispecie, utilizzando quale criterio distintivo innanzitutto l’impatto urbanistico dell’intervento, e a tal fine, per omogeneità, utilizzare il limite di valore di 75.000 euro individuato dal regolamento comunale per la determinazione del contributo straordinario.

Pertanto, nei casi in cui il valore del contributo straordinario sia inferiore a 75.000 euro, potrà essere concesso il credito sostitutivo per tutta la capacità edificatoria richiesta.

Si tratta infatti, come già evidenziato in precedenza, di interventi di modesto impatto urbanistico, anche alla luce del contesto attuale delle dinamiche di crescita edilizia della Città.

Invece, nei casi in cui il valore del contributo straordinario sia pari o superiore a 75.000 euro, il credito edilizio sostitutivo potrà essere concesso solo contestualmente all'utilizzo di credito edilizio di cui all'articolo 10 delle NTO del P.I., così come annotato nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREDE) di cui all'articolo 17, comma 5 lettera e), della L.R. 11/2004.

Al fine di stabilire la quantità di credito edilizio da contributo straordinario che può sostituire "in parte" il credito annotato nel Registro, si ritiene di utilizzare un criterio collegato alle misure di rigenerazione urbana che si intendono realizzare, così come declinate nel punto precedente.

Tale impostazione risulta perfettamente coerente con la natura stessa del credito edilizio, inteso innanzitutto come misura importante di rigenerazione urbana, come già evidenziato.

Pertanto, il rapporto fra i) la quantità del credito edilizio annotato nel Registro e ii) il credito edilizio sostitutivo che può essere concesso, varia a seconda delle misure di rigenerazione urbana che si intendono realizzare: la percentuale di credito sostitutivo che è possibile ottenere aumenta all'aumentare delle misure di rigenerazione che vengono attuate, anche fino alla copertura totale (100%) del credito edilizio complessivo.

Quindi in caso di realizzazione di un numero rilevante di misure di rigenerazione, potrà essere concesso il credito sostitutivo per tutta la capacità edificatoria richiesta.

Sulla base di tali principi, si demanda alla giunta la fissazione delle puntuali percentuali di rapporto fra l'ordinario credito edilizio e il credito sostitutivo di cui all'articolo 29, comma 3, del P.I.

d. Ulteriori presupposti.

Si ritiene di fissare i seguenti ulteriori presupposti:

- Il credito edilizio da contributo straordinario può essere concesso entro i limiti del dimensionamento del piano degli interventi, con riferimento al singolo isolato e/o alle singole zone significative.
Si dovrà pertanto provvedere al monitoraggio del dimensionamento del singolo isolato e delle zone significative, e assegnare il credito edilizio nel rispetto di tali limiti.
In caso di molteplici richieste di credito edilizio, che determinano una insufficienza del dimensionamento, si applica il criterio cronologico di presentazione dell'istanza.
- Il credito edilizio da contributo straordinario può essere concesso solo dopo l'applicazione di tutte le premialità previste dagli articoli 6 e 7 della L.R. 14/2019 "Veneto 2050".

e. Le ulteriori competenze della giunta comunale.

La competenza in ordine alla concessione del credito edilizio, nonché alle modalità di corresponsione del contributo straordinario, spetta alla giunta comunale.

Un tanto, oltre che in applicazione dei principi generali di riparto delle competenze delineate dal d.lgs. 267/2000, sulla base delle considerazioni che seguono:

- Per la ZTO B1.2 e la ZTO D3.1, il P.I. prevede espressamente – rispettivamente all'articolo 34 e all'articolo 45 – che devono essere oggetto di valutazione gli aspetti planivolumetrici.
Dovrà essere pertanto valutata la configurazione spaziale complessiva dell'intervento edilizio, analizzando l'interazione tra le superfici a terra e i volumi elevati, anche al fine di definire il peso visivo e funzionale del progetto nel contesto urbano della Città.

Si ritiene che tale valutazione sia riconducibile a una discrezionalità amministrativa, quindi attribuibile a un organo di governo, e non a un organo di natura gestionale.

- Per la ZTO C2.2, il P.I. prevede espressamente – all'articolo 37 – che gli interventi di ampliamento e nuova costruzione sono subordinati all'approvazione di un P.U.A., che è di competenza della giunta comunale ex articolo 20 della L.R. 11/2004.
Appare pertanto coerente con tale disposizione normativa che ci sia una corrispondenza di competenza.

- Per la ZTO C1, si ritiene che la competenza giuntale sia coerente con l'impostazione complessiva dell'istituto così come sopra declinato, anche al fine di garantire omogeneità procedimentale ed evitare disparità di trattamento.

Si demanda inoltre alla giunta la formalizzazione di un iter procedurale, che stabilisca le competenze fra i vari uffici comunali, dal punto di vista organizzativo.

