



PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE

DI GIUNTA COMUNALE

N. 146 DEL 09/06/2026

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

Oggi, 09/06/2026 dalle ore 15:20 circa, presso la sede municipale, si è riunita la giunta comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

Presente

CHRISTOFER DE ZOTTI	SINDACO	SI
LUCA ZANOTTO	VICE SINDACO	SI
DEBORA GONELLA	ASSESSORE	SI
ALBERTO MASCHIO	ASSESSORE	SI
MARTINA BORIN	ASSESSORE	SI
ANDREA CARPENEDO	ASSESSORE	SI

Presiede CHRISTOFER DE ZOTTI – Sindaco.

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.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione n. 2026/41 del 02/06/2026 ad oggetto: “CREDITO EDILIZIO EX ARTICOLO 29, COMMA 3, DELLE N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNALE. APPROVAZIONE CRITERI OPERATIVI E ITER PROCEDURALE” e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

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

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

CON voti palesi favorevoli unanimi.

DELIBERA

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione n. 2026/41 del 02/06/2026 ad oggetto: “CREDITO EDILIZIO EX ARTICOLO 29, COMMA 3, DELLE N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNALE. APPROVAZIONE CRITERI OPERATIVI E ITER PROCEDURALE”, 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 attivita' 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.

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 NORMATIVE 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";

RITENUTO opportuno ricostruire in sintesi il sopraccitato dettato normativo, così come di seguito illustrato.

a. Articolo 36 della L.R. 11/2004, che così disciplina:

Il comma 4 prevede che "Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma 3 ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'articolo 37".

I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECREDE) di cui all'articolo 17, comma 5, lettera e), e sono liberamente commerciabili".

Come evidenziato dalla DGR n. 263 del 2 marzo 2020, "I crediti edilizi possono essere definiti come una capacità edificatoria (espressa in volume o superficie) in grado di circolare, avulsa dalla localizzazione, al pari di ogni altro bene giuridico ed allo scopo di essere successivamente espressa su di un fondo tramite edificazione".

Tale comma quindi definisce – sommariamente – l'istituto e ne definisce i due presupposti, ovvero: gli interventi del comma 3 e le compensazioni dell'articolo 37.

Tale norma prevede infatti che possano essere riconosciuti crediti edilizi a seguito di quattro tipologie di operazioni:

- 1) demolizione delle opere incongrue,
- 2) eliminazione degli elementi di degrado,
- 3) realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale,
- 4) interventi di riordino delle zone agricole di cui al comma 5 bis, ovvero interventi "finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa e alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi".

Ai sensi del comma 1, le operazioni di cui ai sopraccitati numeri 1, 2 e 3 sono definite dal PAT.

A queste quattro operazioni se ne aggiunge un'altra: quella di cui al richiamato articolo 37 della medesima L.R. 11/2004, il quale prevede che possano altresì essere riconosciuti crediti edilizi compensativi a seguito della cessione di aree ed edifici oggetto di vincoli preordinati all'esproprio.

Sempre l'articolo 36 in parola continua, dettando una sommaria disciplina dell'istituto, ovvero prevedendo che tali crediti edilizi:

- i) siano liberamente commerciabili,

- ii) debbano essere annotati nel RECREd – Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi,
- iii) siano disciplinati dal Piano degli Interventi, ai sensi del comma 2, il quale prevede che “Il comune con il piano degli interventi (PI) disciplina gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire gli obiettivi di cui al comma 1 ed individua le eventuali opere incongrue, gli elementi di degrado, gli interventi di miglioramento della qualità urbana e di riordino della zona agricola”.

b. L.R. 14/2017.

In particolare rilevano le seguenti disposizioni:

- articolo 5 “Riqualificazione edilizia ed ambientale”, che al comma 2 stabilisce che “Fermo restando il rispetto del dimensionamento del piano di assetto del territorio (PAT), il piano degli interventi (PI), definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere di cui al comma 1 e prevede misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione”;
- articolo 6 “Riqualificazione urbana”, che al comma 3 stabilisce che “Il PI può prevedere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata, premialità in termini volumetrici o di superficie e la riduzione del contributo di costruzione”.

c. L.R. 14/2019.

Tale norma, 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.

LO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

ATTESO:

- che in questa cornice normativa si inserisce lo strumento urbanistico comunale, espressamente richiamato dalle disposizioni sopraccitate;
- che in particolare rileva:
 - a. il PAT – Norme di attuazione, articolo 19 “Credito edilizio”;
 - b. 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;che vengono di seguito illustrati.

a. PAT - Norme di attuazione, articolo 19 “Credito edilizio”.

Tale norma così dispone:

“Direttive.

1. Il PI, ai sensi dell’art. 36 della LR 11/2004 nell’assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, determina le modalità di utilizzo del credito edilizio nell’ambito del dimensionamento di ogni singolo ATO, sia negli interventi edilizi diretti (demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento degli edifici esistenti e nuove costruzioni), sia negli interventi di trasformazione edilizia soggetti a comparto urbanistico o PUA, sulla base delle prescrizioni di cui ai successivi commi.

Prescrizioni.

