



PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 89 DEL 27/08/2026

a oggetto: CREDITO EDILIZIO DA CESSIONE VOLONTARIA DI AREE DI INTERESSE
COMUNE. APPROVAZIONE ITER E CRITERI APPLICATIVI

Oggi 27 agosto 2026, dalle ore 19:00 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) SÌ
11) ANDREA PASIAN	11) SÌ
12) RENATO MARTIN	12) NO
13) DANIELE BISON	13) SÌ
14) VINCENZO SANSALONE	14) NO
15) VALERIO ZOGGIA	15) SÌ
16) FABIO VISENTIN	16) NO
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 DA CESSIONE VOLONTARIA DI AREE DI INTERESSE COMUNE. APPROVAZIONE ITER 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.

MESSA ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di deliberazione a oggetto: "CREDITO EDILIZIO DA CESSIONE VOLONTARIA DI AREE DI INTERESSE COMUNE. APPROVAZIONE ITER E CRITERI APPLICATIVI", si evidenzia il seguente esito:

presenti: **n. 14** (quattordici) Christofer De Zotti, Andrea Tomei, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Lorenzo Pasini, Alessandra Pasqual, Elisa Casellato, Moira Montagner, Andrea Pasian, Daniele Bison, Valerio Zoggia, Daniela Donadello;

assenti: **n. 3** (tre) Renato Martin, Vincenzo Sansalone, Fabio Visentin;

votanti: **n. 14** (quattordici) Christofer De Zotti, Andrea Tomei, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Lorenzo Pasini, Alessandra Pasqual, Elisa Casellato, Moira Montagner, Andrea Pasian, Daniele Bison, Valerio Zoggia, Daniela Donadello.

favorevoli: **n. 14** (quattordici)

contrari: **nessuno**

astenuti: **nessuno**

VISTA la proposta di deliberazione n. 2026/70 del 19/08/2026 a oggetto: "CREDITO EDILIZIO DA CESSIONE VOLONTARIA DI AREE DI INTERESSE COMUNE. APPROVAZIONE ITER 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 20.8.2026, 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. 2026/70 del 19/08/2026 a oggetto: “CREDITO EDILIZIO DA CESSIONE VOLONTARIA DI AREE DI INTERESSE COMUNE. APPROVAZIONE ITER 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 – PAT E PI

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 sopracitata 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. 22 al P.I. approvata con delibera di Consiglio comunale n. 58 del 30.6.2026;

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 di consiliare n. 8 del 10.2.2022 il “Regolamento per la gestione dei crediti edilizi ai sensi dell’articolo 4 della Legge regionale n. 14/2017”;
- con delibera consiliare n. 47 del 23.4.2025 l’aggiornamento del sopracitato regolamento comunale.

IL CREDITO EDILIZIO E LE POLITICHE DI RIGENERAZIONE URBANA

RILEVATO:

- 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 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;

ATTESO che 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";

IL CREDITO EDILIZIO E LA COMPENSAZIONE URBANISTICA.

RILEVATO che, oltre che strumento di rigenerazione urbana – così come in precedenza illustrato –, il credito in oggetto può essere considerato correlato a un altro rilevante istituto, ovvero quello della compensazione urbanistica;

ATTESO:

- che la compensazione urbanistica è uno strumento alternativo all'esproprio che permette alla Pubblica Amministrazione di acquisire aree private destinate a opere pubbliche o servizi, offrendo al proprietario diritti edificatori – o crediti edilizi, come nel caso di specie – trasferibili su altre zone del territorio comunale anziché un indennizzo in denaro;
- che come evidenziato dalla giurisprudenza, ex multis Sezioni Unite della Corte di Cassazione sentenza 29.10.2020, n. 23902, richiamata anche da Consiglio di Stato 1.12.2025, n. 9436, nell'ipotesi della compensazione urbanistica, definita anche perequazione compensativa, l'amministrazione, a fronte della cessione gratuita dell'area oggetto di trasformazione pubblica, attribuisce al proprietario "un indice di capacità edificatoria (credito edilizio o volumetrico) fruibile su altra area di proprietà pubblica o privata, non necessariamente contigua e di anche successiva individuazione";
- che in tal modo, secondo le Sezioni Unite, la compensazione urbanistica – che può realizzarsi in diverse forme attuative – "può fungere da strumento della pianificazione generale tradizionale (compensazione infrastrutturale), ovvero dipendere dall'esigenza di tenere indenne un proprietario al quale venga imposto un vincolo di fare o non fare per ragioni ambientali-paesaggistiche (compensazione ambientale)";
- che nel caso di diritti edificatori di origine compensativa, è particolarmente evidente "la progressività dell'iter perfezionativo della fattispecie, dal momento che quest'ultima si articola - seguendo la metafora aviatoria utilizzata in materia dagli urbanisti - in una fase (o area) di "decollo", costituita dall'assegnazione del titolo volumetrico indennitario al proprietario che ha subito il vincolo; di una fase (o area) di "atterraggio", data dalla individuazione ed assegnazione del terreno sul quale il diritto edificatorio può essere concretamente esercitato; di una fase di "volo" rappresentata dall'arco temporale intermedio durante il quale l'area di atterraggio ancora non è stata individuata, e pur tuttavia il diritto edificatorio è suscettibile di circolare da sé";