DATO ATTO che il presente atto non comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente; comporta riflessi indiretti connessi all'introito del contributo straordinario, a oggi non preventivabile nella sua quantificazione, e che risulta assoggettato ai vincoli di legge.

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 stabilire i seguenti presupposti per la concessione del credito edilizio ex articolo 29, comma 3, delle Z.T.O. del P.I:
 - a. la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, così come declinato nella tipologia di misure illustrate nelle premesse, demandando alla giunta di stabilire, con propria delibera:
 - la concreta declinazione delle misure in puntuali azioni concrete;
 - il numero delle misure da realizzare per poter accedere al credito in oggetto;
 - le forme di garanzia più tutelanti dell'interesse pubblico, valutate le misure da realizzare, compresa la loro realizzazione prima dell'atto notarile di acquisizione del credito, e le conseguenze in caso di mancata attuazione, comprese le riduzioni della capacità edificatoria.Tale presupposto non è necessario per gli interventi edilizi in cui il valore del contributo straordinario è inferiore a 75.000 euro;
 - b. il rispetto dei limiti del dimensionamento del piano degli interventi, con riferimento al singolo isolato e/o alle singole zone significative, applicando il criterio cronologico di presentazione dell'istanza in caso di molteplici richieste che determinano una insufficienza del dimensionamento;
 - c. la preventiva applicazione di tutte le premialità previste dagli articoli 6 e 7 della L.R. 14/2019 "Veneto 2050";
 - d. gli ulteriori limiti e presupposti generali ricavabili dall'ordinamento, declinati puntualmente dalla giunta con propria delibera.
3. Di stabilire, in ordine al rapporto fra i) la quantità del credito edilizio annotato nel Registro e ii) il credito edilizio sostitutivo, che:
 - a. nei casi in cui il valore del contributo straordinario sia inferiore a 75.000 euro, potrà essere concesso il credito sostitutivo per tutta la capacità edificatoria richiesta;
 - b. nei casi in cui il valore del contributo straordinario sia pari o superiore a 75.000 euro, il credito edilizio sostitutivo potrà essere concesso contestualmente all'utilizzo di credito edilizio annotato nel Registro, in una misura variabile a seconda delle misure di rigenerazione urbana che si intendono realizzare, anche fino alla copertura totale (100%) del credito edilizio complessivo richiesto.
Si demanda alla giunta la fissazione delle puntuali percentuali di rapporto fra il credito edilizio annotato nel Registro e il credito sostitutivo;
4. Di stabilire le seguenti modalità di corresponsione del contributo straordinario:
 - a. se l'importo è inferiore a 75.000 euro: i) versamento in denaro oppure ii) cessione al Comune di aree,
 - b. se l'importo è superiore a 75.000 euro: i) versamento in denaro oppure ii) cessione al Comune di aree oppure iii) realizzazione di opere pubbliche.
5. Di demandare alla giunta comunale la competenza relativamente agli ulteriori aspetti che seguono:

- a. decidere in ordine alla concessione del credito edilizio, tenuto conto della sussistenza di tutti i necessari presupposti; nonché dell'eventuale contrasto con l'interesse pubblico o con le linee strategiche del P.R.C.;
 - b. decidere la modalità di corresponsione del contributo straordinario, fra quelle previste nel punto precedente;
 - c. decidere in ordine all'opera pubblica da realizzare in caso di corresponsione in tale modalità;
 - d. valutare degli aspetti planivolumetrici.
6. Di demandare alla giunta comunale l'individuazione dell'iter procedurale per la concessione del credito, tenuto conto dei presupposti e delle condizioni dell'istituto, stabilendo le competenze dei vari uffici comunali dal punto di vista organizzativo.
7. Di dichiarare immediatamente eseguibile la delibera di approvazione della presente proposta, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del d.lgs. 267/2000, al fine di attivare con tempestività la procedura di cui trattasi.

Il dirigente del settore
gestione del territorio e attività produttive
arch. Alessandra Pernechele

SUCCESSIVAMENTE, messa ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di immediata eseguibilità della deliberazione a oggetto: "CREDITO EDILIZIO EX ARTICOLO 29, COMMA 3, DELLE N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNALE. APPROVAZIONE PRESUPPOSTI E CRITERI APPLICATIVI.", si evidenzia il seguente esito:

presenti: **n. 15** (quindici) Christofer De Zotti, Andrea Tomei, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Lorenzo Pasini, Alessandra Pasqual, Elisa Casellato, Moira Montagner, Andrea Pasian, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Daniela Donadello;

assenti: **n. 2** (due) Renato Martin, Daniele Bison;

votanti: **n. 11** (undici) Christofer De Zotti, Andrea Tomei, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Lorenzo Pasini, Alessandra Pasqual, Elisa Casellato, Moira Montagner, Andrea Pasian;

favorevoli: **n. 11** (undici)

contrari: **nessuno**

astenuti: **n. 4** (quattro) Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Daniela Donadello.

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
ANDREA TOMEI

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.