2. Il PAT individua le seguenti modalità di formazione del credito edilizio:

- a) Interventi nelle aree di riqualificazione e riconversione;
- b) Rilocalizzazione dello jus ædificandi;
- c) Interventi di riqualificazione mediante interventi puntuali in ambiti territoriali d'importanza, paesaggistica e ambientale;
- d) Interventi soggetti a compensazione urbanistica;
- e) Rigenerazione del patrimonio immobiliare.

3. Il credito edilizio è liberamente commerciabile e potrà essere utilizzato, dai soggetti aventi titolo, con le modalità e negli ambiti definiti dal PI, nel rispetto delle specifiche norme relative alle distanze minime dai confini e dalla strada, delle altezze massime e della superficie coperta massima.

4. L'utilizzo del credito edilizio è in ogni caso soggetto a verifica degli standard urbanistici.

5. I crediti edilizi sono annotati nel «registro dei crediti edilizi» allegato al PI, ai sensi dell'articolo 17, comma 5, lettera e) della LR 11/2004”.

Il PAT comunale pertanto:

- 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.

b. P.I. - Norme Tecniche Operative, articolo 29 “Norme comuni per tutte le zone appartenenti al sistema insediativo residenziale e produttivo”.

Tale norma, al 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)”.

Dunque, il PI prevede che la localizzazione di credito edilizio possa essere sostituita con la corresponsione di un contributo straordinario.

Tale contributo straordinario:

- è determinato in conformità al regolamento per la gestione del credito edilizio,
- è corrisposto secondo le modalità definite nel regolamento per il contributo straordinario.

Tale sostituzione può essere fatta nelle seguenti ZTO:

1. B1.2 “Residenziali esistenti” di cui all'articolo 34 del P.I.;
2. C1 “di completamento” di cui all'articolo 35 del P.I.;
3. C2.2 “di espansione residenziale” di cui all'articolo 37 del P.I.;
4. D3.1 “di completamento per strutture ricettive in ambiti di urbanizzazione consolidata” di cui all'articolo 45 del P.I..

I REGOLAMENTI COMUNALI.

In attuazione delle sopraccitate disposizioni dello strumento urbanistico comunale, e da queste espressamente richiamati, rilevano i seguenti due regolamenti dell'Ente:

- a. il “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;
- b. 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 delibera n. 48 del 23.4.2025.

I sopraccitati regolamenti prevedono quanto di seguito illustrato.

a. Regolamento per la gestione dei crediti edilizi.

Rilevano in particolare gli articoli che seguono.

- L'articolo 3 “La quantificazione del valore convenzionale del credito edilizio”, secondo il quale il contributo straordinario deve essere calcolato tenendo conto dei valori OMI, distinti per le diverse zone geografiche in cui è stato suddiviso il territorio comunale.
- L'articolo 10 “Gestione e modalità di trasferimento dei crediti edilizi”, secondo il quale il trasferimento dei crediti e quanto dovuto in forma sostitutiva con la corresponsione di un contributo straordinario, deve avvenire per atto pubblico avanti al notaio, trascritto nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis.
- L'articolo 12 “Utilizzo e cancellazione dei crediti edilizi”, secondo il quale chi intende utilizzare i crediti deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo, il certificato che attesta la titolarità dei crediti.
- L'articolo 14 “Contributi”, secondo il quale l'attuazione di volumi costituenti crediti edilizi, è sottoposta al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione.

b. Regolamento per la determinazione del contributo straordinario – Modalità di corresponsione.

Tale regolamento 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.

LA DELIBERA CONSILIARE N. 44 DEL 28.5.2026 “CREDITO EDILIZIO EX ARTICOLO 29, COMMA 3, DELLE N.T.O. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI COMUNALE. APPROVAZIONE PRESUPPOSTI E CRITERI APPLICATIVI”.

RILEVATO che con la delibera di consiglio comunale n. 44 del 28.5.2026 il Comune ha approvato i presupposti e i criteri applicativi in ordine al credito edilizio previsto dall'articolo 29, comma 3, delle N.T.O. del P.I.;

ATTESO che nel sopraccitato atto si è deliberato:

1. Di stabilire i seguenti presupposti per la concessione del credito edilizio in oggetto:

a. la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana.

Tali interventi sono declinati 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.

È demandato 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.

2. 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.

3. 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.
4. 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.
5. 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.

SCOPO E CONTENUTO ESSENZIALE DELLA PRESENTE DELIBERA.

RILEVATO pertanto, sulla base di quanto precedentemente illustrato e in adempimento a quanto stabilito dalla sopraccitata delibera consiliare, che la giunta deve dare piena attuazione all'istituto in oggetto, definendo in particolare i criteri operativi e l'iter procedurale della cessione del credito;

ATTESO che quindi nella presente delibera trovano definizione i seguenti aspetti:

1. la concreta declinazione delle misure di rigenerazione urbana stabilite dal consiglio in puntuali azioni concrete;
2. il numero delle misure di rigenerazione urbana da realizzare per poter accedere al credito in oggetto;
3. la fissazione delle percentuali di rapporto fra il credito edilizio annotato nel Registro e il credito sostitutivo in oggetto;
4. le forme di garanzia più tutelanti dell'interesse pubblico;
5. la declinazione dei limiti del dimensionamento del piano degli interventi;
6. la declinazione degli ulteriori limiti e presupposti generali dell'istituto ricavabili dall'ordinamento;
7. 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;

così come esposto nel proseguo.