RILEVATO che pertanto la compensazione urbanistica:

- mira a tutelare l'integrità patrimoniale del privato senza gravare sulle casse pubbliche del Comune;
- supera la vecchia logica della zonizzazione;
- può essere considerata un istituto vantaggioso perché supera la vecchia logica del "tutto o niente" dell'urbanistica tradizionale, trasformando un potenziale conflitto tra pubblico e privato in un accordo a somma positiva (vantaggioso per entrambi);

- genera vantaggio per il Comune, che acquisisce gratuitamente aree strategiche per la collettività senza consumare risorse di bilancio;
- riduce i conflitti con i privati;
- permette di salvare aree di pregio storico o paesaggistico spostando la cubatura in zone più adatte allo sviluppo urbano;
- sposta l'edificazione dove il comune ha già pianificato la crescita, evitando la frammentazione del territorio;
- alimenta il mercato immobiliare attraverso la compravendita dei crediti edilizi tra privati e costruttori;

LE FONTI NORMATIVE DEL CREDITO EDILIZIO

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

- 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";
 - la Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo";
 - 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 (RECRED) 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".

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.

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.

LE FONTI COMUNALI DEL CREDITO DA CESSIONE VOLONTARIA DI AREE DI INTERESSE COMUNE: IL REGOLAMENTO GESTIONE CREDITI E IL PI.

RILEVATO che l'istituto del credito edilizio da cessione volontaria di aree di interesse comune di cui alla presente delibera risulta disciplinato in particolare dalle seguenti disposizioni comunali:

- 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) 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.

RITENUTO di illustrare il contenuto dei sopraccitati provvedimenti nel modo che segue.

a. Il regolamento per la gestione dei crediti edilizi.

Rilevano in particolare gli articoli che seguono.

- L'articolo 1 “Condizioni di attribuzione del credito edilizio”, che così dispone:
“1. Il credito edilizio può essere attribuito al proprietario o avente titolo di un immobile esclusivamente in base alle seguenti fattispecie:
[...]
e) a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) ai sensi dell'art. 37 della L.R.V. 11/2004 e, in caso di cessione volontaria di aree definite dallo strumento urbanistico come “Servizi ed impianti di interesse comune”.
- L'articolo 2 “Le tipologie e le definizioni del credito edilizio”, che così dispone:
“1. I crediti edilizi sono distinti in due tipologie:
a) Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER);

- b) Crediti Edilizi da interventi di Riqualificazione e Compensazione Urbanistica (CE).
2. Ai fini della quantificazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, da riqualificazione e compensazione urbanistica, i manufatti incongrui e gli interventi sono raggruppati in quattro categorie:

[...]

- d) CATEGORIA 4 (CE): cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) ai sensi dell'art. 37 della L.R.V. 11/2004 e, in caso di cessione volontaria di aree definite dallo strumento urbanistico come "Servizi ed impianti di interesse comune".

[...]

