



# COMUNE DI VOLPAGO DEL MONTELLO

Provincia di Treviso

Piazza Ercole Bottani n. 4 – 31040 - C.F./P.IVA 00529220261

Tel. 04238733 fax 0423621482 – PEC volpago@pec.comunevolpago.it

www.comune.volpago-del-montello.tv.it

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE n. 11 del 04-04-2018

**Oggetto: APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO COMUNALE PER LA GESTIONE DEI CREDITI EDILIZI.**

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **quattro** del mese di **aprile** a partire dalle ore **ore 19:10**, nella sala municipale, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato dal Sindaco con avvisi diramati in data utile. Alla trattazione dell'oggetto sopra indicato sono presenti:

GUIZZO PAOLO	P	CAPPELLARI FABRIZIO	P
POVELATO RENATO	P	VOLPATO SERGIO	P
MARTIMBIANCO EDDY	P	TOFFOLETTO ELENA	A
BERTUOLA MANUELA	P	GROSSO SEBASTIAN	P
RIGATTI ALESSIA	P	PASTRO ANNA	P
BAU' MANOLO	P	SARTOR LAURA	P
ZANATTA ENRICO	P	MODINI LUCIO	P
VENTURIN DANIEL	P	CALCAGNOTTO CARLA	P
PEDRON MONICA	P		

(P)resenti n. 16, (A)ssenti n. 1

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Cescon Ivano

Assume la presidenza il Signor SINDACO GUIZZO PAOLO.

Scrutatori:

PEDRON MONICA

SARTOR LAURA

Assessore esterno:

MAZZOCHEL ALESSANDRO	P
----------------------	---

## IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- la Legge Urbanistica Regionale 23/4/2004 n.11 e s.m.i. prevede che la pianificazione urbanistica di livello comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale, articolato in: Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e Piano degli Interventi (P.I.);
- il Comune di Volpago del Montello è dotato di PAT, approvato con conferenza di Servizi in data 11.03.2016, e approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 92 del 2 maggio 2016;
- il Comune di Volpago del Montello è altresì dotato di Piano d'Area del Montello, variante di adeguamento al PRG approvata con Delibera di C.C. n. 41 del 23.07.2007, e successive varianti;
- ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 11/2004 il primo Piano degli Interventi (PI) risulta essere il PRG vigente per le parti non in contrasto con le indicazioni del PAT approvato;
- con deliberazione di Consiglio n. 24 del 27.04.2017 è stato consegnato ed illustrato ai Consiglieri Comunali il "Documento del Sindaco" ai sensi dell'art. 18 comma 1 della L.R. 11/2004;
- con deliberazione di Consiglio n. 41 del 26.07.2017 è stata approvata la **Variante n. 1** al piano degli interventi - "Varianti Verdi" ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. 11/2004;
- con deliberazione di Consiglio n. 66 del 11.11.2017 è stata approvata la **Variante n. 2** al piano degli interventi per "*Modifiche ad alcune zone per inserimento di viabilità di progetto e zone a standard nei pressi del Municipio*", ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. 11/2004;
- con deliberazione di Consiglio n. 7 del 28.03.2018 è stata adottata la **Variante n. 3** al piano degli interventi per "*Adeguamento della cartografia, modifiche ad alcune zone per la realizzazione di opere pubbliche e/o trasformazioni di aree a seguito di istanze*", ai sensi dell'art. 18 comma 2 a 6 della L.R. 11/2004;

ATTESO che tra le nuove opportunità di gestione del territorio sono stati introdotti gli istituti della Compensazione Urbanistica (art.36 L.R. n.11/2004) e del Credito Edilizio (art.37 della L.R. n. 11/2004). Tali istituti sono stati disciplinati nel vigente P.I., precisamente all'art. 30 delle Norme tecniche Operative, demandando la definizione dei criteri per la loro applicazione ad un momento successivo;

PRECISATO che occorre far propri le indicazioni strategiche del P.A.T. ed i contenuti operativi del P.I. attraverso la predisposizione di un Regolamento che disciplini le modalità di gestione dei Crediti Edilizi e l'istituzione del "Registro dei Crediti Edilizi", che costituisce un allegato al P.I. ai sensi dell'art.17, comma 5, lett. e) della L.R. n.11/2004;

RILEVATO che il Regolamento attuativo sulla formazione ed utilizzo del Credito Edilizio è uno strumento facente parte integrante del P.I. in quanto incide sui diritti edificatori da questo definiti, pur illustrando modalità operative e contenuto regolamentare. In particolare, regola quanto segue:

- l'istituzione del registro dei Crediti Edilizi;
- le modalità di trasferimento dei Crediti Edilizi;
- le modalità di utilizzo dei Crediti Edilizi e la loro estinzione;