1. Le azioni di rigenerazione urbana.

Le misure di rigenerazione urbana individuate dal consiglio comunale sono declinate nelle azioni che seguono.

a. Misure ambientali:

- assicurare la non impermeabilizzazione del suolo per una superficie non inferiore alla metà della superficie scoperta stabilita dallo strumento urbanistico;
- realizzazione di isola ecologica a servizio di altri complessi immobiliari;
- mettere a stabile dimora in spazi pubblici specie autoctone per una superficie almeno pari a due volte la superficie del lotto dell'intervento, con le modalità di cui all'allegato 3a delle NTO del P.I.
- sostituzione di essenze arboree già piantumate in spazi pubblici, per un numero corrispondente a quello di cui al punto precedente.

b. Misure abitative:

- cessione al Comune di immobili per finalità connesse a politiche abitative;
- interventi su immobili comunali per finalità connesse a politiche abitative;
- realizzazione di interventi di edilizia convenzionata o sociale.

c. Misure di permeabilità e accessibilità:

- cessione al Comune di porzioni di proprietà privata nel lotto di intervento per finalità connesse alla viabilità e alla accessibilità;
- arretramento della sagoma dell'edificio rispetto alla linea di massimo inviluppo prevista, per una distanza non inferiore a 1,50 ml;
- realizzazione delle dotazioni territoriali derivanti dall'intervento complessivo, in luogo della loro monetizzazione;
- realizzazione dei posti auto a servizio dell'unità immobiliare esclusivamente all'interno dell'edificio.

d. Misure di incentivazione delle attività commerciali:

- localizzazione, nelle unità immobiliari ubicate al piano terra e prospicienti le vie pubbliche, di attività commerciali e/o artigianali di servizio, qualora non già prevista come obbligatoria.

e. Misure di sicurezza urbana:

- realizzare adeguate misure di sicurezza urbana, da condividere con l'ufficio di polizia locale, quali: l'installazione e il mantenimento di avanzati sistemi di videosorveglianza da integrare con la rete di comunale, compreso l'eventuale adeguamento dei server comunali.

f. 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):

- rilevante allargamento degli accessi al mare rispetto alla preesistenza, lungo tutta la proprietà, con contestuale cessione al Comune di aree di proprietà privata, al fine di garantire una larghezza minima non inferiore a 3,50 ml;
- arretramento della sagoma dell'edificio in affaccio alla galleria commerciale del Lido rispetto alla linea di massimo inviluppo prevista, per una distanza non inferiore a 1,50 ml;
- arretramento della sagoma dell'edificio sul fronte mare rispetto alla linea di massimo inviluppo prevista, per una distanza non inferiore a 1,50 ml;
- creazione di varchi, connessioni e passaggi tra le vie, in lotti in precedenza chiusi, per una ampiezza non inferiore a 3,00 ml;
- distanza fra pareti finestrate non inferiore a 10,00 ml, laddove prevista una distanza inferiore dallo strumento urbanistico.

g. Misure finalizzate a realizzare edifici a basso impatto ambientale:

- prestazione energetica dell'intero edificio alla classe A4;
- utilizzo di coperture a verde su tutto l'edificio;

- utilizzo di materiali di recupero;
- realizzazione di pareti ventilate su tutto l'edificio;
- isolamento acustico classe II;
- adozione di sistemi di recupero per le acque piovane;

per le specifiche tecniche di tali misure si fa riferimento a quanto previsto dalla L.R. 14/2019 "Veneto 2050" – allegato A.

h. Misure ulteriori:

- eventuali opere pubbliche 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, quali a titolo esemplificativo:
 - recupero e riuso del patrimonio pubblico; riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare pubblico; pedonalizzazione e mobilità dolce (es. PEBA);
 - progetti di inclusione sociale.

2. Il numero delle azioni da realizzare per poter accedere al credito.

Ai fini della concessione del credito sostitutivo, gli interventi dovranno assicurare almeno due delle azioni declinate nel punto precedente.

Le due azioni dovranno appartenere a misure fra loro diverse.

Nel caso in cui sia oggettivamente realizzabile, una delle due azioni dovrà essere assicurata fra quelle di cui alla lettera f) "Misure specifiche per il Lido".

Gli oneri derivanti dalla realizzazione di tali misure non possono essere portati in detrazione e non diminuiscono in nessun caso l'importo del contributo straordinario dovuto, calcolato sulla base del regolamento sul credito edilizio.

In nessun caso le sopraccitate disposizioni possono essere interpretate in modo da determinare una quantificazione degli interventi in termini irrisori, simbolici o elusivi.

Allo stesso modo le misure non devono essere fra quelle già utilizzate per l'ottenimento di altre premialità edificatorie o già considerate come obbligatorie.

Il soggetto privato che richiede il credito edilizio sostitutivo potrà proporre al Comune le misure di rigenerazione urbana che intende realizzare.

La competenza in ordine alla determinazione delle misure spetta comunque alla giunta comunale.

3. La fissazione delle percentuali di rapporto fra il credito edilizio annotato nel Registro e il credito 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:

- a. casi in cui il credito edilizio da contributo straordinario sostituisce "in tutto" l'ordinario credito edilizio, e

b. 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.

Al fine di declinare operativamente le sopraccitate fattispecie, la delibera consiliare n. 44 del 28.5.2026 ha utilizzato quale criterio distintivo innanzitutto l’impatto urbanistico dell’intervento.