- L'articolo 3 "La quantificazione del valore convenzionale del credito edilizio", che così dispone:
 - "1. Il Valore Convenzionale del Credito Edilizio (VCCE) ai fini della compensazione urbanistica è determinato in conformità all'allegata tabella n. 1, tenendo conto dei seguenti fattori:
 - zona OMI R1 extraurbana/zona rurale (colonna 1);
 - valori massimi forniti dall'OMI relativi alle abitazioni civili riferite allo stato conservativo ottimo (colonna 3);
 - aliquota di incidenza del valore dell'area sul valore OMI (colonna 4);
 - valore convenzionale della capacità edificatoria a destinazione residenziale = valore dell'area a m2 (colonna 5 = 3 x 4);
 - valore convenzionale del credito edilizio a m3 corrispondente al 50% del valore dell'area a m3 (colonna 7);
 - coefficiente di riduzione del credito edilizio, come rapporto tra il valore del credito edilizio nella zona OMI R1 Extraurbana/Zona Rurale e il valore del credito edilizio nella zona OMI in cui atterra il credito edilizio (colonna 8).
 - 2. Ai fini della compensazione urbanistica si considera il valore convenzionale del credito edilizio corrispondente alla Zona OMI R1 extraurbana/zona rurale.
 - 3. La colonna 8 della tabella 1 indica il coefficiente di riduzione del credito edilizio tra le diverse zone OMI da utilizzare per tutte le forme di credito edilizio generato dagli interventi di cui alle categorie del precedente art. 2, fermo restando che non può in ogni caso essere incrementato la consistenza originaria del credito edilizio".
- L'art. 7 "La quantificazione dei crediti edilizi per la categoria 4", che così dispone.
 - "1. Per gli interventi di cui alla categoria 4 del precedente art. 2 comma 2 l'ammontare dei CE (espresso in mc), riconosciuti al soggetto attuatore e iscritti nel RECRED, corrisponde al rapporto tra il dato dimensionale convenzionale (DDC) dell'intervento, aumentato del 30% come beneficio derivante alla P.A. dalla scelta di questa modalità di acquisizione dei beni al patrimonio pubblico, e il valore convenzionale del credito edilizio con destinazione residenziale (VCCE):
$$CE = (DDC \times 1,3) / VCCE$$
 - 2. Ai fini della quantificazione dei crediti edilizi di cui alla categoria 4 si considera il valore convenzionale del credito edilizio (VCCE) corrispondente alla zona OMI R1 extraurbana/zona rurale di cui al precedente art. 3 espresso in €/mc.
 - 3. Nell'allegata tabella 2, si riportano quattro esempi di calcolo di credito edilizio per compensazione espresso in mc".
- L'articolo 10 "Gestione e modalità di trasferimento dei crediti edilizi", che così dispone:
 - "1. I crediti edilizi iscritti nel RECRED sono liberamente commerciabili nel rispetto di quanto dispone il codice civile nell'art. 2643 comma 2bis.
 - 2. Il trasferimento dei crediti e quanto dovuto in forma sostitutiva con la corresponsione di un contributo straordinario perequativo, deve avvenire per atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2bis.
 - 3. All'atto notarile riguardante il trasferimento dei crediti dovrà essere allegato il certificato dei crediti stessi, in originale, e nell'atto dovrà essere previsto l'obbligo dell'acquirente di comunicare al Comune l'avvenuto acquisto dei predetti crediti ai fini dell'annotazione del passaggio di proprietà nel RECRED a favore del nuovo proprietario (o avente titolo) pena l'inutilizzabilità degli stessi".

b. il Piano degli Interventi comunale “P.I.”.

Rilevano in particolare gli articoli delle NTO “Norme Tecniche Operative”, che seguono.

- L’art. 10 “Credito edilizio”, che per l’attuazione del Piano degli Interventi dispone.
 - “1. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta al proprietario di un immobile/avente titolo esclusivamente in base alle seguenti fattispecie:
[...]
 - c. a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) o destinati alla creazione di aree boscate, parchi, di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico, ai sensi dell’art. 37 della L.R.V. 11/2004 (Crediti Edilizi – CE)”.
- L’art. 54 “Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive” di cui al Capo III “Servizi ed impianti di interesse comune”, che per la disciplina del territorio dispone.
 - “1. Le aree classificate dal P.I. come spazi pubblici costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio di cui all’art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, come integrato dall’art. 31 della L. R. 11/2004 e sono destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come definite dall’art. 4 della Legge 29 settembre 1964, n. 847 come modificato dall’art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 ed integrato dall’elenco di cui agli atti di indirizzo della L.R. 11/2004 e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell’insediamento edilizio.
 - 2. Le aree e gli edifici di cui al presente articolo saranno oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione dei collegamenti ciclo-pedonali, ubicando in modo opportuno le aree per la sosta.
 - 3. In relazione alla loro utilizzazione sono così classificati:
 - Sa) Aree per l’istruzione;
 - Sb) Aree per attrezzature di interesse comune;
 - Istituzioni religiose
 - Istituzioni culturali e associative
 - Istituzioni assistenziali
 - Istituzioni sanitarie
 - Servizi amministrativi
 - Servizi di pubblica sicurezza
 - Servizi tecnologici e di telecomunicazioni
 - Attrezzature di interscambio
 - Sc) Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport, fatta salva la possibilità per il comune di autorizzare l’installazione di attrezzature temporanee per l’intrattenimento e lo spettacolo.
 - P) Aree per parcheggi”.
- L’art. 56 “Disciplina delle zone F1 attrezzature ed impianti di interesse generale” di cui al Capo III “Servizi ed impianti di interesse comune”, individua le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, ai sensi del DM 1444/1968 art. 2, come integrato dall’art. 31 della LR 11/2004, e in particolare il paragrafo 56.1 “Area per il parco archeologico”;

ATTESO che:

- il dimensionamento del PI prevede un fabbisogno di aree a servizi totali di 314,93 ettari, di cui circa 207,37 esistenti e 107,56 di progetto, così suddivise tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive:

	Mq esistente	Mq progetto	Totale mq
Sa	119.738,72	12.790,22	132.528,94
Sb	282.263,06	60.464,88	342.727,94
Sc	1.284.595,36	896.306,35	2.180.901,71

P	387.124,70	106.034,04	493.158,73
Totale	2.073.721,83	1.075.595,49	3.149.317,32

- all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata risultano localizzati circa 87,48 ettari di aree a servizi pubblici che non consumano suolo, ai sensi dell'art. 12 della LR. 14/2017 così suddivisi per ZTO:

F1.1 "area per il Parco Archeologico"	165.534,31 mq
P "Aree per parcheggi"	28.921,78 mq
Sa "Aree per l'istruzione"	12.790,23 mq
Sb "Aree per attrezzature di interesse comune"	174.581,42 mq
Sc "Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport"	492.986,70 mq

CONSIDERATO che:

- le aree destinate a spazi pubblici o riservati alle attività collettive di cui all'articolo 54 è indicativa, come la definizione delle singole destinazioni d'uso all'interno delle rispettive classi, da determinarsi precisamente in sede di attuazione mediante l'approvazione del progetto definitivo;
- tale flessibilità può consentire ad adottare misure e metodologie che possano supportare l'Amministrazione nell'attuazione della nuova regolamentazione europea "Regolamento UE 2024/1991", nota come Nature Restoration Law (NRL), ufficialmente in vigore il 18 agosto 2024, che impone una svolta impegnativa nel divieto di consumo di suolo e rinaturalizzazione di aree a compensazione di eventuali nuove costruzioni (quale prima legge europea vincolante che impone agli Stati membri di provvedere entro il 31 dicembre 2030 affinché non si registri alcuna perdita netta della superficie degli spazi verdi urbani né di copertura della volta arborea urbana);
- che si ritiene opportuno definire con il presente atto i criteri applicativi del credito edilizio da cessione volontaria di aree di interesse comune, con riferimento alle aree di cui all'articolo 54 e all'articolo 56.1 delle NTO del PI;

RILEVATO:

- che si tratta di aree a vincolo d'uso pubblico;
- che si tratta di un vincolo conformativo;
- che sussiste una equiparazione implicita per quanto attiene ai cosiddetti "standard" tra le aree soggette a vincolo espropriativo e aree soggette a vincolo conformativo;
- che per queste ultime è implicito l'utilizzo della compensazione urbanistica ai sensi dell'articolo 37 L.R. 11/2004.

RIEPILOGO, SCOPO DELLA DELIBERA E CONTENUTO ESSENZIALE.

RILEVATO pertanto, sulla base di quanto precedentemente illustrato:

- che l'ordinamento comunale – regolamento la gestione dei crediti edilizi e PI – ha espressamente previsto la fattispecie del credito da cessione volontaria di aree di interesse comune, assimilando tale cessione di aree a quella prevista all'esito di una procedura espropriativa;
- che le aree di interesse comune che possono essere oggetto di cessione volontaria sono state previamente e puntualmente individuate nel Piano degli Interventi comunale;
- che i criteri per la determinazione del credito edilizio sono stabiliti dal medesimo regolamento gestione crediti;

CONSIDERATO:

- che tale istituto si concretizza in una cessione di aree a favore del Comune per realizzare un interesse pubblico, in modo coincidente al caso della acquisizione a seguito di una procedura espropriativa in cui vi è l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;
- che l'istituto genera un indubbio arricchimento per l'Ente, in termini di incremento del proprio patrimonio immobiliare, a titolo gratuito;
- che lo strumento urbanistico e regolamentare comunale, così come in precedenza declinato, risulta pienamente valido ed efficace;

- che si rende necessario stabilire i criteri applicativi dell'istituto di cui trattasi, in quanto previsto dalle disposizioni comunali attuative 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;

RITENUTO pertanto di stabilire i criteri che consentono l'attuazione dell'istituto in oggetto, con riferimento alle aree di cui all'articolo 54 e all'articolo 56.1 delle NTO del PI, declinandone in particolare:

a. i criteri applicativi;

b. l'iter procedurale;

così come esposto nel proseguo.

LA QUALIFICAZIONE COME ATTIVITA' DISCREZIONALE.

ATTESO che un primo e preliminare aspetto da affrontare riguarda la corretta qualificazione dell'istituto in oggetto, ovvero se all'istanza del cittadino di concessione del credito edilizio consegue una attività vincolata oppure una attività discrezionale da parte del Comune;

RILEVATO:

- che al diverso tasso di intensità dei limiti frapposti all'Amministrazione nell'esercizio del potere si ricollega concettualmente la distinzione tra attività vincolata e attività discrezionale;
- che l'attività è vincolata quando tutti gli elementi fattuali e normativi da acquisire e valutare nell'adozione della decisione amministrativa sono prefigurati rigidamente ed esaustivamente dalla legge, essendo chiamata l'autorità amministrativa a verificare solo che sussistano in concreto i presupposti di esercizio del potere da essa stabiliti; pertanto riscontrata la sussistenza dei presupposti, l'Amministrazione è tenuta ad adottare il provvedimento previsto, non essendole riconosciuta alcuna libertà di scelta né sull'*an agitur* (dal momento che potere e dovere d'agire coincidono), né sul *quid* o sul *quomodo* (non potendo scegliere tra più soluzioni amministrative possibili);
- che diversamente, quando la legge attribuisce all'Autorità amministrativa un margine di apprezzamento in ordine a taluni aspetti (*an*, *quid*, *quomodo*, *quando*) della decisione da assumere, l'amministrazione dispone della discrezionalità amministrativa;
- che pertanto la discrezionalità presuppone l'attribuzione di uno spazio decisionale all'Autorità amministrativa, abilitata, nel rispetto dei confini fissati dalla legge, ad individuare il modo migliore per perseguire l'interesse pubblico;
- che, per completezza concettuale, dalla discrezionalità amministrativa va distinta la c.d. discrezionalità tecnica, non implicante un potere di scelta dell'Amministrazione, solo chiamata a verificare che ricorrano i presupposti di legge per l'adozione di una determinazione già definita in via legislativa, facendo applicazione di regole tecniche e specialistiche;