PRECISATO che l'annotazione dei Crediti Edilizi nel registro ha natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari per quanto attiene al credito sotto il profilo della disciplina urbanistica, fermo restando che i profili civilistici relativi ai contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori sono normati dall'art.2643 del Codice Civile;

VISTO il Regolamento per la gestione dei Crediti Edilizi e Registro dei Crediti Edilizi;

DATO ATTO che la proposta di Regolamento è stata pubblicata all'albo on-line e messa a disposizione del pubblico, presso la Segreteria ai sensi dell'art. 75 dello Statuto Comunale, per 15 giorni a partire dal 06.03.2018, ed era possibile proporre osservazioni e memorie entro il 21.03.2018;

ACCERTATO che, durante il periodo di deposito ed entro il 21.03.2018, non sono pervenute osservazioni;

DATO ATTO che sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi, ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 6 bis della L. n. 241/1990 e art. 7 del D.P.R. n. 62/2013 in capo al soggetto che ha istruito il provvedimento e sottoscritto il parere tecnico di cui all'art. 49 del T.U.E.L.;

RICHIAMATO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo Unico dell'Ordinamento degli Enti Locali" ed, in particolare, gli articoli 42 e 78;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il vigente Piano degli Interventi;

VISTO il parere di regolarità tecnica reso dal Responsabile del Servizio Attività Produttive, Edilizia privata e Urbanistica, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 18.08.2000, n. 267 (T.U. Enti Locali);

VISTO che la presente deliberazione in ragione del contenuto non necessita di parere di regolarità contabile;

PRESO ATTO degli interventi dei consiglieri, riassunti come segue:

**SINDACO.** *Passiamo al punto numero 2 all'ordine del giorno: "Approvazione del Regolamento comunale per la gestione dei crediti edilizi". Qui in buona sostanza prima di passare la parola all'ingegner Mazzero, sapete che con la normativa urbanistica 11/2004 oltre alla compensazione urbanistica - ai cosiddetti oneri perequativi di cui bene o male abbiamo già sentito parlare - è stato istituito anche il credito edilizio che sostanzialmente, possiamo dire, in termini brevissimi che cosa è? E' né più né meno che uno strumento nuovo che viene dato, ossia una possibilità di poter demolire un edificio mantenendone la volumetria. Volumetria che viene iscritta in un apposito registro depositato qui in Comune e che poi può essere riutilizzata. Adesso vedremo quali sono le modalità di utilizzo e quant'altro. Capito che è un qualcosa, uno strumento nuovo che permette nel caso di espropri di edifici o edifici che si trovino in zone di vincolo o in fasce di rispetto o altro e che siano in condizioni fatiscenti o altro per cui l'unico intervento possibile sia la demolizione, questo permette di mantenerne la volumetria spostandola in un'altra sede. Ovviamente questo agevola anche questo tipo di interventi perché altrimenti, come ben sappiamo, quando un edificio può solo essere demolito e null'altro rimane là a tempo immemore, anzi spesso si tenta di conservarlo alla meno peggio sperando che cambino le regole e qualcos'altro. Quindi è uno strumento a mio avviso molto importante che permetterà anche di intervenire in parecchie situazioni. Ricordo brevemente anche un passaggio. Già nel passato P.I. che è passato qui il 28 di febbraio, abbiamo inserito come norma specifica - come Comune di Volpago - la possibilità per chi ha i fabbricati che si trovano i... non parliamo di fascia di rispetto perché abbiamo approvato una fascia di 100 metri dal sedime della superstrada Pedemontana Veneta e quindi anche chi è fuori dalla zona che viene indennizzata immancabilmente si trova in zona sicuramente di grande disagio. Allorché abbia chiaramente - e anche qua poi ci sarà una valutazione di tipo economico che dovrà fare il privato - però nel momento in cui un fabbricato si trovi in condizioni tali che sia conveniente più che una ristrutturazione un intervento di demolizione questo può demolirlo o spostarlo oppure sfruttando i*

crediti edilizi demolirlo e quindi pulire quella zona che è sicuramente una zona disagiata. Lo stesso dicasi per chi si trova sotto le fasce degli elettrodotti o in altre zone di vincolo, non so se ricordate. Quindi diciamo che questo è uno strumento che permette anche questo tipo di passaggio ulteriore. Darei la parola all'ingegner Mazzero così da fargli illustrare brevemente il regolamento in sé.

