

COMUNE DI LEGNARO
CONSIGLIO COMUNALE DEL 28 LUGLIO 2022
INTERVENTI ALLEGATI AL VERBALE D.C.C. N. 25/2022

“VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER L’ISTITUZIONE DEL REGISTRO ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECREG), AI SENSI DELLA L.R. 14/2019 – APPROVAZIONE”.

Il Sindaco Vincenzo Danieletto: “Diamo la parola all’Assessore Marina Perin”.

Esce il Consigliere Ivano Oregio Catelan, presenti n. 10 Consiglieri.

L’Assessore Marina Perin: “Buonasera a tutti.

Andiamo ad approvare la Variante al Piano degli interventi per l’istituzione del Registro elettronico dei crediti edilizi. L’abbiamo già vista in Consiglio comunale, il 3 marzo, con l’adozione. È la variante n. 8, una variante prettamente tecnica, perché è una norma dettata dalla vecchia legge 11/2004, poi rivista come Recred, con la legge regionale 14/2019.

Non c’è stato il passaggio in Commissione Urbanistica, questa volta, perché non ci sono state osservazioni. Quindi si va ad approvare il Registro elettronico dei crediti edilizi, la relazione tecnica e l’allegato A, che è la modulistica per chiedere tali crediti”.

Il Sindaco Vincenzo Danieletto: “Grazie, Assessore.

Ci sono interventi? Prego, Consigliere Bozzolan”.

Il Consigliere Elia Bozzolan: “Nella relazione tecnica si parla, ovviamente, di pubblicità del Registro. Volevo capire in quale maniera sarà reso pubblico il Registro dei crediti edilizi”.

Rientra il Consigliere Ivano Oregio Catelan, presenti n. 11 Consiglieri.

L’Assessore Marina Perin: “La pubblicità prevista per le varianti e, comunque, per qualsiasi tipo di adozione, o per tutto quello che ha a che fare con il Piano degli interventi e del PAT, attualmente viene fatta tramite il sito web del Comune, il portale del Comune, *online*, nella sezione Trasparenza, l’Albo pretorio e quant’altro. Non sono più previste, come anni fa, le pubblicazioni nei quotidiani”.

Il Consigliere Elia Bozzolan: “Quindi, in qualsiasi momento il cittadino può vedere, in tempo reale”.

L’Assessore Marina Perin: “In qualsiasi momento il cittadino può vedere *online*, nella sezione Trasparenza, quello che succede nel Registro dei crediti edilizi”.

Il Consigliere Elia Bozzolan: “Okay. Altra cosa: se non ho capito male, viene introdotto il concetto di credito edilizio da rinaturalizzazione. Assessore, volevo che ci spiegasse un po’ meglio quale sarà l’iter burocratico che i cittadini saranno chiamati a fare per l’inserimento di questi crediti all’interno del Registro, visto che nella modulistica ci sono vari moduli da compilare”.

L’Assessore Marina Perin: “Intanto si deve avere un credito per iniziare, quindi un volume esistente. Dopodiché il volume viene determinato dall’Ufficio e comunque, in base al volume

stesso, viene fatta richiesta e viene messo nel Registro. Questo è quello che viene fatto”.

Il Consigliere Elia Bozzolan: “Però la cubatura è anche indicata dal cittadino, perché qui vedo un modulo in cui il cittadino segnala”.

L’Assessore Marina Perin: “Certo, in base a quello che ha”.

Il Consigliere Elia Bozzolan: “Esatto. Quindi, l’Ufficio può confermare o meno questo tipo di osservazione”.

L’Assessore Marina Perin: “L’Ufficio può confermare o meno”.

Il Consigliere Elia Bozzolan: “Okay. L’entrata in vigore di questa parte?”.

L’Assessore Marina Perin: “Quindici giorni dopo la pubblicazione, perché non c’è l’immediata esecutività, se non sbaglio”.

Il Consigliere Elia Bozzolan: “C’è l’immediata esecutività”.

L’Assessore Marina Perin: “Sì, vedo che l’ha messa. Però, di solito, ci sono i quindici giorni di pubblicazione”.

Il Consigliere Elia Bozzolan: “Immagino che sarà fatta anche pubblicità verso la cittadinanza per questo tipo di operazione”.

L’Assessore Marina Perin: “Questo è già stato pubblicato perché, ovviamente, l’adozione di questa variante è stata messa trenta giorni in pubblicazione, trenta per le osservazioni; adesso sono passati anche più giorni, perché siamo andati in adozione il 3.3.2022, quindi ci siamo”.

Il Consigliere Elia Bozzolan: “No, parlavo della possibilità da parte del cittadino di segnalare il credito”.