RICORDATO:

- che secondo una nota definizione – autore Casetta – la discrezionalità amministrativa è lo “spazio di scelta che residua allorché la normativa di azione non predetermini in modo completo tutti i comportamenti dell'amministrazione”;
- che per altra nota definizione – autore Virga –, la discrezionalità amministrativa è la facoltà di scelta fra più comportamenti giuridicamente leciti per il soddisfacimento dell'interesse pubblico e per il perseguimento di un fine rispondente alla causa del potere esercitato;

ATTESO quindi che a connotare la discrezionalità amministrativa concorrerebbero i tratti peculiari di seguito indicati:

- facoltà di scelta che, distinguendo l'attività discrezionale da quella vincolata, può riguardare la scelta in merito all'emanazione o meno del provvedimento (l'*an*), l'individuazione del momento più adeguato per

l'assunzione della determinazione amministrativa (il quando), le modalità (il quomodo) nonché, ancora, il contenuto della decisione amministrativa (il quid);

- necessità che la scelta abbia ad oggetto condotte giuridicamente lecite, atteso il rimarcato assoggettamento di tutta l'attività amministrativa ai limiti c.d. negativi;
- funzionalizzazione della scelta al soddisfacimento dell'interesse pubblico predeterminato in via legislativa, non potendo l'amministrazione agire primariamente per il soddisfacimento di un interesse privato;

ATTESO inoltre che la "discrezionalità amministrativa" si distingue dalla "discrezionalità tecnica" in quanto:

- la prima è una scelta tra più soluzioni per la cura dell'interesse pubblico;
- la seconda è espressione soggettiva di un giudizio tecnico relativo al fatto, non all'interesse pubblico;
- le valutazioni tecniche si riferiscono ai casi in cui la norma attributiva del potere, nell'utilizzare concetti giuridici indeterminati di tipo empirico, rinvia a nozioni tecniche o scientifiche che in sede di applicazione alla fattispecie concreta presentano margini di opinabilità (o che consentono giudizi espressi solo in termini ipotetici o probabilistici);

ATTESO quindi che la discrezionalità tecnica sussiste quando:

- l'Amministrazione è chiamata a valutare fatti o situazioni alla stregua di regole di carattere specialistico la cui applicazione non garantisce un risultato univoco ed obiettivo, connotandosi, al contrario, per l'inevitabile soggettività ed opinabilità dell'esito;
- l'amministrazione non è chiamata, pertanto, a valutare comparativamente interessi scegliendo, all'esito, le modalità che consentano il più efficace soddisfacimento dell'interesse pubblico primario, ma soltanto a verificare, in applicazione di regole specialistiche a risultato non garantito, la sussistenza di taluni presupposti richiesti dalla norma per l'adozione della determinazione amministrativa;

RITENUTO che il credito di cui trattasi non possa che essere ricondotto alla fattispecie della discrezionalità amministrativa, considerato:

- che non può essere sufficiente ai fini del sorgere di un diritto in capo al richiedente, la semplice attività conformativa dello strumento urbanistico comunale;
- che si tratta di una molteplicità di aree, anche eterogenee fra loro, diffuse in tutto il territorio comunale; un quantitativo di aree estremamente ampio e articolato;
- che la cessione di grandi quantitativi di aree senza che alcun tipo di valutazione appare irragionevole;
- che l'acquisizione di aree, pur se a titolo gratuito, non è esente da oneri indiretti, connessi alla manutenzione, alla cura e alle relative responsabilità;
- che non risulta possibile spogliare gli organi di governo di prerogative che l'ordinamento giuridico affida alla loro competenza;

CONSIDERATO che pertanto la cessione e la conseguente acquisizione comunale dell'area:

- deve essere ricondotta alla discrezionalità amministrativa dell'Ente;
- deve essere correlata a un interesse pubblico che deve essere valutato di volta in volta, anche alla luce di un'analisi puntuale dello stato di fatto dell'area.

LE COMPETENZE DEGLI ORGANI DI GOVERNO.