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Buonasera a tutti. Allora per quanto riguarda - come diceva il Sindaco - questo elaborato, è staccato da quella che è la strumentazione urbanistica. Quindi non è più come una volta il PRG che conteneva tra gli elaborati le tavole grafiche, le norme tecniche e il regolamento edilizio ora con la nuova legge - nuova, ormai ha 14 anni - 11/2004 non rientra più tra i documenti previsti nella formazione sia del PAT prima che del Piano degli Interventi; il regolamento è stato depositato all'Albo Pretorio per 15 giorni per essere messo a disposizione e non sono arrivati contributi nel frattempo. Questo con quello che approviamo stasera, quindi approviamo sia il Regolamento che lo schema del Registro dei Crediti che poi sarà conservato presso l'Ufficio Tecnico che ne terrà conto e ne registrerà le varie richieste di formazione di questo benedetto credito. Allora il regolamento ha come attuazione l'istituzione del Registro dei Crediti Edilizi, la modalità del trasferimento dei crediti edilizi e la modalità di utilizzo del credito edilizio e la loro estinzione. Allora questa è di fatto uno standard che si trova in tutti i Comuni. Dopo vedremo magari la scheda del Registro dei crediti e le condizioni. Partirei quindi dall'articolo 1 che sono le condizioni di attribuzione e impiego del credito edilizio. Il credito edilizio è attribuito all'avente titolo in base alle seguenti fattispecie: quindi dalla demolizione delle opere incongrue, alla demolizione delle opere di degrado localizzate in zona agricola o paesaggistica ambientale. Quindi quelli che possono essere i grandi fabbricati. A me vengono in mente nella nostra pianura veneta - e qua ne abbiamo degli esempi - gli allevamenti cunicoli per esempio, quelli che una volta andavano per la maggiore, adesso troviamo questo fabbricato molto grande che non è più utilizzato, magari, ma può essere anche un vecchio fabbricato rurale che è dismesso e non ha più la possibilità di essere utilizzato ai fini economici per una produzione. Quindi qual è la possibilità che viene data con questi registri di credito, con questo credito edilizio? Ti riconosco una volumetria che non sarà... quindi se il fabbricato è un allevamento cunicolo di 1000 metri cubi, non verrà riconosciuto tutto come, per esempio, trasformato in residenziale, ci sarà una quota e sulle norme tecniche operative che sono state adottate lo scorso 28 febbraio c'erano dei parametri, degli abbattimenti in base alla posizione e al tipo di edificio. Dopo ci sono altre tipologie: quindi la formazione di ambienti umidi finalizzati alla naturalizzazione e mitigazione. Quindi se, per esempio, potrebbe essere un'area del Montello in cui abbiamo esempi dove ci sono habitat naturali e quindi se c'è un'opera incongrua questa potrebbe essere l'occasione di dire "la tiro via perché lì non potrebbe più sviluppare una volumetria perché non lo consente più il piano e quindi tiro via l'opera incongrua e il Comune mi riconosce una determinata volumetria". Quindi l'ammontare del credito edilizio derivante dalla diminuzione di opere incongrue da elementi di degrado di cui al comma 1 è determinato sulla base dei coefficienti...

**SINDACO.** C'è anche il passaggio sulla cessione a titolo gratuito. Le era sfuggito forse.

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Sì, sì era per non leggerle tutte...

**SINDACO.** Dà un'idea anche questa di un altro strumento.

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Sì, sì. Quindi la "lettera C" a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità - anche questo è molto importante - va servito al vincolo di uso pubblico, quindi compensazione urbanistica sempre ai sensi dell'articolo 37 della legge 11.

**SINDACO.** In questo caso a compensazione può essere dato una parte del credito edilizio: "Ti esproprio però ti riconosco" e quindi è uno strumento anche che permette all'Amministrazione di muoversi in maniera più agevole in termini di esborsi finanziari.

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Questo potrebbe essere magari se un'area non è agricola ma magari si tratta di un'area edificabile con maggior dispendio da parte dell'Ente e quindi magari può essere riconosciuta in parte monetizzata oppure in credito oppure a seguito della reiterazione dei vincoli finalizzati all'esproprio. Quindi se il Comune reitera un vincolo potrà riconoscere in parte in crediti edilizi. Queste sono le modalità di attribuzione dei crediti. Quindi ci sono dei coefficienti che sono determinati dalle norme tecnico-operative che abbiamo visto l'altra volta, c'era una tabella. E l'ammontare è determinato sulla base delle disposizioni successive, articoli 2 e 3. Qui c'è una determinazione del valore del credito che ai fini della compensazione urbanistica fatta in conformità alla successiva tabella 1 tenendo conto dei seguenti fattori. Si parte dalla colonna 1. Prendiamo

come riferimento i valori annui delle zone B1; i valori annui sono quelli determinati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare che è pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate sottocategoria del Territorio. Il valore minimo fornito dall'OMI relativo alle nuove costruzioni residenziali riferite allo stato conservativo ottimo - la colonna 2 -; l'aliquota di incidenza del valore dell'area sul valore OMI - colonna 3 -; e il valore dell'area al metro cubo - COLONNA 5 - corrispondente al valore dell'area al metro quadro - colonna 4 - divisa l'altezza virtuale di 3 metri.