In particolare, ha stabilito che, 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, trattandosi 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 (RECRED) 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, il consiglio comunale ha inteso utilizzare un criterio collegato alle misure di rigenerazione urbana che si intendono realizzare, così come declinate nel punto precedente.

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 – così come individuate nel precedente punto 1. – che si intendono realizzare: la percentuale di credito sostitutivo che è possibile ottenere aumenta all’aumentare delle misure di rigenerazione che vengono attuate.

In adempimento alla delibera consiliare citata, tale criterio viene declinato nel modo che segue.

Il credito da contributo straordinario può essere al massimo il 40% del credito edilizio complessivo. Pertanto: il 40% può derivare da credito da contributo e il 60% da credito annotato nel registro.

Tale percentuale del 40% può però aumentare al crescere delle misure di rigenerazione che si intendono realizzare, ulteriori a quelle minime dovute, nella misura del 20% per ogni misura realizzata, anche fino alla copertura totale (100%) del credito edilizio complessivo.

Nel caso in cui sia oggettivamente realizzabile, una delle ulteriori tre misure dovrà essere assicurata fra quelle di cui alla sopraccitata lettera f) “Misure specifiche per il Lido”, nel caso in cui si arrivi alla copertura del 100%.

Un tanto in ragione della grande rilevanza delle misure realizzate, anche in analogia con gli incrementi stabiliti dal Veneto 2050.

In caso di molteplici richieste, che determinano una insufficienza del registro, trova applicazione il criterio cronologico di presentazione dell’istanza.

Gli oneri derivanti dalla realizzazione di tali misure non possono essere portati in detrazione e non diminuiscono in nessun caso l’importo del contributo straordinario dovuto, calcolato sulla base del regolamento sul credito edilizio.

In nessun caso le sopraccitate disposizioni possono essere interpretate in modo da determinare una quantificazione degli interventi in termini irrisori, simbolici o elusivi.

Allo stesso modo le misure non devono essere fra quelle già utilizzate per l’ottenimento di altre premialità edificatorie o già considerate come obbligatorie.

Il soggetto privato che richiede il credito edilizio sostitutivo potrà proporre al Comune le misure di rigenerazione urbana che intende realizzare.

La competenza in ordine alla determinazione delle misure spetta comunque alla giunta comunale.

4. Le forme di garanzia.

In sede di concessione del credito, la giunta comunale dovrà stabilire, volta per volta, 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, considerate le circostanze, e le conseguenze in caso di mancata attuazione, comprese le riduzioni della capacità edificatoria.

L'obbligo di realizzare le misure di rigenerazione dovrà essere espressamente previsto nell'atto notarile di acquisizione del credito edilizio.

5. I limiti del dimensionamento del P.I.

Anche per espressa previsione della delibera consiliare n. 44 del 28.5.2026, 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, applicando il criterio cronologico di presentazione dell'istanza in caso di molteplici richieste che determinano una insufficienza del dimensionamento.

Tale presupposto viene declinato come di seguito esposto.

Il Piano degli Interventi determina il carico insediativo aggiuntivo, ripartendolo fra le varie ZTO del territorio comunale.

Tale volume aggiuntivo è puntualmente suddiviso per i singoli isolati e le zone significative, così come stabilito dall'allegato al P.I. "Verifica del dimensionamento" e rappresentato graficamente nell'ulteriore allegato al P.I. "Zonizzazione – Zone significazione 13.3.1-12" che individua e rappresenta i singoli isolati e le zone significative.

L'ufficio comunale competente dovrà effettuare una specifica valutazione del dimensionamento.

L'ufficio dovrà pertanto provvedere puntualmente 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.

6. Gli ulteriori limiti e presupposti generali dell'istituto.

Si individuano gli ulteriori limiti e presupposti generali dell'istituto ricavabili dall'analisi complessiva del nostro ordinamento giuridico in tale materia, così come di seguito illustrato.

a. Il credito edilizio da contributo straordinario genera carico urbanistico, pertanto dovranno essere ricavate le dotazioni territoriali di cui all'articolo 65 delle NTO del P.I.

b. Il credito edilizio da contributo straordinario può essere concesso nelle ZTO B1.2, C1, C2.2 e D3.1, ai sensi dell'articolo 29, comma 3, delle N.T.O. del P.I.

c. Il credito edilizio da contributo straordinario può essere concesso entro i limiti di edificabilità fondiaria massima, così come previsto dalle disposizioni del piano degli interventi del Comune.

d. Il contributo straordinario deve essere corrisposto prima della presentazione dell'istanza relativa al titolo edilizio, ai sensi dell'articolo 29, comma 3, delle N.T.O. del P.I.

Pertanto:

- il versamento in denaro deve essere fatto prima dell'atto notarile di acquisizione del credito edilizio;
- la cessione dell'area al Comune deve essere perfezionata prima, o contestualmente, al sopraccitato atto notarile;
- la prestazione della fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'esecuzione delle opere deve essere effettuata prima dell'atto notarile.

La somma versata non potrà essere mai e in nessun caso oggetto di restituzione, neppure nell'ipotesi di non utilizzo o di utilizzo parziale di quanto acquisito in forma sostitutiva con la corresponsione del contributo straordinario.