RILEVATO che pertanto, sulla base di quanto precedentemente illustrato, l'istituto si muove nell'ambito della discrezionalità amministrativa, si tratta ora di stabilire gli organi di governo dell'Ente che devono esercitare tale discrezionalità;

CONSIDERATO che la decisione deve essere rimessa a un organo politico, in quanto l'acquisizione è legata a un interesse pubblico che deve essere valutato;

RITENUTO di valutare le competenze del consiglio e della giunta comunale, così come di seguito esposto;

a. Il consiglio comunale.

La competenza decisoria in merito all'accoglimento dell'istanza di attivazione del credito edilizio in oggetto deve essere ascritta al consiglio comunale.

Un tanto sulla base delle disposizioni normative in ordine alle competenze di tale organo di governo, con riferimento:

- al D.lgs. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
 - al D.P.R. 327/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità",
- così come di seguito esposto.

Il D.lgs. 267/2000 disciplina all'articolo 42 le "Attribuzioni dei consigli", prevedendo al comma 2 che il consiglio ha competenza limitatamente ai seguenti atti fondamentali:

- ex lettera l) "acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione e che, comunque, non rientrino nella ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della giunta, del segretario o di altri funzionari";
- ex lettera b) "programmi, relazioni previsionali e programmatiche, piani finanziari, programmi triennali e elenco annuale dei lavori pubblici, bilanci annuali e pluriennali e relative variazioni, rendiconto, piani territoriali ed urbanistici, programmi annuali e pluriennali per la loro attuazione, eventuali deroghe ad essi, pareri da rendere per dette materie.

Tale ultima disposizione va letta in combinato disposto con il D.P.R. 327/2001, che statuisce la competenza del consiglio comunale rispetto alla apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, sia nel caso in cui il vincolo derivi da piano urbanistico ex art. 9 del D.P.R. 327/2001, sia nel caso in cui il vincolo derivi da atti diversi dai piani urbanistici generali ex art. 10 del medesimo D.P.R..

Un tanto assume particolare importanza alla luce della assimilazione della fattispecie in oggetto a quella della cessione delle aree correlata a una procedura espropriativa, illustrata in precedenza.

Quindi, in sintesi e riepilogando, il consiglio comunale è l'organo decisorio competente in quanto è l'organo a cui è attribuita la competenza sia in materia di acquisizione di immobili, sia in materia di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

b. La giunta comunale.

La competenza della giunta assume particolare rilievo, non solo in quanto organo a competenza residuale ex articolo 48 del D.lgs. 267/2000, ma anche – e soprattutto – in quanto organo di governo a cui può essere ricondotta la competenza in ordine alla approvazione di atti che comportano la dichiarazione di pubblica utilità ex articolo 12 del D.P.R. 327/2001.

Un tanto, in coerenza con quanto sopra espresso, alla luce della assimilazione della fattispecie in oggetto a quella della cessione delle aree correlata a una procedura espropriativa.

La competenza della giunta dovrà quindi essere declinata con particolare riferimento all'interesse pubblico che trova attuazione dalla acquisizione dell'area al patrimonio comunale, e al suo concreto utilizzo.

La concreta esplicazione delle competenze di tali organi di governo è svolta nella parte dispositiva della presente delibera.

CRITERI GENERALI E ITER: RINVIO.

RILEVATO che, dopo aver qualificato l'istituto e definito le competenze, si rende necessario ora stabilire i criteri generali rispetto ai quali si esplicano tali competenze, nell'alveo della discrezionalità amministrativa e quindi della valutazione dell'interesse pubblico, nonché definire l'iter procedimentale di applicazione del credito in oggetto;

RITENUTO di definire i sopracitati aspetti nella parte dispositiva della presente delibera, per esigenze di chiarezza e semplificazione espositiva, tenendo conto dei presupposti e delle condizioni dell'istituto declinate in precedenza.

DATO ATTO che il presente atto comporterà riflessi diretti sul patrimonio dell'Ente connessi all'acquisizione a titolo gratuito delle aree ed eventuali riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente connessi alla manutenzione e alla cura delle aree che verranno acquisite. Tale quantificazione non risulta preventivabile in quanto connessa alle richieste dei soggetti privati.

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 ribadire l'interesse pubblico ad avviare l'applicazione dell'istituto in oggetto, che si concretizza in una cessione di aree a favore del Comune a titolo gratuito, e che l'approvazione del presente atto risulta necessaria in quanto attuativa dello strumento urbanistico comunale, pienamente valido ed efficace, nell'intento di 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.
3. Di ribadire che l'acquisizione delle aree di interesse comune rappresenta una attività discrezionale dell'Ente.
4. Di stabilire il seguente iter procedurale per la concessione del credito edilizio da cessione volontaria di aree di interesse comune, con riferimento alle sole aree di cui all'articolo 54 "Disciplina degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive" e all'articolo 56.1 "Area per il parco archeologico" delle NTO del PI, in cui sono esposti anche i criteri generali di applicazione dell'istituto.
 - a. **Il soggetto interessato** presenta istanza al Comune di attivazione dell'istituto in oggetto; a tal fine:
 - dovrà formulare richiesta di concessione di credito edilizio mediante cessione volontaria di aree di interesse comune;
 - potrà utilizzare l'apposita modulistica predisposta dal competente ufficio comunale; quest'ultimo potrà richiedere la presentazione delle opportune dichiarazioni o attestazioni;
 - dovrà indicare l'area che intende cedere, identificandola puntualmente;
 - rendere disponibile l'area al Comune per effettuare sopralluoghi o verifiche.