**SINDACO.** Qui avete un esempio di fatto della zona...

**Ing. i. Mazzerò Alessandro.** Sì, è una zona di fatto e quindi alla fine io mi trovo che la B1 dà un valore di 1.050 euro e arriviamo a un valore del credito edilizio al metro cubo di 35 euro al metro cubo. Stiamo parlando di una zona centrale B1. La definizione del credito edilizio per la compensazione urbanistica. Anche qui sono riportati tre ipotesi che avrete visto sicuramente. E' pura applicazione dei valori. Più interessante direi, è la cessione dei crediti edilizi all'articolo 4. I crediti edilizi sono - dopo che sono stati iscritti sul Registro - liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 36 della legge 11 e pertanto sono trasferibili a terzi in tutto o in parte mediante titolo idoneo al trasferimento del credito senza necessità di previa autorizzazione da parte del Comune. Il titolo peraltro deve essere costituito, da atto notarile. Quindi bisogna andare dal Notaio per trasferire questi crediti di cessione e di donazione di un altro istituto idoneo al trasferimento contenente la sottoscrizione del titolare del credito e deve essere debitamente registrato all'Ufficio delle Entrate competente. Il trasferimento del credito edilizio dovrà essere iscritto nel Registro dei Crediti presentando specifica richiesta. Del predetto trasferimento verrà fatta annotazione di scarico sulla scheda del cedente e verrà aperta una nuova scheda con l'iscrizione del credito a nome dell'acquirente con indicati gli estremi dell'atto notarile di trasferimento. Il trasferimento del credito è opponibile al Comune ed ai terzi solo a seguito della sua iscrizione al Registro dei Crediti Edilizi.

**CONSIGLIERA CALCAGNOTTO CARLA.** Terzi, chiunque o ci sono dei limiti?

**Ing. i. Mazzerò Alessandro.** I terzi, chiunque. I terzi sono il mondo.

**SINDACO.** E' una cessione di volumetria che può essere fatta da chiunque che chiaramente deve avere un terreno su Volpago e deve essere un'area edificabile e deve avere una serie di caratteristiche che dopo vedremo.

**Ing. i. Mazzerò Alessandro.** Utilizzo dei crediti edilizi. I crediti sono utilizzati solo dopo la loro iscrizione nel Registro dei Crediti Edilizi. I crediti edilizi possono essere utilizzati esclusivamente nelle superfici fondiarie che sono individuate nel P.I. anche a seguito di accordi di urbanistica negoziata - quindi gli accordi articolo 6 e ne abbiamo già visto in questo Consiglio comunale - quale aree di atterraggio degli stessi crediti. Il Piano degli interventi individua le superfici fondiarie nelle quali è possibile utilizzare i crediti edilizi assegnando alle predette superfici un indice di edificabilità ed una quantità di "ius aedificandi" aggiuntiva e sostitutiva di quella ordinaria riservate esclusivamente ai crediti edilizi. Non è consentito utilizzare i crediti edilizi al di fuori delle aree a ciò espressamente dedicate o in deroga allo strumento urbanistico vigente. Qualora e fino a quando non sussistano aree dedicate per ospitare volumetrie derivanti dal credito edilizio il credito stesso sarà inutilizzabile salvo l'obbligo del Comune di provvedervi. Ecco sul punto, noi nel Piano degli Interventi che abbiamo adottato all'ultimo Consiglio non abbiamo quelle aree di frangia, nel senso, con indice variabile. Però non è che è impossibile fare atterrare questi crediti, basta che qualcuno li accetti e che quell'indice - se io ho un lotto edificabile in zona C1 - con un indice 1 ed è di vuoto io ovviamente posso ospitare il credito. Ci sono alcuni Piani che prevedono delle zone con indice variabile, per esempio da 05 a 065 - sto parlando di valori massimi - e quindi l'indice ordinario è 05 però se ho un credito che vorrebbe atterrare allora posso aumentarlo fino a 0,65 e questo è prevedibile anche nelle nuove zone di espansione. Quindi nelle zone nuove quelle che sono indicate nel PAT - con le freccette per intendersi - potrebbero contenere questi crediti edilizi, far atterrare questi crediti edilizi. Articolo 6: procedura per il rilascio del permesso a costruire con l'utilizzo dei crediti edilizi/estinzione del credito. "Il titolare del credito edilizio nel momento in cui chiede il rilascio del permesso a costruire un edificio utilizzando il credito stesso deve allegare alla pratica edilizia il certificato di iscrizione del credito edilizio al Registro dei Crediti nonché una dichiarazione dell'utilizzo del credito stesso per la costruzione dell'edificio di cui si chiede il permesso a costruire con l'autorizzazione al responsabile di annotare l'utilizzo del credito in considerazione dello stesso nel Registro per la volumetria utilizzata. L'utilizzo del credito edilizio viene annotata sul Registro dei crediti dopo il rilascio del permesso a costruire con una