L’Assessore Marina Perin: “Certo, viene messo nel sito, ovviamente. Nella parte Urbanistica ci sono tutte le indicazioni. Se manca qualcosa, verrà integrato”.

Il Consigliere Elia Bozzolan: “Grazie”.

Il Sindaco Vincenzo Danieleto: “Se non ci sono altri interventi, procedo con la votazione. Prego, Consigliere Carraro”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Volevo aggiungere una richiesta, chiedere una maggiore specifica per quanto riguarda l’individuazione degli immobili che saranno oggetto di credito di rinaturalizzazione. Stiamo parlando di immobili e di siti che hanno delle caratteristiche particolari, che riguardano la situazione di fatto dell’immobile, la rivisitazione di un sito agricolo che ha perso la sua natura o il suo interesse, anche da un punto di vista economico; quindi, il privato può chiedere eventualmente che quel sito o quell’immobile venga riqualificato secondo la normativa. Possiamo pensare che sul territorio siano oggi presenti sia immobili, sia siti che non vengono utilizzati, o comunque per il privato può essere di interesse, oggi, richiedere un intervento di riqualificazione della sua proprietà (o del sito, o dell’area). Quindi, volevo capire, da questo punto di vista, il controllo che verrà fatto dall’Amministrazione”.

Ovviamente, parliamo di crediti edilizi che, se eventualmente accettati dall'Amministrazione, faranno parte di un aspetto anche economico del proprietario, che potrà eventualmente utilizzare quel credito edilizio o per interesse personale – quindi, eventualmente, per presentare progetti urbanistici su quell'area – o per collocare quel credito edilizio nel mercato e, quindi, acquisire un risvolto economico, che verrà conseguito da una valutazione del mercato. Quindi, stiamo parlando di un aspetto molto importante, che ha l'obiettivo di riqualificare le aree del territorio lì dove ci sono immobili e aree disagiate, o comunque che devono essere prese in esame e riqualificate; però stiamo parlando anche di interessi che, in qualche maniera, toccano il privato, ma che hanno risvolti, poi, a livello pubblico. Quindi, riguardo alle verifiche che il Comune dovrà attivare per individuare questi siti e qualificarli poi come siti che effettivamente dovranno essere abbattuti o riqualificati, che tipo di operazione o di controllo verrà effettuato? Sarà il Comune, con il personale interno, a quel punto?”.

L'Assessore Marina Perin: “È l'Ufficio Tecnico che fa questo. Nel momento in cui sarà fatta richiesta, la prima cosa che si fa sicuramente è vedere se l'edificio è legittimato, soprattutto; quindi, se è un ante '67, verificare se ci sono pregressi, concessioni, eccetera. Questa è la prima cosa che farà l'Ufficio: vedrà se effettivamente è il caso di riqualificare l'area o meno. Dipende anche da dove ricade questo edificio o questo credito edilizio. Ogni caso, poi, sarà a sé, ovviamente. Ci sono magari edifici vecchi, che in parte sono sanati, non abusivi, diciamo così, mentre una parte è abusiva, perché tanti edifici vecchi hanno magari una parte abusiva. Questa sarà la parte più importante da fare con l'Ufficio Tecnico”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Scusi, provo a fare un collegamento: nel punto successivo parliamo, poi, del consumo di suolo; quindi, entriamo in un argomento dove, con la normativa regionale, il Comune adotterà un eventuale aumento di circa 44 ettari di superficie urbanistica che potrà essere realizzata da qui al 2050. Sostanzialmente, quindi, stiamo valutando l'inserimento di quei 44 ettari di ulteriore e probabile urbanizzazione su un'area che oggi è già individuata come area consolidata, con un indirizzo urbanistico, sulla quale ovviamente potranno esserci questi ulteriori 44 ettari, che si affiancheranno a quello che è già l'esistente. Questa operazione dei crediti edilizi su immobili o su aree agricole, che potranno diventare eventualmente aree edificabili, rientra in quella casistica e quindi farà parte di un eventuale computo su quegli ettari di consumo del suolo?”.

L'Assessore Marina Perin: “Se non sono già dentro al consumo del suolo, faranno parte...”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Quindi, se non sono già parte dell'area consolidata...”

L'Assessore Marina Perin: “Andranno a decurtare i 43 ettari”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Quindi, ci può essere un privato che ha un'area agricola oggi non più utilizzata, che sostanzialmente potrebbe beneficiare di un eventuale credito edilizio, qualora il Comune lo valutasse tale”.

L'Assessore Marina Perin: “Certo”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “E quell'area, che oggi è area agricola, aumenta l'area consolidata, perché rientrerà nei 44 ettari di consumo del suolo?”.

L'Assessore Marina Perin: “Potrebbe anche succedere”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Okay. Quindi, su quella parte, poi, il privato potrà o realizzare un intervento diretto, oppure eventualmente vendere quel credito edilizio, che matura su quell’area là, venderlo sul mercato?”.

L’Assessore Marina Perin: “Il credito edilizio, se viene venduto, non crea consolidato, perché non viene realizzato nel posto. Viene trasferito”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Non è detto. Il credito edilizio deve essere trasferito dalla sede originale?”.

L’Assessore Marina Perin: “Il credito edilizio, o viene riversato sul posto o, come ha detto lei, viene venduto. Se viene venduto, viene trasferito in area idonea, quindi non in area...”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Sì, ma non è detto che il proprietario dell’area poi non venda l’area che è diventata credito edilizio”.

L’Assessore Marina Perin: “Questo è il mercato”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “È questo il senso del ragionamento, alla fine”.

L’Assessore Marina Perin: “Esatto”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “È questo il senso: noi abbiamo un’area, oggi, che ha un consolidato previsto; c’è un’area di futuro intervento di allargamento di quell’area, sulla quale interviene anche il credito edilizio per riqualificazione delle aree cosiddette...”.

L’Assessore Marina Perin: “Sì, di qualcosa già esistente, comunque, perché il credito edilizio è qualcosa di già esistente”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “In che senso, già esistente?”.

L’Assessore Marina Perin: “Se c’è un edificio da abbattere, quello è un credito”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Può essere un’area agricola, oggi, che presenta un immobile fatiscente e che non viene più utilizzata”.

L’Assessore Marina Perin: “Sì, ma come hai detto tu, è un edificio che non è più usato dall’imprenditore agricolo a titolo principale, giusto? Quindi va abbattuto. L’imprenditore agricolo che non è più imprenditore agricolo e vuole abbattere quell’edificio, vuole un credito. Questo è il Registro dei crediti edilizi”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Esattamente. Quindi maturerà un credito edilizio che lui potrà utilizzare direttamente, oppure cedere sul mercato? Ma potrà cedere anche quell’area che è interessata a quel credito edilizio, eventualmente, no? Quindi, è questo che voglio in qualche maniera rappresentare”.

Il Sindaco Vincenzo Danieleto: “Sarà nella sensibilità dei cittadini, non costruire”.

(Intervento fuori microfono).

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Il credito edilizio matura sull’immobile che tu richiedi che venga riqualificato”.

(Intervento fuori microfono).

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Non solo l’immobile, ma anche l’area agricola. Parliamo anche di area agricola”.

(Intervento fuori microfono).

Il Sindaco Vincenzo Danieleto: “Microfono, Consigliere”.

Il Consigliere Ivano Oregio Catelan: “Se non ho capito male – non sono un tecnico e magari posso anche aver capito male – il credito edilizio matura nel momento in cui esiste già un immobile, non matura su un terreno che non ha niente sopra. Esiste già un immobile. Hai fatto l’esempio, prima, del contadino che ha la casa fatiscente: non vuole ristrutturarla e quindi vuole utilizzare quel credito per venderla, da qualche altra parte, perché lui non realizza. Ma se lui lo vuole realizzare là, di quale credito edilizio stiamo parlando? Quella è una ristrutturazione di una cosa sua e basta. Il credito edilizio è perché uno non vuole realizzare là e vuole spostare da un’altra parte, vendendolo. Non esiste credito, se uno lo utilizza per la casa, o si fa casa sua. Di quale credito stiamo parlando?”.

(Intervento fuori microfono).

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Sostanzialmente, ho chiesto all’Assessore: per quanto riguarda i crediti edilizi da rinaturalizzazione, abbiamo un credito che matura su una richiesta che fa il privato perché vuole riqualificare l’area. Fa una richiesta di credito edilizio”.

(Intervento fuori microfono).

L’Assessore Marina Perin: “L’esempio lampante è in Via Garibaldi, dove c’era la Forman: quello è un credito edilizio, volendo, al di là di tutto. Era una zona D, all’epoca; adesso sarà recuperata come zona C. Quello è un riuso, un recupero”.

Il Consigliere Ivano Oregio Catelan: “Ma se il proprietario riqualifica quel posto là, di quale credito edilizio stiamo parlando?”.

L’Assessore Marina Perin: “Quella è rigenerazione”.

Il Consigliere Ivano Oregio Catelan: “È una ristrutturazione, una rigenerazione, chiamala come vuoi, ma non è un credito edilizio. Di cosa stiamo parlando? Se invece di fare lui l’intervento, lo vende, vende un fabbricato, ma non vende un credito edilizio. Vende un fabbricato. Il credito edilizio è qualcosa che si sposta da un’altra parte, secondo me”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Il credito edilizio è la proprietà che oggi è agricola e diventa...”.