Tale disposizione vale anche in caso di cessione di aree, che pertanto rimarranno in ogni caso di proprietà del Comune, e in caso di realizzazione di opere, con riferimento alla escussione delle garanzie prestate.

Di un tanto dovrà essere fatto specifico riferimento nell'atto notarile di cessione del credito.

e. Il credito edilizio da contributo straordinario non è commerciabile.

In particolare, tale credito non potrà essere in alcun caso oggetto di trasferimento in favore di terzi o su aree diverse, in tutto o in parte, essendo vincolato in maniera permanente all'area di atterraggio assegnata.

Il credito edilizio sarà comunque trasferito ai successivi aventi causa dell'area di atterraggio; pertanto il divieto di trasferimento a terzi riguarda la circolazione del solo credito edilizio in via autonoma rispetto all'area.

Di un tanto dovrà essere fatto specifico riferimento nell'atto notarile di cessione del credito.

7. L'iter procedurale.

L'iter procedurale è definito nella parte dispositiva della presente delibera, per esigenze di chiarezza e semplificazione espositiva, e tiene conto dei presupposti e delle condizioni dell'istituto declinate in precedenza.

PARTE CONCLUSIVA

RIBADITA, ai sensi dell'articolo 48 del d.gs. 267/2000, la propria competenza in merito all'approvazione del presente atto, atteso che lo stesso delinea un iter procedurale in ordine a profili organizzativi dell'Ente, e ad aspetti applicativi in attuazione delle disposizioni normative e regolamentari vigenti, nonché di quanto espressamente previsto dall'organo consiliare;

DATO ATTO che il presente atto comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente, connessi all'introito del contributo straordinario, a oggi non preventivabile nella sua quantificazione, assoggettato ai vincoli di legge e per il quale si provvederà, con separato e successivo atto, all'istituzione di una specifica unità di bilancio relativa all'entrata di cui trattasi.

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 richiamare in particolare, ad ogni effetto dispositivo, tutti gli elementi declinati nella parte delle premesse denominata “Scopo della delibera e contenuto essenziale”, in cui si disciplina:
- a. la concreta declinazione delle misure di rigenerazione urbana stabilite dal consiglio comunale in puntuali azioni concrete.
Pertanto: le azioni di rigenerazione urbana sono le n. 25 individuate, raggruppate nelle n. 8 misure stabilite dal consiglio comunale con propria delibera n. 44 del 28.5.2026.
 - b. Il numero delle misure di rigenerazione urbana da realizzare per poter accedere al credito in oggetto.
Pertanto: ai fini della concessione del credito sostitutivo, gli interventi dovranno assicurare almeno due delle azioni declinate nel punto precedente, appartenenti a misure fra loro diverse.
Nel caso in cui sia oggettivamente realizzabile, una delle due azioni dovrà essere assicurata fra quelle denominate “Misure specifiche per il Lido”.
 - c. La fissazione delle puntuali percentuali di rapporto fra il credito edilizio annotato nel Registro e il credito sostitutivo in oggetto.
Pertanto: il credito da contributo straordinario può essere al massimo il 40% del credito edilizio complessivo.
Tale percentuale del 40% può però aumentare al crescere delle misure di rigenerazione che si intendono realizzare, ulteriori a quelle minime dovute, nella misura del 20% per ogni azione realizzata, anche fino alla copertura totale (100%) del credito edilizio complessivo.
Nel caso in cui sia oggettivamente realizzabile, una delle ulteriori tre azioni dovrà essere assicurata fra quelle denominate “Misure specifiche per il Lido”, nel caso in cui si arrivi alla copertura del 100%.
 - d. 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.
Pertanto: tali garanzie saranno stabilite dalla giunta comunale in sede di concessione del credito, volta per volta valutate le circostanze.
 - e. La declinazione 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.
Pertanto: l’ufficio comunale competente dovrà effettuare una specifica valutazione del dimensionamento e provvedere puntualmente al monitoraggio del dimensionamento del singolo isolato e delle zone significative, e assegnare il credito edilizio nel rispetto di tali limiti.
 - f. La declinazione puntuale degli ulteriori limiti e presupposti generali dell’istituto ricavabili dall’ordinamento.
Pertanto:
 - dovranno essere ricavate le dotazioni territoriali di cui all’articolo 65 delle NTO del P.I.;
 - il credito può essere concesso nelle ZTO B1.2, C1, C2.2 e D3.1, ai sensi dell’articolo 29, comma 3, delle N.T.O. del P.I.;
 - il credito può essere concesso entro i limiti di edificabilità fondiaria massima, così come previsto dalle disposizioni del P.I.;
 - il contributo straordinario deve essere corrisposto prima della presentazione dell’istanza relativa al titolo edilizio, ai sensi dell’articolo 29, comma 3, delle N.T.O. del P.I.;
 - il credito edilizio da contributo straordinario non è commerciabile.

3. Di stabilire il seguente iter procedurale per la concessione del credito edilizio ex articolo 29, comma 3, delle Z.T.O. del P.I., che tiene conto dei presupposti e delle condizioni dell'istituto declinate sia nel punto precedente che nella delibera consiliare n. 44 del 28.5.2026:
- a. Preliminarmente alla richiesta di credito edilizio, in caso di progetti di particolare complessità e/o permessi di costruire convenzionati, gli interessati presentano al Comune una richiesta di valutazione preliminare corredata da uno studio di fattibilità urbanistica ai sensi dell'articolo 22 del regolamento edilizio comunale.
- b. Il soggetto interessato presenta istanza al Comune di attivazione dell'istituto in oggetto; a tal fine:
- dovrà formulare richiesta di localizzazione di credito edilizio mediante la corresponsione di contributo straordinario pari al valore convenzionale del credito edilizio;
 - potrà utilizzare l'apposita modulistica predisposta dal competente ufficio comunale, individuato nella u.o. urbanistica;
 - potrà proporre le misure di rigenerazione urbana che intende realizzare;
 - potrà proporre al Comune una delle modalità di corresponsione del contributo fra le tre previste dalle disposizioni regolamentari dell'Ente, ovvero versamento in denaro, cessione al Comune di aree, realizzazione di opere pubbliche.
- c. L'ufficio competente, individuato nella u.o. urbanistica, dovrà avviare l'attività istruttoria e verificare tutti i presupposti e le condizioni dell'istituto di cui trattasi.

L'ordine di istruzione della pratica dell'ufficio dovrà essere quello cronologico rispetto alla acquisizione al protocollo comunale della richiesta del soggetto interessato.

Le pratiche dovranno essere distribuite in maniera omogenea fra tutti gli istruttori tecnici, in applicazione del principio di rotazione.

L'ufficio in particolare dovrà:

- Verificare tutta la documentazione presentata.
- Localizzare la ZTO di atterraggio del credito fra le quattro espressamente previste a tal fine dall'articolo 29, comma 2, del P.I., ovvero B1.2, C1, C2.2, D3.1.
- Verificare le misure di rigenerazione urbana proposte.
- Verificare i limiti del dimensionamento del piano degli interventi, con riferimento al singolo isolato e/o alle singole zone significative, così come stabilito dall'allegato al P.I. "Verifica del dimensionamento" e rappresentato graficamente nell'ulteriore allegato al P.I. "Zonizzazione – Zone significazione 13.3.1-12" che individua e rappresenta i singoli isolati e le zone significative.

L'ufficio comunale competente dovrà effettuare una specifica valutazione del dimensionamento.

L'ufficio dovrà provvedere puntualmente 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.

- Verificare i limiti di edificabilità fondiaria massima, così come previsto dalle disposizioni del piano degli interventi del Comune.
- Verificare – preliminarmente – la capacità edificatoria ordinaria, ovvero il volume o la superficie ancora realizzabile sul lotto secondo le norme del P.I., e successivamente tutte le premialità previste dagli articoli 6 e 7 della L.R. 14/2019 "Veneto 2050", atteso che il credito edilizio da contributo straordinario può essere concesso solo in seguito all'applicazione di tali capacità.

- Verificare le dotazioni territoriali di cui all'articolo 65 delle N.T.O. del P.I., rilevato che il credito edilizio da contributo straordinario genera carico urbanistico.
- Determinare l'importo del contributo straordinario, applicando le regole di cui all'articolo 3 "La quantificazione del valore convenzionale del credito edilizio" del regolamento comunale per la gestione dei crediti edilizi.

Tale importo, sulla base del "Regolamento per la determinazione del contributo straordinario – Modalità di corresponsione", potrà essere corrisposto mediante le seguenti possibilità:

- se l'importo è inferiore a 75.000 euro: i) versamento in denaro oppure ii) cessione al Comune di aree;
- 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.

Durante tutta la fase dell'attività istruttoria, l'ufficio potrà:

- acquisire i pareri ritenuti opportuni da parte di altri uffici comunali, o anche esterni all'Ente,
- attivare forme di conferenze di servizi preliminari, o strumenti analoghi, anche in applicazione dell'articolo 22 del regolamento edilizio comunale;
- acquisire specifiche direttive (nella forma della "informativa" o simile) da parte della giunta comunale, in ordine ad aspetti di competenza dell'organo di governo.

d. Il medesimo ufficio dovrà predisporre una proposta di delibera di giunta in cui siano evidenziati tutti gli elementi essenziali dell'attività istruttoria, così come sopra illustrati.

e. La giunta comunale acquisisce la proposta di delibera e decide in ordine alla sua approvazione.

In particolare la giunta è competente relativamente agli aspetti che seguono.

- Decide in ordine alla concessione del credito edilizio.

A tal fine tiene conto della sussistenza di tutti i necessari presupposti normativi, così come emergono dall'attività istruttoria dell'ufficio urbanistica.

In particolare sono oggetto di valutazione della giunta gli aspetti planivolumetrici, nell'ambito della propria discrezionalità amministrativa.

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.

Nell'esercizio della propria discrezionalità amministrativa, la giunta può decidere di non accordare il credito anche in caso di contrasto con l'interesse pubblico o con le linee strategiche del P.R.C.

- Decide in ordine alle le misure di rigenerazione urbana.

Saranno altresì stabilite 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, considerate le circostanze, e le conseguenze in caso di mancata attuazione, comprese le riduzioni della capacità edificatoria.

- Decide la modalità di corresponsione del contributo straordinario, fra le tre previste dalle disposizioni regolamentari dell'Ente, ovvero:

- se l'importo è inferiore a 75.000 euro: i) versamento in denaro oppure ii) cessione al Comune di aree,

- 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.

A tal fine può tenere conto della modalità proposta dal soggetto proponente, oppure discostarsene.

