Credito da contributo straordinario

Art. 29, comma 3, NTO del Piano degli Interventi / Istanza, istruttoria e concessione

Proponente

Per progetti complessi o PdC convenzionati, valutazione preliminare con studio di fattibilità urbanistica (art. 22 REC).

Istanza all'U.O. Urbanistica

Localizzazione della quota sostitutiva. Il proponente può indicare le azioni di rigenerazione e la forma di corresponsione.

U.O. Urbanistica

Verifica la documentazione. Istruisce in ordine di protocollo e assegna le pratiche a rotazione. Pareri e confronto preliminare quando opportuni.

Verifiche di ammissibilità e calcolo

ZTO ammesse B1.2, C1, C2.2, D3.1. Verificare prima la capacità ordinaria, poi le premialità Veneto 2050 applicabili e infine la capacità aggiuntiva nei limiti del P.I. Verificare dotazioni territoriali (art. 65 NTO), indice fondiario massimo e capienza per isolato e zone significative. Monitorare la capienza e applicare l'ordine di protocollo in caso di insufficienza. Calcolare il contributo sulla quota sostitutiva con il valore convenzionale della zona OMI di atterraggio, aggiornato annualmente entro il primo semestre.

Qual è l'importo del contributo?

Importo inferiore a € 75.000

La Giunta può accordare la sostituzione fino al 100% del credito richiesto. Per questa fascia la C.C. 44/2026 esenta dal presupposto delle misure di rigenerazione.

Importo pari o superiore a € 75.000

Due azioni minime di misure diverse. Quota sostitutiva massima **40% con 2 azioni, 60% con 3, 80% con 4, 100% con 5**. Il residuo è coperto da credito ex art. 10 NTO annotato nel RECRED. Se oggettivamente realizzabile, prevedere un'azione Lido tra le due minime e, al 100%, un'altra tra le tre aggiuntive. In caso di insufficienza del Registro, priorità cronologica.

Giunta comunale su proposta dell'U.O. Urbanistica

Decide sulla concessione, valuta planivolumetria e interesse pubblico, stabilisce modalità, azioni e garanzie ove applicabili.

Sì · Corresponsione a pagina 2

No · Esito negativo motivato

Fonti: C.C. 44/2026, punti 1–5 · G.C. 146/2026, punti 2–4 · Regolamento crediti, art. 3

Corresponsione e localizzazione del credito

La Giunta individua la modalità e, nel ramo opere pubbliche, individua anche l’opera

Modalità per fascia di importo

Sotto € 75.000, denaro o aree. Sopra € 75.000, denaro, aree o opere pubbliche. Per € 75.000 esatti, verificare la modalità applicabile prima della decisione, poiché le delibere formulano le modalità con soglie strettamente inferiore e superiore.

Versamento in denaro

L’U.O. Urbanistica accerta l’entrata vincolata e invia la richiesta di pagamento.

Pagamento prima del rogito

Il privato versa in unica soluzione. L’atto esclude la restituzione anche in caso di mancato o parziale utilizzo.

Cessione di aree

Aree a standard di interesse pubblico o aree per programmi di edilizia residenziale pubblica. Pareri prima della Giunta. Il Consiglio decide l’acquisizione.

Cessione prima o con il rogito

Atto pubblico a spese del privato. L’atto esclude la restituzione dell’area anche in caso di mancato o parziale utilizzo.

Realizzazione di opere pubbliche

Pareri e progetto completo. LL.PP. attesta il valore con il prezzario regionale (quadro A).

Fideiussione prima del rogito

100% del valore delle opere, più spese tecniche e relativi oneri previdenziali e fiscali. Stimare gestione e manutenzione e verificare la programmazione dei lavori.

Atto pubblico di localizzazione e trascrizione

Atto a spese del privato, trascritto ex art. 2643, n. 2-bis, c.c. Il credito resta vincolato al lotto e circola solo con esso. L’atto recepisce gli obblighi di rigenerazione applicabili. Acquisire il certificato di titolarità prima dell’istanza edilizia o attuativa. La Giunta può prescrivere l’esecuzione anticipata delle azioni e stabilisce le conseguenze dell’inadempimento, anche la riduzione della capacità edificatoria.

Denaro o aree · Procedimento edilizio o attuativo

Presentare, secondo il caso, PdC ordinario, PdC convenzionato o PUA (pagina 6). Il versamento o la cessione precede la domanda di titolo edilizio.

Opere · PdC convenzionato o PUA

Istanza completa entro **6 mesi** dal rogito. In caso di inosservanza il Comune può far valere le garanzie. Obbligo di risultato anche se il credito resta inutilizzato. Agibilità dopo approvazione di collaudo o CRE (pagina 6).