annotazione di utilizzo, il credito si estingue. Il credito edilizio può essere utilizzato solo dal titolare salvo la possibilità di cessione del credito ai terzi ai sensi del precedente articolo 4”.

**CONSIGLIERA CALCAGNOTTO CARLA.** Prima ho sentito parlare della Pedemontana, per quelli che riguardavano la Pedemontana. Ci sono deroghe particolari per quelli che hanno fabbricati...

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Se non ricordo male lei lo scorso Consiglio non c'era. Può essere? Allora le norme tecniche operative del Piano degli Interventi che abbiamo adottato hanno introdotto una norma che prevede che per le fasce di rispetto stradale soprattutto, ma anche per elettrodotti ad esempio, abbiamo indicato una fascia. Per esempio per la Pedemontana Veneta è una fascia di 100 metri. Quindi rispetto a quella che è la fascia di rispetto stradale della Pedemontana - che è di 40 metri – il Comune dice: “Se tu ricadi in una fascia di 100 metri dalla Pedemontana, puoi pensare di demolire quel fabbricato anche se è in zona agricola e lo puoi ricostruire in un altro terreno - in questo caso anche in zona agricola – purché non sia un'altra zona sottoposta a fasce”. Magari hai un altro terreno di tua proprietà in zona agricola; che sia una zona ripeto che non può essere il Montello perché è un area SIC e quindi non può essere il Montello però sto parlando della pianura. Se tu sei in una fascia all'interno della Pedemontana puoi pensare di spostare il tuo fabbricato. E' ovvio che stiamo parlando di un impegno economico molto rilevante. Però dipende.

**SINDACO.** Dipende, questa è una deroga particolare che vale solo per chi si trova...

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Nella fascia.

**SINDACO.** Per gli altri il credito edilizio ovviamente lo deve portare nelle aree individuate.

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Questo vale per quelli che ricadono all'interno delle fasce pedemontane. Invece chi ha il credito edilizio “normale” deve andare ad atterrare su una zona edificabile. Avrete poi visto - però è una cosa veramente tecnica - il Registro dei Crediti che in sostanza cos'è? È una fotografia del fabbricato. Quindi dai dati del titolare del credito, il provvedimento amministrativo, l'origine del credito, la consistenza dell'immobile poi anche altre informazioni e qui poi ci saranno i dati stereometrici del fabbricato, la fotografia e quant'altro. Ecco questo è un po' quello che è il Regolamento e il Registro dei Crediti Edilizi.

**CONSIGLIERA CALCAGNOTTO CARLA.** Scusi non ha un limite temporale dopo quando è approvato?

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Non c'è. Se non cambia la legge urbanistica che spazza via i crediti edilizi quello è un altro discorso. Deve cambiare la legge urbanistica.

**CONSIGLIERA PASTRO ANNA.** Prima lei Sindaco ha posto l'attenzione sull'articolo 1 lettera C “Cessione a titolo gratuito di aree o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità”. Mi è venuta in mente, ad esempio, Venegazzù cioè l'ex Canonica di Venegazzù. In quel caso c'è un'espropriazione perché diventi di pubblica utilità e quindi ci può essere la creazione di crediti edilizi o è una cosa esente da...

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** No è diverso.

**SINDACO.** Manteniamo la volumetria. In caso di esproprio, se devo realizzare una strada o qualcosa vado all'abbattimento e anziché pagare integralmente l'immobile posso riconoscere la proprietà e il credito edilizio - quindi la volumetria diciamo così che lascio - e gli riconosco, gli pago l'area libera. Quindi è un vantaggio per me come pubblico.

**CONSIGLIERE GROSSO SEBASTIAN.** Posso fare alcune domande? Allora sulle condizioni di attribuzione del credito edilizio alla lettera A c'è scritto: “A seguito della demolizione di opere incongrue come individuate nelle elaborato di progetto, ovvero demolizione di elementi di degrado”. Cioè per opere incongrue ed elementi di degrado cosa si intende? E, soprattutto, a chi spetta la discrezione nel definire un'opera incongrua o un elemento di degrado.