La richiesta potrà essere formulata anche contestualmente alla richiesta di accordo ex articolo 6 della LR 11/2004.

- b. L'ufficio competente 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.
- Verificare lo stato giuridico e lo stato di fatto dell'area oggetto della proposta di cessione.

- Determinare la quantificazione del credito edilizio riconosciuto al soggetto attuatore, applicando le regole di cui all'articolo 7 "La quantificazione dei crediti edilizi per la categoria 4" del regolamento comunale per la gestione dei crediti edilizi.

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

- acquisire i pareri ritenuti opportuni da parte di altri uffici comunali, al fine di ottenere una valutazione condivisa completa da parte dell'Ente;
- acquisire pareri da soggetti esterni all'Ente;
- attivare forme di conferenze di servizi preliminari, o strumenti analoghi;
- acquisire specifiche direttive (nella forma della "informativa" o simile) da parte della giunta comunale, in ordine ad aspetti di competenza dell'organo di governo.

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

Tale proposta di delibera dovrà essere accompagnata da una relazione connessa alla discrezionalità tecnica degli uffici comunali (cioè alla loro valutazione dei fatti tramite regole e cognizioni specialistiche, scientifiche o tecniche), da cui risulti una "idoneità di tipo tecnico" alla acquisizione dell'area da parte del Comune.

Tale relazione dovrà:

- illustrare lo stato giuridico e lo stato di fatto dell'area;
- evidenziare le possibili destinazioni dell'area;
- analizzare gli aspetti economici correlati all'acquisizione e al successivo utilizzo dell'area, compresi eventuali oneri per bonifiche e manutenzioni;
- vedere il coinvolgimento di tutti gli uffici comunali potenzialmente interessati alla acquisizione e al successivo utilizzo dell'area, in forma di parere.

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

In particolare, la giunta è competente in ordine:

- alla valutazione dell'interesse pubblico connesso all'acquisizione dell'area;
- alla decisione in ordine all'utilizzo dell'area che si intende acquisire.

Pertanto, in analogia con la dichiarazione di pubblica utilità di cui al DPR 327/2001, la giunta valuta – approvando oppure no – l'interesse pubblico, ovvero l'interesse connesso alla realizzazione di un'opera pubblica o di un intervento nell'area da acquisire.

Quindi la giunta, nell'esercizio della propria discrezionalità amministrativa, valuta l'interesse generale alla acquisizione dell'area e al suo utilizzo.

La delibera di giunta dovrà pertanto:

- tenere conto della sussistenza di tutti i necessari presupposti normativi, così come emergono dall'attività istruttoria del competente ufficio;
- tenere conto della relazione di idoneità di tipo tecnico di cui al punto precedente;
- motivare la ragionevolezza e l'utilità dell'acquisizione dell'area, in relazione ai beni già disponibili, alla finalità pubblica perseguita, ai costi e ai benefici dell'operazione che si intende realizzare;
- esprimere una motivazione – comunque riferibile alla discrezionalità amministrativa –, che espliciti l'interesse pubblico ad acquisire l'area; l'utilizzo che si intende farne, anche in una prospettiva di medio o lungo periodo; gli aspetti economici correlati e le modalità di reperimento delle risorse.

La giunta ai fini della propria decisione potrà valutare:

- la dimensione dell'area, che deve essere di estensione tale da consentire un utilizzo corrispondente al pubblico interesse;

- la coerenza con gli strumenti di programmazione dell'Ente:
 - di natura urbanistica, quali PAT e PI,
 - di natura amministrativa, quali le linee programmatiche di mandato, il PIAO, il piano degli obiettivi,
 - di natura contabile, quali il DUP, il bilancio di previsione, il PEG.

La giunta potrà anche assumere un atto a valenza generale in cui individua preventivamente, di norma per un periodo di tempo determinato, alcune tipologie di aree per le quali intende esprimere preliminarmente l'interesse pubblico all'acquisizione.

In tal caso la delibera giuntale riferita alla acquisizione della singola area potrà contenere una motivazione sintetica.

Nel caso in cui la giunta deliberi in ordine all'assenza dell'interesse pubblico all'acquisizione dell'area, il credito edilizio non viene concesso e l'iter si arresta.