Fonti: C.C. 44/2026, punto 3 · G.C. 146/2026, punto 3, lett. c–f · C.C. 48/2025, all. B · Regolamento crediti, artt. 10 e 12

Azioni di rigenerazione urbana

25 azioni raggruppate nelle 8 misure della G.C. 146/2026

A Misure ambientali

• Mantenere permeabile almeno metà della superficie scoperta prescritta.
• Realizzare un’isola ecologica a servizio di altri complessi.
• Piantare specie autoctone in spazi pubblici su almeno due volte la superficie del lotto, secondo l’all. 3a NTO.
• Sostituire essenze in spazi pubblici per un numero corrispondente.

B Misure abitative

• Cedere immobili al Comune per politiche abitative.
• Intervenire su immobili comunali per politiche abitative.
• Realizzare edilizia convenzionata o sociale.

C Permeabilità e accessibilità

• Cedere porzioni del lotto per viabilità e accessibilità.
• Arretrare la sagoma di almeno 1,50 m dal massimo inviluppo.
• Realizzare le dotazioni territoriali in luogo della monetizzazione.
• Collocare i posti auto dell’unità esclusivamente nell’edificio.

D Attività commerciali

• Insediare commercio o artigianato di servizio ai piani terra affacciati su vie pubbliche, ove facoltativo.

E Sicurezza urbana

• Concordare con la Polizia locale misure adeguate, ad esempio videosorveglianza integrata nella rete comunale, con eventuale adeguamento dei server.

F Misure specifiche per il Lido

• Ampliare l’accesso al mare lungo tutta la proprietà fino ad almeno 3,50 m, con cessione di aree al Comune.
• Arretrare di almeno 1,50 m dal massimo inviluppo in affaccio alla galleria commerciale.
• Arretrare di almeno 1,50 m dal massimo inviluppo sul fronte mare.
• Aprire varchi tra vie in lotti prima chiusi, di almeno 3,00 m.
• Assicurare almeno 10,00 m tra pareti finestrate ove il P.I. preveda meno.

G Edifici a basso impatto

• Classe energetica A4 per l’intero edificio.
• Coperture a verde su tutto l’edificio.
• Materiali di recupero.
• Pareti ventilate su tutto l’edificio.
• Isolamento acustico in classe II.
• Sistemi di recupero delle acque piovane.
Specifiche tecniche: all. A alla L.R. 14/2019.

H Misure ulteriori

• Eventuali opere pubbliche di rigenerazione individuate dalla Giunta in relazione al valore del credito e agli obiettivi comunali. Esempi: riuso o efficientamento di immobili pubblici, mobilità dolce, inclusione sociale.

Condizioni di ammissibilità delle azioni

Le azioni devono essere effettive e aggiuntive rispetto agli obblighi e alle misure già utilizzate per altre premialità. I relativi costi restano a carico del proponente, senza detrazione dal contributo. Il perimetro Lido è quello della planimetria allegata alla C.C. 83/2022.

Fonte: G.C. 146/2026, premesse «Scopo della delibera e contenuto essenziale», punti 1–2, e dispositivo, punto 2

Impiego dei crediti CER e CE

Individuazione del lotto di atterraggio, verifica della titolarità e scelta del procedimento

Credito iscritto nel RECRED e avente titolo

CER · Rinaturalizzazione · Categorie 1 e 2

Cat. 1: opere con volume quantificabile. Cat. 2: manufatti senza volume quantificabile.

Impiego per interventi su edifici esistenti ex artt. 6 e 7 L.R. 14/2019. Verificare che il lotto ricada in un'area di atterraggio espressamente ammessa dalle NTO e negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT. Zone da riscontrare sulle NTO di lotto: A1, A2, B1.1, B1.2, C1 e D3.1.

CE · Riqualificazione e compensazione · Categorie 3 e 4

Cat. 3: riqualificazione e miglioramento urbano o ambientale. Cat. 4: cessione o vincolo di beni per compensazione, inclusa la cessione volontaria di aree di interesse comune (pagina 5).

Verificare l'area negli elaborati del P.I. e indice o capacità edificatoria riservata al credito. Per l'impiego ex art. 29, comma 3, riscontrare le NTO di zona (B1.2, C1, C2.2 e D3.1).

Verifica del lotto e calcolo del credito utilizzabile

Controllare elaborati, NTO di zona, conformità e limiti applicabili. Calcolare la quota utilizzabile moltiplicando il credito disponibile per il coefficiente di atterraggio C (tabella 1, col. 8). C vale 1 nella stessa zona OMI ed è al massimo 1 negli altri casi.

Certificato e percorso attuativo

Allegare il certificato di titolarità all'istanza di titolo o all'istruttoria del PUA. In caso di acquisto, allegare il certificato originale all'atto, trascrivere il trasferimento e comunicare l'acquisto al Comune per aggiornare il RECRED. Il percorso edilizio o attuativo è a pagina 6.

Aggiornamento del RECRED

Dopo l'utilizzo, annotare quota impiegata e credito residuo. In caso di esaurimento, annotare gli estremi del titolo e l'estinzione.

Fonti: Regolamento comunale per la gestione dei crediti, artt. 2, 10–12 · C.C. 89/2026 · NTO del P.I. · L.R. 14/2019, artt. 6 e 7

CE da cessione volontaria di aree di interesse comune

Generazione del credito di categoria 4 / Aree degli artt. 54 e 56.1 delle NTO del P.I.

Istanza del proprietario o avente titolo

Identificare l'area e renderla disponibile per verifiche e sopralluoghi. Possibile istanza contestuale all'accordo ex art. 6 L.R. 11/2004.

→

Istruttoria comunale

Ordine di protocollo e rotazione. Verificare stato giuridico e di fatto. Stimare il credito con l'art. 7. Acquisire pareri e predisporre la relazione di idoneità tecnica.

→

Proposta alla Giunta

Illustrare destinazioni possibili, costi di acquisizione e uso, eventuali bonifiche e manutenzioni.

↓

Giunta · Interesse pubblico e uso dell'area

Decide sull'interesse all'acquisizione, sull'uso e sulle risorse, alla luce di costi, benefici e programmazione.

→ **No · Arresto dell'iter**

↓ Sì

Consiglio · Acquisizione dell'area

Dopo l'esito positivo della Giunta, l'ufficio prepara la proposta. In caso di accordo ex art. 6 L.R. 11/2004, la delibera che approva l'accordo assorbe quella di acquisizione.

→ **No · Eventuale nuova istanza**

↓ Sì

Cessione gratuita per atto pubblico

A spese del privato e prima dell'istanza edilizia. Clausole su evizione, vincoli pregiudizievoli e vizi occulti, con previsione di cancellazione del credito. L'area resta al Comune anche se il credito è inutilizzato.

→

Iscrizione nel RECRED

L'ufficio annota il CE. Quantificazione ex art. 7: CE = DDC × 1,30 / VCCE, con VCCE della zona OMI R1 espresso in €/m³.

→

Utilizzo o trasferimento

Il CE è commerciabile. Per l'impiego si applicano le verifiche del diagramma a pagina 4 e il percorso di pagina 6.

Fonte: C.C. 89/2026, punto 4, lett. a–i · Regolamento crediti, artt. 7, 10–12 · L.R. 11/2004, artt. 6 e 17

Percorso edilizio e attuativo

Titolo da individuare in funzione dell’intervento e della disciplina applicabile

Verifica del percorso applicabile

Verificare prescrizioni di P.I. e soglie di convenzionamento. Art. 29, comma 17, NTO per nuova costruzione e demolizione-ricostruzione. Art. 11, comma 2, L.R. 14/2019 per interventi ex artt. 6 e 7, con verifica del regime di deroga richiamato dalla norma. Volumetria finale **superiore a 2.000 m³** o aumento di altezza **superiore al 50%** rispetto all’edificio oggetto dell’intervento, secondo la fattispecie.

PdC ordinario · Art. 10

Domanda allo Sportello unico competente. Istruttoria sul progetto, acquisizione degli atti necessari e rilascio del titolo in caso di esito favorevole.

Esito favorevole

Le verifiche del titolo seguono il procedimento edilizio ordinario. In presenza di CE o CER si aggiornano gli utilizzi nel RECRED.

PdC convenzionato · Art. 28-bis

Istruttoria su planivolumetrico, carico urbanistico, dotazioni territoriali, urbanizzazioni primarie e obblighi funzionali all’interesse pubblico.

Consiglio comunale

Approva lo schema di convenzione e la proposta di planivolumetrico sulla base dell’istruttoria e definisce gli obblighi. Stipula con le garanzie previste e rilascio del titolo da parte dell’ufficio competente.

Piano urbanistico attuativo

Istanza di PUA ove richiesta. Istruttoria, adozione e approvazione secondo gli artt. 19–20 L.R. 11/2004 e la disciplina del P.I.

Convenzione attuativa e titoli

Stipula della convenzione urbanistica con le garanzie previste. Acquisire i titoli attuativi, anche per le opere di urbanizzazione ove dovuti.

Criteri per il PdC convenzionato

Il Consiglio valuta ambito geografico e linea doganale, capacità edificatoria utilizzata, numero di alloggi, tipo di intervento, altezza e deroghe Veneto 2050. La destinazione a prima casa o ad albergo riduce l’intensità degli obblighi secondo la C.C. 45/2026. Istruttoria tecnica su congruità, fattibilità, sostenibilità e aspetti economici.

Ramo opere pubbliche del contributo straordinario

Il PdC convenzionato o la convenzione del PUA assorbe l’accordo ex art. 11 L. 241/1990 e disciplina progettazione, esecuzione, collaudo e cessione dell’opera, valorizzando la garanzia già prestata. L’agibilità è subordinata all’approvazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione.

Fonti: C.C. 45/2026, punti 2–4 · G.C. 146/2026, punto 3.f · C.C. 89/2026, punto 4.i · D.P.R. 380/2001, artt. 10, 20 e 28-bis · L.R. 11/2004, artt. 19–20