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Allora se posso rispondere.

**SINDACO.** Prego.

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Ci sono le attività da trasferire, per esempio, quelle che erano individuate. Le vecchie attività da trasferire individuate nel PRG sono riportate, di fatto, anche nella prima parte poi nel Piano degli Interventi. Quindi quelle che sono attività da trasferire potrebbero essere interessanti da questo...

**SINDACO.** Quindi attività artigianali o industriali in zone improprie che sono zone agricole o altro dismesse...

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Ma anche in zone residenziali potrebbero...

**SINDACO.** Sì, sì.

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Per attività produttive per esempio una fabbrica. Le faccio un esempio proprio concreto. La T.....

**SINDACO.** Può fare l'esempio di Selva che magari è forse quella più...

**Ing. i. Mazzero Alessandro .** Sì, oppure Selva. Cioè non serve andare tanto distante. Anche a Selva a fianco alla Chiesa "proprietà Borsoi" quello è un elemento chiaramente incongruo e di degrado. Le ha tutte e due se permette Consigliere.

**CONSIGLIERE GROSSO SEBASTIAN.** Sì. Poi alla "lettera B" c'è scritto, invece, "la formazione di ambienti umidi finalizzati alla naturalizzazione e alla mitigazione idraulica". Però ha detto che potrebbe essere, per esempio, sul Montello magari qualche situazione. Ma non ho capito si distrugge, si demolisce qualcosa praticamente sul Montello, per esempio, magari un ambiente umido e si potrebbe ricostruire sempre sul Montello un altro...

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Sì però il Montello...

**CONSIGLIERE GROSSO SEBASTIAN.** Con questo ragionamento qua si ricostruisce qualcosa?

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Il problema è che sul Montello ho appunto questi ambienti umidi, giusto? Ci sono gli ambienti umidi e c'è l'habitat...

**SINDACO.** Scusi. Parliamo sempre di demolire fabbricati, non andiamo a demolire stagni o altro insomma.

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Se voglio favorire questo mantenimento o la formazione di ambienti umidi. Quindi ho un'opera che magari è lì da sempre, un edificio... Sto parlando di edifici legittimi qui non è che ho un abuso edilizio e dopo lo iscrivo al credito ma qui si sta parlando di edifici legittimi o legittimati quindi o con concessione o permesso o condono edilizio. In questo caso se ho un fabbricato che si trova in queste zone, proprio per favorire questi ambienti io demolisco e avrò un credito. Allora posso spenderlo lì vicino o ho una zona che mi consente una nuova costruzione? Perché purtroppo il Montello è limitato sotto questo punto di vista del poter fare nuovi fabbricati; posso ampliare quelli che ci sono ma fare nuovi fabbricati... Ci sono poche aree e quindi cosa faccio? Lo sposto da un'altra parte oppure ho questo credito che posso monetizzare.

**CONSIGLIERE GROSSO SEBASTIAN.** Sì e l'altra parte dove ci sposta questo credito è una parte già prevista nel Piano degli Interventi? Cioè non è una parte nuova? Nel senso che io sposto dal Montello e lo metto da un'altra parte del Montello e recupero il credito però magari vado a costruire su una zona logisticamente.

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** No deve essere una zona idonea, l'ho detto prima.

**CONSIGLIERE GROSSO SEBASTIAN.** Ok.

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Deve avere un'area che sia edificabile e che quindi possa contenere volumetrie. Che siano artigianali o che siano residenziali o commerciali deve essere un'area edificabile; non posso andare in una zona inedificabile.

**CONSIGLIERE GROSSO SEBASTIAN.** Ok. Altra domanda: può esserci una perdita tra le diverse destinazioni d'uso? Nel senso che se io distruggo un'area artigianale quel credito edilizio posso spostarlo su un'area residenziale oppure...

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** C'è la tabella nelle norme tecniche operative che dà la definizione di cambi di destinazione. Ci sono dei rapporti e degli abbattimenti in base a... Non posso, come dicevo prima, se ho 10 mila metri cubi di un fabbricato che era un allevamento cunicolo è impensabile che questi diventino 10 mila metri cubi di residenziale. Ci sarà una proporzione e una volumetria assegnata.

**CONSIGLIERE MODINI LUCIO.** Lei prima accennava... Credo che sia uno dei casi più tristi che abbiamo in zona sia per l'ubicazione che per quello che ha creato in tanti anni. C'è la possibilità di agevolare questi trasferimenti eventualmente? Cioè economicamente parlando?