Il Sindaco Vincenzo Danieleto: “Scusate, ma c’è un po’ di confusione”.

L’Assessore Marina Perin: “Non solo, non solo. Se un imprenditore agricolo non lo è più e ha

un annesso rustico, chiede il credito edilizio di quell'area. C'è l'annesso rustico e c'è il cambio d'uso”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “*(Fuori microfono)* Non avrà un indice edificatorio su quell'immobile là, nel senso che è agricolo. Punto. Oggi, per avere la possibilità di costruire, o comunque di vendere e di realizzare un aspetto economico, deve chiedere il credito edilizio, presentare una domanda”.

Il Sindaco Vincenzo Danieletto: “Il microfono è spento”.

(Intervento fuori microfono).

Il Consigliere Giuliano Carraro: “No, di credito edilizio. Si chiama tecnicamente ‘credito edilizio’. Definiscilo in maniera diversa, ma si chiama credito edilizio. Bisogna leggere anche i documenti”.

L'Assessore Marina Perin: “Solo se non è più imprenditore agricolo”.

(Intervento fuori microfono).

L'Assessore Marina Perin: “Ma i crediti edilizi non ci sono solo in zona agricola, ci sono in tutte le zone, ricordiamocelo”.

Il Consigliere Ivano Oregio Catelan: “Un esempio che mi viene da fare, di credito edilizio, è l'intervento sull'angolo della rotatoria grande: su quel fabbricato che adesso hanno cominciato a sistemare mi sembra di ricordare che uno dei proprietari non ha ancora realizzato niente, giusto? Senza fare nomi. Questo potrebbe essere un credito edilizio, perché lui aveva già un'edificazione in quel posto, quindi aveva un diritto acquisito, di avere una cubatura da realizzare in quell'intervento là. Se non la realizza là, quel fabbricato, quella cubatura che lui aveva, di proprietà, è un credito edilizio. Non la realizza là, bene, trova qualcuno – o lui direttamente, o vende questa cubatura – e la realizza da un'altra parte. È così che funziona, no? Ma se lui la realizza là, non è un credito edilizio, per come la capisco io, perché era il diritto che aveva già da prima”.

Consigliere? “Sì, è un esistente”.

Il Consigliere Ivano Oregio Catelan: “Non ha bisogno di comprare o di vendere niente. Realizza là e, dopo, se vuole vendere (*inc.*). Ma non vende un credito, vende un fabbricato”.

L'Assessore Marina Perin: “Comunque, è previsto da una legge, non ci stiamo inventando niente”.

Il Consigliere Ivano Oregio Catelan: “Ma certo. Siccome volevo capire bene com'era la questione, ma non avevo capito dove volesse arrivare Giuliano, forse sono io che non capivo”.

Il Sindaco Vincenzo Danieletto: “Avviamoci alla conclusione”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Mettevo in relazione il fatto che oggi stiamo deliberando un credito edilizio da rigenerazione di immobili rurali o agricoli con il fatto che c'è una delibera successiva che riguarda il consumo del suolo, dove c'è un ampliamento delle aree agricole, del

consolidato. Ma le due cose non sono completamente staccate.

(Intervento fuori microfono).

L'Assessore Marina Perin: “Questa è la costituzione del Registro previsto dalla normativa”.

Il Consigliere Giuliano Carraro: “Non sto contestando l'adozione del Registro dei crediti. Sto solo valutando l'impatto che potrà avere sul territorio, collegato anche al consumo del suolo, che deliberiamo nella fase successiva, punto, con l'allargamento della parte consolidata”.

Il Sindaco Vincenzo Danieletto: “Forse non è chiara neanche la parte successiva. Quindi, se non ci sono altri interventi, passerei alla votazione”.

Il Presidente mette ai voti la proposta di deliberazione che ottiene il seguente risultato, proclamato dal Presidente con l'ausilio dei Consiglieri nominati scrutatori:

Presenti n. 11

Astenuti n. 0

Votanti n. 11

Favorevoli n. 7

Contrari n. 4 (Stefano Di Lallo – Alexa Rado - Giuliano Carraro - Elia Bozzolan)

DELIBERA

Di far propria la proposta di deliberazione suesposta, nella sua formulazione integrale, ovvero, senza alcuna modificazione né integrazione.

SUCCESSIVAMENTE con votazione, proclamata dal Presidente con l'ausilio dei Consiglieri nominati scrutatori,

Presenti n. 11

Astenuti n. 0

Votanti n. 11

Favorevoli n. 7

Contrari n. 4 (Stefano Di Lallo – Alexa Rado - Giuliano Carraro - Elia Bozzolan)

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione urgente e conseguentemente immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.