- Decide in ordine all'opera pubblica da realizzare.

A tal fine può tenere conto di quanto proposto dal soggetto proponente, oppure discostarsene.

- f. A seconda della forma di corresponsione del contributo straordinario stabilita dalla giunta, l'iter procedurale è declinato in tre modi diversi, come di seguito illustrato.

I) Versamento di una somma di denaro.

In tale ipotesi, l'iter procedurale è così declinato:

- L'ufficio urbanistica adotta la determina di accertamento d'entrata ed invia al richiedente la richiesta di pagamento.
- Il richiedente corrisponde quanto dovuto, in un'unica soluzione, senza possibilità di rateizzazione. Il contributo straordinario deve sempre essere corrisposto prima della presentazione dell'istanza relativa al titolo edilizio, ai sensi dell'articolo 29, comma 3, delle N.T.O. del P.I. Pertanto il versamento in denaro deve essere fatto prima dell'atto notarile di acquisizione del credito edilizio.
- Atto notarile di localizzazione del credito edilizio ai sensi dell'art. 2643, comma 2 bis, del codice civile. L'atto avviene per atto pubblico, avanti a un notaio, a cura e spese del privato, senza oneri per il Comune.

La somma versata non potrà essere mai e in nessun caso oggetto di restituzione, neppure nell'ipotesi di non utilizzo o di utilizzo parziale di quanto acquisito in forma sostitutiva con la corresponsione del contributo straordinario.

Di un tanto dovrà essere fatta espressa disposizione nell'atto notarile.

Allo stesso modo l'atto notarile dovrà espressamente prevedere la non commerciabilità del credito edilizio da contributo straordinario.

In particolare dovrà essere evidenziato che tale credito non potrà essere in alcun caso oggetto di trasferimento in favore di terzi o su aree diverse, in tutto o in parte, essendo vincolato in maniera permanente all'area di atterraggio assegnata.

Il credito edilizio sarà comunque trasferito ai successivi aventi causa dell'area di atterraggio; pertanto il divieto di trasferimento a terzi riguarda la circolazione del solo credito edilizio in via autonoma rispetto all'area.

L'atto notarile dovrà inoltre espressamente prevedere gli obblighi inerenti alle misure di rigenerazione urbana.

L'iter prosegue a seconda del tipo di intervento, ovvero:

- Presentazione di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10 "Interventi subordinati a permesso di costruire" del DPR 380/2001, con conseguente rilascio del titolo edilizio.
- Presentazione di permesso di costruire ai sensi dell'art. 28-bis "Permesso di costruire convenzionato" del DPR 380/2001, con verifica di quanto previsto dall'articolo 11, comma 2, della LR 14/2019 Veneto 2050,

e dal correlato articolo 29, comma 17, delle N.T.O. del P.I. in ordine alla necessità del permesso di costruire convenzionato.

- Presentazione di istanza di P.U.A ai sensi della L.R. 11/2004.

II) Cessione al Comune di aree.

In tale ipotesi la proposta di delibera giunta di cui al precedente punto d) dovrà essere accompagnata dai pareri di tutti gli uffici comunali interessati all'acquisizione e al successivo utilizzo dell'immobile, quali a titolo esemplificativo: LL.PP, patrimonio, ambiente, polizia locale, ERP.

Potranno essere acquisiti anche ulteriori pareri esterni all'Ente.

Successivamente alla delibera di giunta che stabilisce questa modalità di corresponsione, è delineato l'iter procedurale che segue.

- Delibera di consiglio comunale che decide in ordine alla acquisizione dell'area, ai sensi dell'articolo 42 "Attribuzioni dei consigli", comma 1 lettera l), del d.lgs. 267/2000.
- Cessione dell'area al Comune per atto pubblico avanti al notaio a cura e spese del privato, senza oneri per il Comune.
- La cessione deve essere perfezionata prima, o contestualmente, alla acquisizione del credito edilizio.
- Atto notarile di localizzazione del credito edilizio ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del codice civile.

L'atto avviene per atto pubblico, avanti a un notaio, a cura e spese del privato, senza oneri per il Comune.

L'area non potrà essere mai e in nessun caso oggetto di restituzione, neppure nell'ipotesi di non utilizzo o di utilizzo parziale di quanto acquisito in forma sostitutiva con la corresponsione del contributo straordinario.

Di un tanto dovrà essere fatta espressa disposizione nell'atto notarile.

Allo stesso modo l'atto notarile dovrà espressamente prevedere la non commerciabilità del credito edilizio da contributo straordinario, come illustrato per la fattispecie precedente.

L'atto notarile dovrà inoltre espressamente prevedere gli obblighi inerenti alle misure di rigenerazione urbana.

- L'iter prosegue come illustrato nel paragrafo precedente riferito all'ipotesi di versamento di denaro.

III) Realizzazione di un'opera pubblica.

Anche in tale ipotesi la proposta di delibera giunta di cui al precedente punto d) dovrà essere accompagnata dai pareri di tutti gli uffici comunali interessati alla realizzazione e alla gestione dell'opera pubblica, quali a titolo esemplificativo: LL.PP, patrimonio, ambiente, polizia locale, ERP.

In particolare dovrà essere puntualmente attestata da parte dell'ufficio lavori pubblici comunale la valutazione del valore dell'opera pubblica, risultante da una motivata e puntuale attività istruttoria.

A tal fine dovrà essere utilizzato il prezzario regionale.

Ai fini della quantificazione del valore dell'opera, si considerano solamente le somme di cui al "quadro A" – importo lavori.

Il soggetto privato richiedente dovrà presentare gli elaborati progettuali dell'opera in forma completa e adeguata.

Dovranno essere altresì stimate le spese manutentive o di gestione dell'opera pubblica.

L'ufficio lavori pubblici dovrà valutare 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.

L'iter procedurale prosegue nel modo che segue.

- Presentazione al Comune da parte del privato delle garanzie previste dal regolamento comunale per la determinazione del contributo straordinario – Modalità di corresponsione, cioè 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, con le caratteristiche previste dal regolamento medesimo.
- Atto notarile di localizzazione del credito edilizio ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del codice civile.

L'atto avviene per atto pubblico, avanti a un notaio, a cura e spese del privato, senza oneri per il Comune.

L'obbligo di realizzare l'opera permane in ogni caso, anche nell'ipotesi di non utilizzo o di utilizzo parziale di quanto acquisito in forma sostitutiva con la corresponsione del contributo straordinario.

La realizzazione dell'opera pubblica si qualifica come "obbligazione di risultato"; l'eventuale incremento dei costi preventivati non muta in nessun modo l'obbligo di realizzare l'opera.

Di un tanto dovrà essere fatta espressa disposizione nell'atto notarile.

Allo stesso modo l'atto notarile dovrà espressamente prevedere la non commerciabilità del credito edilizio da contributo straordinario, come illustrato per la fattispecie precedente.

L'atto notarile dovrà inoltre espressamente prevedere gli obblighi inerenti alle misure di rigenerazione urbana.

A tutela dell'interesse pubblico, l'atto notarile dovrà espressamente prevedere l'obbligo di presentare la richiesta del titolo edilizio entro il termine perentorio di 6 mesi dall'atto notarile di cessione del credito edilizio.

In caso contrario il Comune potrà far valere le garanzie prestate.

La richiesta dovrà essere effettiva, completa di tutti gli elementi normativamente previsti; sono vietate presentazioni volutamente incomplete e non ricevibili, presentate unicamente con finalità elusive del sopraccitato termine perentorio.

L'atto notarile dovrà inoltre prevedere che l'agibilità debba essere subordinata all'approvazione del collaudo/CRE dell'opera pubblica.

- Si ritiene che non sia necessario procedere alla stipula della convenzione ex articolo 11 della L. 241/1990 prevista dal sopraccitato regolamento comunale per la determinazione del contributo straordinario in ordine alle modalità e tempi di progettazione, realizzazione, collaudo e cessione delle opere. Si ritiene infatti che gli stessi obblighi possano essere ricompresi con maggior tutela per l'ente pubblico nel permesso a costruire convenzionato ex articolo 28 bis del DPR 380/2001 oppure nella convenzione urbanistica di cui all'articolo 19 della L.R. 11/2004, che dunque assorbe la convenzione ex articolo 11 della L. 241/1990.

Un tanto, oltre che per evidenti ragioni di economicità amministrativa, semplificazione e buon andamento, anche alla luce delle maggiori garanzie di tutela dell'interesse pubblico del permesso convenzionato.

Il permesso convenzionato o la convenzione urbanistica dovranno in ogni caso prevedere tutti gli elementi previsti dal sopraccitato regolamento sul contributo straordinario, cioè: modalità e tempi di progettazione, realizzazione, collaudo e cessione delle opere.

In ogni caso dovrà essere espressamente previsto che l'agibilità debba essere subordinata all'approvazione del collaudo/CRE dell'opera pubblica.

Dovrà essere adeguatamente valorizzata la garanzia presentata dal privato prima della cessione del credito edilizio, a tutela degli interessi dell'Ente.

- Presentazione di permesso di costruire ai sensi dell'art. 28-bis "Permesso di costruire convenzionato" del DPR 380/2001 oppure del Piano Urbanistico Attuativo ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004.
- 4. Di demandare all'ufficio urbanistica comunale l'aggiornamento annuale – entro il primo semestre – dei valori convenzionali del credito edilizio di cui all'articolo 3 del regolamento per la gestione dei crediti edilizi, sulla base dei valori massimi OMI, stabilendo che tale aggiornamento costituisce presupposto per la concessione del credito edilizio.
- 5. Di provvedere, con separato e successivo atto, l'istituzione di una specifica unità di bilancio relativa all'entrata di cui trattasi.
- 6. Di riservarsi di apportare le modifiche e gli aggiornamenti al presente atto che dovessero rendersi opportuni alla luce della concreta applicazione di quanto stabilito.
- 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 ed Attività Produttive
Arch. Alessandra Pernechele

SUCCESSIVAMENTE, con separata votazione palese favorevole unanime, la presente delibera viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del 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
CHRISTOFER DE ZOTTI

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.

Sono parte integrante di questo atto amministrativo i seguenti documenti:

Nome file: ESPRESSIONE PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA E FIRMA
sha256: 56FA259A0F45442A6315EF8BFFF2B9C58369939A841822809E979C52FCD524BE

Nome file: ESPRESSIONE PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E FIRMA
sha256: 3C509CEA3AC4F3E6129DA3B92F6B3DA9B6D8C4C214AF3BABE0832972245255D7