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Allora la T... è un caso in cui vi è una attività da trasferire. Lo abbiamo detto nel 2000 e abbiamo anche dato gli elementi nel 2000 per dirgli: "Spostati", perché quella era destinata a ristrutturazione urbanistica con la trasformazione in residenziale di tutta quella volumetria là. Vado a memoria, 19 mila metri cubi mi sembra, la fabbrica non sta in piedi; non stava in piedi nel 2000 e non sta in piedi adesso. Se questi dicono: "butto via la fabbrica per fare case" non sta in piedi oggi.

**SINDACO.** È una valutazione di tipo economico questa qua che pur già a suo tempo qua avevano avuto un incentivo notevole perché insomma...

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Due metri cubi al metro quadro, indice.

**SINDACO.** Sì, un volume enorme però di fatto questo non li ha smossi nel momento in cui il mercato funzionava. Adesso purtroppo queste qua sono realtà che giusto per tornare a quel degrado di prima, solo quel degrado. Nel momento in cui il fabbricato è in condizioni tali che sarebbe necessaria una sua integrale ricostruzione a quel punto conviene demolire e poi pensare a tipologia edilizia non proprio intensiva di quel tipo. Sì, di fatto è un volume che ha anche poco senso quello là. Perché sarebbe talmente complesso che commercialmente non è più appetibile. Insomma dopo una situazione adesso c'è da dire che tutto sommato in questi ultimi anni problemi grossi non ne ha più dati per fortuna in termini di emissioni però è un bel problema che non è di facile soluzione.

**CONSIGLIERE MODINI LUCIO.** Non so se il non li ha più dati o non i abbiamo più monitorati insomma.

**SINDACO.** Non mi risulta che ci siano più state segnalazioni anche devo dire. Poi la ditta ha probabilmente cambiato tipo di lavorazioni anche.

**CONSIGLIERA PASTRO ANNA.** Posso fare una domanda? Ma possono usufruire dei crediti edilizi anche... Cioè possono essere riconvertiti in crediti edilizi anche quelli stabili, quelle strutture residenziali che sono in uno stato di degrado o che non sono più stati terminati? Mi viene in mente in Piazza Venegazzù quell'edificio dove c'è il supermercato per dire. E' da molti anni che è chiuso, crea uno stato comunque di degrado. Rientra o meno? Cioè ci può essere magari una riconversione della...

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Deve essere riconosciuto come tale, come opera incongrua. Adesso su due piedi...

**CONSIGLIERA PASTRO ANNA.** Incongrua perché è un elemento di degrado in questo caso?

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Sì.

**CONSIGLIERA PASTRO ANNA.** Perché uno stabile di...

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Anche perché forse bisognerebbe pensare di togliere quella volumetria e quindi dire "forse là non ci faccio più quel fabbricato e tolgo la volumetria residenziale e ad uso direzionale commerciale che c'era". Quindi partire con quel primo passo per poi dire: ti riconosco un credito. Però deve essere riconosciuta come opera incongrua.

**SINDACO.** Sì, quanto meno ci deve essere la richiesta da parte della proprietà ovviamente. Poi...

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Esatto.

**SINDACO.** Diciamo che questo capite già che è uno strumento importante perché permette di intervenire anche in situazioni dove prima era impensabile. Perché una o aveva fabbricato là o costruiva là ma in questo modo invece determinate zone... Facevamo prima l'esempio di zone vincolate che hanno vincoli molto pesanti sia dal punto di vista delle linee degli elettrodotti che della superstrada Pedemontana Veneta, gli si dà sicuramente una gran mano. Dopo in tutte queste realtà così diffuse, io vedrai molto più - come diceva l'ingegner Mazzero - prima queste attività artigianali o industriali o commerciali che sono rimaste chiuse e abbandonate negli anni. Sono poi situazioni che troviamo all'interno delle zone residenziali e che quindi hanno perso buona parte del loro interesse. In questa maniera potrebbero essere eliminate dando la possibilità di spostarne parte o ridotte di dimensioni, penso molto probabilmente ad una possibilità di spostarne una parte. Insomma è uno strumento nuovo che ancora con questo regolamento che andremo ad applicare sarà ovviamente anche da testare vedendo passo passo come funziona. Però è un elemento in più che sicuramente permetterà di vedere le cose anche sotto un'altra ottica.

**CONSIGLIERA PASTRO ANNA.** Chiedo anche un'altra cosa, visto che si parla di crediti edilizi, sono state fatte per caso recensite recentemente tutte quelle aree sfitte o comunque che non sono state terminate? Qual è la volumetria di queste aree nel Comune di Volpago che sono rimasti, appunto, cantieri aperti o altro?