- e. Successivamente all'approvazione della delibera di giunta, l'ufficio comunale competente dovrà predisporre una proposta di delibera di consiglio comunale in ordine alla decisione in merito all'acquisizione dell'area.

In tale proposta dovranno essere evidenziati tutti gli elementi essenziali emersi nel corso della procedura, così come sopra illustrati.

- f. Il **consiglio comunale** acquisisce la proposta di delibera e decide in ordine alla sua approvazione.

Il consiglio comunale è competente in ordine all'acquisizione dell'area, nell'ambito della propria discrezionalità amministrativa.

A tal fine tiene conto:

- della sussistenza di tutti i necessari presupposti normativi, così come emergono dall'attività istruttoria dell'ufficio competente;
- della delibera di giunta di cui al punto precedente; il consiglio si esprime considerando la valutazione dell'interesse pubblico così come definito dalla giunta comunale, nel rispetto delle relative competenze.

Il consiglio comunale si è già espresso in ordine alla individuazione delle aree di interesse comune la cui cessione può generare credito edilizio, nell'ambito della approvazione del PI.

Pertanto si ritiene sufficiente una motivazione semplificata in ordine alla acquisizione di tali aree: dovranno essere illustrate le scelte programmatiche e l'interesse pubblico generale, senza necessità di scendere in dettagli microscopici.

Il consiglio ai fini della propria decisione potrà valutare:

- la dimensione dell'area, che deve essere di estensione tale da consentire un utilizzo corrispondente al pubblico interesse;
- la coerenza con gli strumenti di programmazione dell'Ente:
 - di natura urbanistica, quali PAT e PI (gli ambiti di rilevanza strategica del PAT),
 - di natura amministrativa, quali le linee programmatiche di mandato, il PIAO, il piano degli obiettivi,
 - di natura contabile, quali il DUP, il bilancio di previsione, il PEG.

Il consiglio potrà anche assumere un atto a valenza generale in cui individua preventivamente, di norma per un periodo di tempo determinato, alcune tipologie di aree per le quali intende esprimere preliminarmente il proprio assenso all'acquisizione.

In caso di mancata approvazione, l'iter può riprendere nuovamente, previo rinnovo dell'istanza da parte del cittadino.

Nel caso di accordo ex articolo 6 della LR 11/2004, la delibera consiliare di cui trattasi è assorbita dalla delibera di consiglio di approvazione dell'accordo medesimo.

In caso di approvazione, l'iter prosegue come di seguito esposto.

- g.** Cessione dell'area al Comune per atto pubblico avanti al notaio, a cura e spese del privato senza oneri per il Comune.

L'atto pubblico deve contenere specifiche clausole di garanzia a tutela del Comune, con riferimento alla garanzia per l'evizione, la libertà da vincoli pregiudizievoli e i vizi occulti, anche con la previsione della cancellazione dal registro del credito edilizio concesso.

L'area non potrà essere mai e in nessun caso essere oggetto di restituzione, neppure nell'ipotesi di non utilizzo o di utilizzo parziale del credito edilizio. Le aree rimarranno quindi in ogni caso di proprietà del Comune.

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

L'area deve essere ceduta prima della presentazione dell'istanza relativa al titolo edilizio.

- h.** Annotazione del credito edilizio nel registro comunale elettronico dei crediti edilizi (RECRED) di cui all'articolo 17, comma 5 lettera e), della L.R. 11/2004.

- i.** Utilizzo del credito.

Il credito edilizio di cui trattasi è liberamente commerciabile; potrà quindi essere oggetto di trasferimento in favore di terzi.

In alternativa il credito edilizio potrà essere utilizzato direttamente dal richiedente, che potrà beneficiare della capacità edificatoria generata dalla cessione dell'area.

In questo ultimo caso 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;
- presentazione di istanza di P.U.A ai sensi della L.R. 11/2004.

- 5.** Di riservarsi di apportare le modifiche e gli aggiornamenti al presente atto che dovessero rendersi opportuni alla luce della concreta applicazione di quanto stabilito.
- 6.** 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 DA CESSIONE VOLONTARIA DI AREE DI INTERESSE COMUNE. APPROVAZIONE ITER E CRITERI APPLICATIVI”, si evidenzia il seguente esito:

presenti: **n. 14** (quattordici) Christofer De Zotti, Andrea Tomei, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Lorenzo Pasini, Alessandra Pasqual, Elisa Casellato, Moira Montagner, Andrea Pasian, Daniele Bison, Valerio Zoggia, Daniela Donadello;

assenti: **n. 3** (tre) Renato Martin, Vincenzo Sansalone, Fabio Visentin;

votanti: **n. 14** (quattordici) Christofer De Zotti, Andrea Tomei, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Lorenzo Pasini, Alessandra Pasqual, Elisa Casellato, Moira Montagner, Andrea Pasian, Daniele Bison, Valerio Zoggia, Daniela Donadello.

favorevoli: **n. 14** (quattordici)

contrari: **nessuno**

astenuti: **nessuno**

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.