



# COMUNE DI BOSCHI SANT'ANNA

Provincia di Verona

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 28

### OGGETTO

NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO, ART.36. L.R. VENETO N. 11/2004 E ART. 4. L.R. VENETO N. 14/2019. REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI. ISTITUZIONE.

L'anno **2022** addì **VENTOTTO** del mese di **NOVEMBRE** alle **ore 19,00** nella sala delle adunanze, previa convocazione con avvisi scritti n. 5859 in data 22/11/2022 tempestivamente notificati, si è riunito il Consiglio Comunale. All'appello nominale risultano:

n.	COGNOME E NOME	PRESENTE	ASSENTE
1	OCCHIALI ENRICO	X	
2	RICOLDI DAVIDE	X	
3	COLTRO ALESSANDRO		X
4	CALEARO VALERIA	X	
5	GIRARDI MAURO	X	
6	MORATELLI ELENA		X
7	MARINI ANDREA	X	
8	GHIRIGATO ANDREA	X	
9	BOTTAZZI ANTONIO		X
10	TUMICELLI GIOVANNI	X	
11	GASPARINI MIRKO		X

Partecipa all'adunanza il DR. FRANCESCO MONTEMURRO in qualità di Segretario Comunale.

Il Sig. ENRICO OCCHIALI nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

OGGETTO: NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO, ART. 36, L.R. VENETO N. 11/2004 E ART. 4, L.R. VENETO N. 14/2019. REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI. ISTITUZIONE.

Considerato che:

- l'attuale orientamento legislativo regionale, in merito alle norme per il governo del territorio, tende a promuovere misure finalizzate al miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno della città oltreché il riordino degli spazi urbani, nel tramite di azioni di rigenerazione urbana in coerenza con i principi del contenimento del consumo di suolo;
- propriamente allo scopo sono state emanate la Legge Regionale 6 giugno 2017, n. 14 e la più recente ed innovativa Legge Regionale 4 aprile 2019, n. 14, che nello specifico introduce il concetto di pulizia del territorio da quegli edifici o elementi la cui permanenza ulteriore risulterebbe in contrasto con l'interesse pubblico alla tutela dell'ambiente, del paesaggio e dell'ordinato sviluppo urbano;
- per aderire e perseguire i principi dettati dalle citate norme, da applicarsi alla regolamentazione urbanistica di questo Comune, si rende necessario procedere all'istituzione del Registro dei Crediti Edilizi (RECREDE), così previsto dall'art. 17, c. 5, lett. e), L.R. n. 11/2004 e dall'art. 4, c. 7, L.R. n. 14/2019;
- l'istituto del credito edilizio trova la sua fonte nell'art. 36 della L.R. n. 11/2004, che definisce i crediti edilizi, da annotarsi in apposito registro e liberamente commerciabili, come una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue e di eliminazione degli elementi di degrado. L'art. 46, c. 1, lett. c) della L.R. n. 11/2004, a sua volta, nel regolare l'attività di indirizzo, dispone che la Giunta regionale con apposito provvedimento disciplini "i criteri per l'omogenea applicazione della perequazione, dei crediti edilizi e della compensazione";
- l'articolo 4, comma 2, lettera d) della L.R. n. 14/2017, richiamando gli articoli della L.R. n. 11/2004 sopra citati, stabilisce che la Giunta Regionale, sentita la competente commissione regionale, detti le regole e le misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi;
- in data 6 aprile 2019 è entrata in vigore la legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"" che, in attuazione della legge regionale per il contenimento del consumo di suolo, mira a promuovere operazioni di rinaturalizzazione del suolo occupato da manufatti incongrui, mediante la loro demolizione e il riconoscimento di specifici crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- a dimostrazione della continuità della nuova normativa con la disciplina del contenimento del consumo di suolo, di cui costituisce l'ideale prosecuzione, l'articolo 4, comma 1, della legge regionale n. 14/2019 "Veneto 2050" stabilisce che la Giunta regionale, con il provvedimento di cui alla lettera d), del comma 2, dell'articolo 4, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, detti una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- tali crediti, che rappresentano un sottoinsieme dei crediti edilizi di cui all'articolo 36 della L.R. n. 11/2004, rivestono un ruolo centrale nell'impianto normativo di "Veneto 2050" in quanto rappresentano gli unici diritti edificatori in grado di avvantaggiarsi delle regole introdotte dalla nuova legge che, in tal modo, ne incentiva l'utilizzo; infatti, sia per gli interventi di cui all'articolo 6 che per quelli previsti dall'articolo 7 della L.R. 14/2019, la massima percentuale di ampliamento ammissibile è raggiungibile proprio mediante l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- proprio con Deliberazione della Giunta Regionale n. 263 del 02 marzo 2020 si sono assunte le regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi, il cui allegato "A" fornisce ai Comuni strumenti di comprensione, indirizzi e linee guida per l'impiego dell'istituto del credito edilizio e, in

- particolare, del credito da rinaturalizzazione; il provvedimento contiene indicazioni di carattere sia metodologico che operativo;
- il provvedimento sopra indicato è articolato in tre parti:
    - la prima, ai sensi dell'articolo 4, comma 2 lettera d) della legge regionale n. 14/2017, contiene misure applicative ed operative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi;
    - la seconda, ai sensi dell'articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019, detta i criteri attuativi e le modalità operative per attribuire crediti edilizi da rinaturalizzazione;
    - la terza, che si riferisce ad entrambe le sezioni di crediti edilizi, prevede le modalità applicative per l'iscrizione e la cancellazione dei crediti nel RECRED;
  - al fine di assicurare uniformità di comportamenti e, nel contempo, semplificare il rapporto con le amministrazioni da parte dei cittadini, sono allegati al provvedimento suddetto tre schemi di modulistica (avviso pubblico per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui; richiesta di classificazione di manufatto incongruo; richiesta di attivazione dell'intervento demolitorio del manufatto incongruo e di registrazione del credito edilizio), nonché un modello di RECRED;

Fatti propri quindi i contenuti della Deliberazione della Giunta Regionale n. 263 del 02 marzo 2020 e del relativo allegato A, è stato elaborato dall'Area Tecnica del Comune, in aderenza al predetto provvedimento regionale, l'allegato Regolamento delle "Misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei Crediti Edilizi", comprensivo degli schemi di avviso, istanza e scheda di RECRED;

Rilevato che il Regolamento in oggetto, sulla formazione ed utilizzo del Credito Edilizio, si configura come uno strumento facente parte degli elaborati di cui all'art. 17, c. 5, L.R. n. 11/2004;

Dato atto che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 26/11/2020 è stata approvata la variante allo strumento urbanistico generale di questo Comune, in adeguamento alla L.R. n. 14/2017;

Richiamato l'art. 4, c. 7, della L.R. n. 14/2019, che dispone con termini ordinatori e non perentori, *"... I comuni non dotati di PAT istituiscono il RECRED, entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, garantendo adeguate forme di pubblicità. Fino all'istituzione del RECRED non possono essere adottate varianti al piano regolatore generale, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge e quelle finalizzate o comunque strettamente funzionali alla realizzazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico. ..."*;

Avuto presente che per l'attuazione di quanto disposto dal summenzionato richiamo normativo deve applicarsi la procedura di cui all'art. 50, commi 6, 7 e 8 della L.R. n. 61/85;

Ritenuto per quanto sopra di istituire il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) ai sensi dell'articolo 4, comma 7 della L.R. 4 aprile 2019 n. 14 contenente le indicazioni di cui all'allegato A della DGRV n. 263 del 2 marzo 2020 composto come banca dati in formato elettronico/tabellare;

Precisato che le annotazioni dei crediti edilizi nel relativo registro elettronico, ha natura certificativa circa lo stato di diritto delle proprietà immobiliari 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'articolo 2643 del Codice Civile;

Dato atto che ai sensi del parere motivato n. 259 del 14 ottobre 2021 della Commissione Regionale VAS Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica, individua l'istituzione del

registro comunale elettronico dei crediti (RECRED) tra le categorie escluse a verifica facilitata di sostenibilità ambientale;

Fatto presente che l'istituzione del RECRED non solo precedere l'attuazione del PAT e del PI, attualmente in corso di elaborazione da parte di questa Amministrazione, ma conforma ed allinea, per quanto applicabile, gli strumenti urbanistici comunali ai dettami ed alle possibilità di cui alla L.R. n. 14/2019;

### **SI PROPONE**

Per tutte le motivazioni in premessa indicate e che qui si intendono integralmente riportate:

1. DI ADOTTARE il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) accompagnato dalle misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi, mediante apposito Regolamento, (Allegato 1 alla presente deliberazione) istituendolo ai sensi dell'art. 4, comma 7 della Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, composto come banca dati in formato elettronico/tabellare, con i contenuti di cui all'Allegato A alla DGRV n. 263 del 2 marzo 2020;
2. DI INCARICARE il Responsabile Area Tecnica della gestione e conservazione del Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED);
3. DI STABILIRE, ai sensi dell'art. 50, commi 6-7-8 della L.R. n. 61/85, che:
  - entro cinque giorni dalla data di approvazione, il Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi (RECRED) accompagnato dalle misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi, mediante apposito Regolamento, (Allegato 1 alla presente deliberazione), sono depositati a disposizione del pubblico per i successivi dieci giorni presso la segreteria del comune e della provincia; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'albo del comune e della provincia e mediante l'affissione di manifesti, nonché attraverso altre eventuali forme di pubblicità deliberate dal comune. Nei successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni alla variante adottata;
  - entro trenta giorni dalla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale approva la variante apportando le eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni pertinenti e la trasmette alla Regione per la pubblicazione;
  - la variante approvata viene inviata alla struttura regionale competente e acquista efficacia trascorsi trenta giorni dalla pubblicazione nell'albo pretorio del comune interessato;
4. DI DARE ATTO che il Responsabile Unico del Procedimento è il geom. Magri Luca, Responsabile Area Tecnica del Comune di Boschi Sant'Anna, al quale si demanda anche l'assunzione degli atti di competenza;
5. DI DARE ATTO che non viene dato il parere del Responsabile dell'Area Economico Finanziaria in ordine alla regolarità contabile, in quanto il provvedimento in esame non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata.

Il Presidente pone in trattazione la proposta di delibera sopra riportata.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Udito il relatore;  
Illustra il Sindaco.

Non essendoci interventi, chiusa la discussione si procede con il voto;

Vista la proposta di deliberazione sopra riportata;

Preso atto che:

- è stato espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. n. 267/2000, il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica da parte del responsabile del servizio interessato;

Considerata la proposta meritevole di approvazione per le motivazioni in essa indicate, che si recepiscono nel presente provvedimento;

Preso atto della proclamazione della votazione palese disposta dal Sindaco, si ottiene il seguente risultato:

CONSIGLIERI PRESENTI: n. 7  
CONSIGLIERI VOTANTI: n. 7  
CONSIGLIERI ASTENUTI: n. 0  
VOTI FAVOREVOLI: n. 7  
VOTI CONTRARI: n. 0

#### DELIBERA

DI APPROVARE integralmente la proposta di cui in premessa che viene inserita nel presente atto come parte costitutiva del medesimo.

Il Sindaco pone in trattazione la proposta di immediata eseguibilità della delibera in argomento, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267/2000;

Effettuata la votazione palese ed eseguito il computo dei voti si hanno i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: n. 7  
CONSIGLIERI VOTANTI: n. 7  
CONSIGLIERI ASTENUTI: n. 0  
VOTI FAVOREVOLI: n. 7  
VOTI CONTRARI: n. 0

Proclamato l'esito della votazione il Sindaco dichiara approvata la proposta di immediata eseguibilità del provvedimento.

**SETTORE: UFFICIO TECNICO**

**OGGETTO DELLA PROPOSTA:** NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO, ART. 36, L.R. VENETO N. 11/2004 E ART. 4, L.R. VENETO N. 14/2019. REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI. ISTITUZIONE.

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267, si esprime parere:

• **In ordine alla regolarità tecnica:**

- favorevole  
 sfavorevole  
 .....

Il Responsabile del Servizio  
*F.to geom. LUCA MAGRI*

**data parere:** \_\_\_\_\_

• **In ordine alla regolarità contabile:**

- favorevole  
 sfavorevole  
 .....

Il Responsabile del Servizio

**data parere:** \_\_\_\_\_

• **Per l'assunzione dell'impegno di spesa (art. 183, comma 7, D. Lgs. 18/08/2000, n. 267):**

- favorevole  
 sfavorevole  
 .....

Il Responsabile del Servizio

**data parere:**

• **Per motivazioni su eventuali pareri sfavorevoli o altro, vedi allegati.**

**VERBALE LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO.**

IL PRESIDENTE  
F.to *ENRICO OCCHIALI*

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to *DR. FRANCESCO MONTEMURRO*

**REFERTO DI PUBBLICAZIONE**

N. reg.

Certifico io sottoscritto Funzionario Incaricato che copia della presente delibera viene pubblicata all'albo comunale nell'apposita sezione del sito web [www.comune.boschisantanna.vr.it](http://www.comune.boschisantanna.vr.it) a partire dalla data odierna per 15 giorni consecutivi.

Addì 30.11.2022

IL FUNZIONARIO INCARICATO  
F.to *Michela Zancanella*

E' copia conforme all'originale da servirsi per uso amministrativo.

Addì 30.11.2022

IL FUNZIONARIO INCARICATO  
Michela Zancanella

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

(artt. 124 e 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267)

Si certifica che la suesesa deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'albo comunale nell'apposita sezione del sito web [www.comune.boschisantanna.vr.it](http://www.comune.boschisantanna.vr.it) ed è divenuta esecutiva, per decorrenza del termine di 10 giorni dalla pubblicazione, il giorno \_\_\_\_\_

IL FUNZIONARIO INCARICATO  
Michela Zancanella

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to *DR FRANCESCO MONTEMURRO*