**SINDACO.** Un censimento specifico non mi risulta ci sia però non mi sembra neanche che ce ne siano tantissime. Sto pensando adesso a mente... vabbè, una ce l'abbiamo nel punto che tratteremo dopo e abbiamo qui tutti gli elementi, ma...

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Un grande esempio ce lo abbiamo in centro a Selva...

**SINDACO.** Sì ma stavo pensando ad aree di interventi bloccati che non sono più andati avanti.

**CONSIGLIERA PASTRO ANNA.** Anche sfitte solo per capire qual è la richiesta nel momento in cui si dà il credito edilizio con cui si pensa ad una nuova edificazione, vale la pena anche fare una considerazione su quanto c'è già di edificato che rimane chiuso. Ecco, tutto qua.

**SINDACO.** Onestamente non so se posso dire...per conoscenza diretta del mercato su Volpago non si trovano appartamenti in affitto. Non so se si dice ricerca, ma non è... Quindi in realtà o sono realmente situazioni di degrado tale da non recare interesse ma per il resto quello che è stato completato è tutto quanto pressoché utilizzato. Ci sono alcune situazioni, Venegazzù e lì a fianco... ma mi risulta sia stato acquisito.

**Ing. i. Mazzero Alessandro.** Hanno acquistato sì...

**SINDACO.** Diciamo che ci sono situazioni da alcuni anni congelate perché ci sono fallimenti in corso e quant'altro quindi ci sono tutte le procedure di gara. Sapete che hanno tempi lunghi. Quello mi sembra che sia stata acquisito. Altre situazioni come quella che discuteremo dopo di Ca' del Cristo, ma fortunatamente non abbiamo situazioni particolarmente gravi al di là di qualche edificio come citavamo prima ma quelli ormai sono storici.

Se non ci sono altri interventi passerei alla votazione del punto numero 2 all'ordine del giorno: "Approvazione del Regolamento comunale per la gestione dei crediti edilizi".

Il Sindaco, preso atto che non vi sono ulteriori richieste di intervento, pone in votazione la proposta di deliberazione "Approvazione del Regolamento comunale per la gestione dei crediti edilizi", posta al punto 2 dell'ordine del giorno.

Con la seguente votazione espressa in forma palese:

- Presenti: n. 16 (Sindaco e n. 15 Consiglieri comunali)
- Astenuti: n. 3 (Grosso, Pastro e Sartor)
- Votanti: n. 13
- Favorevoli: n. 13
- Contrari: n. 0

## **DELIBERA**

1. di approvare, per le ragioni indicate in premessa, il Regolamento per la gestione dei Crediti Edilizi e Registro dei Crediti Edilizi, come risulta dall'allegato documento che costituisce parte integrante del presente atto deliberativo;
2. di demandare al Responsabile del Servizio Attività Produttive, Edilizia privata e Urbanistica il compito di predisporre la scheda descrittiva di ogni intervento comportante la formazione di un Credito Edilizio ed il sommario riepilogativo dei Crediti delle schede descrittive, costituente il Registro dei Crediti Edilizi;
3. di dare atto che ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 33/2013 la proposta di Regolamento è stata pubblicata nella sezione "Pianificazione e governo del territorio" del sito web del Comune;
4. di dare atto che il Regolamento per la gestione dei Crediti Edilizi e Registro dei Crediti Edilizi entrerà in vigore il giorno successivo a quello della conclusione del periodo di pubblicazione della presente delibera di approvazione.

La su estesa deliberazione fa parte del verbale della seduta come da frontespizio, che è dato per letto, approvato e sottoscritto prima della pubblicazione all'albo pretorio come segue:

Il Presidente  
F.to GUIZZO PAOLO

Il Segretario Comunale  
F.to Cescon Ivano

---

**(dlgs.267/2000 art.49) PARERI DEI RESPONSABILI DEI SERVIZI**

parere in ordine alla regolarità tecnica Favorevole

Il Responsabile del servizio  
F.to MAZZERO ALESSANDRO

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ' (ART. 134 D. Lgs. 267/00)**

La presente deliberazione diverrà esecutiva qualora non riporti nei primi 10 giorni di pubblicazione denunce per vizi di legittimità ai sensi del 3° comma art. 134 D. Lgs. 267/2000.

Li, 21-05-2018

L'impiegato incaricato  
**MISSIATO CARMEN**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

---

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE E ATTESTATO DI CONFORMITA'**

Registro pubblicazioni al n 721

Data inizio pubblicazione 21-05-2018

Data fine pubblicazione 05-06-2018

Si attesta la conformità della presente copia all'originale informatico firmato digitalmente

Volpago del Montello li 21-05-2018

Il Impiegato incaricato  
**MISSIATO CARMEN**

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa