

ALLEGATO "A" RELAZIONE

Allegato A alla DCC n. 57 del 26/07/2022



COMUNE DI DOLO

CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTI INCONGRUI: OBIETTIVI, CRITERI DI VALUTAZIONE E MODULISTICA SECONDO I CONTENUTI DI CUI ALLE LETT. A) B) E C) C. 2 ART. 4 DELLA L.R. 14/2019;

PREMESSA

La Regione del Veneto, prima con la L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo e poi con la L.R. 14/2019 "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" c.d. "Veneto 2050", ha delineato le strategie atte a favorire e promuovere iniziative e azioni volte alla riqualificazione edilizia e ambientale del patrimonio immobiliare, alla riqualificazione urbana, alla rigenerazione urbana sostenibile, al miglioramento della qualità della vita nei centri urbani, alla sicurezza del territorio e delle persone.

Già la L.R. n. 14/2017 aveva affrontato con decisione queste tematiche e, oltre a definire le strategie per il contenimento del consumo di suolo, aveva anche fornito, di fatto, un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica, ispirata ad una nuova coscienza delle risorse territoriali e ambientali, avendo particolare cura e attenzione dell'uso della "risorsa suolo", bene fondamentale e imprescindibile per la generazione attuale e futura.

Con l'arrivo della L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050" alcuni contenuti della L.R. n. 14/2017 vengono sviluppati ulteriormente, promuovendo misure finalizzate al miglioramento delle qualità della vita delle persone all'interno delle città e al riordino degli spazi urbani, alla rinaturalizzazione del territorio in coerenza con i principi del contenimento del consumo di suolo; misure che dovranno essere attuate per mezzo di incisive azioni di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, prevedendo una politica di densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e degli elementi di degrado, contemplando specifiche premialità e incentivi attraverso l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

La L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050" è una legge per certi aspetti innovativa, che introduce azioni e strumenti, con l'obiettivo della riqualificazione, sia a livello urbanistico che a livello socioeconomico, del patrimonio edilizio esistente, anche al fine di poter arginare il fenomeno del degrado e dell'abbandono di fabbricati e incentivare politiche per una rigenerazione di quelle aree e di quegli ambiti le cui caratteristiche sono oramai incompatibili con il contesto paesaggistico, ambientale o urbano.

OBIETTIVI

La L.R. 14/2019 "Veneto 2050", 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 anche compiendo operazioni di "cleaning" ovvero 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.

A tal fine le operazioni di demolizione e rinaturalizzazione sono incentivate tramite l'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione dalla cui alienazione, o altra forma di circolazione, la proprietà possa essere ristorata dei costi di demolizione ed eventuale modifica nonché del valore residuo dell'immobile.

La presente relazione recepisce gli atti di indirizzo regionali volti ad individuare modalità di attribuzione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione che siano innanzitutto rispettose dei principi generali dell'attività amministrativa (proporzionalità, efficienza, parità di trattamento, trasparenza, ecc...) e che siano quantificati in misura sufficiente a rendere le operazioni di demolizione/rinaturalizzazione economicamente sostenibili per le proprietà, ma senza riconoscere ingiustificate rendite, che si tradurrebbero poi in volumi/superfici eccessivi per il territorio.

LA DISCIPLINA DELLA VARIANTE

La L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050" pone i seguenti termini per la redazione della variante di individuazione e disciplina dei manufatti incongrui soggetti a demolizione, rinaturalizzazione e riconoscimento del credito edilizio (art. 4, commi 2-8 della L.R. 14/2019):

2. *Entro dodici mesi dall'adozione del provvedimento della Giunta regionale di cui al comma 1, e successivamente con cadenza annuale, i comuni approvano, con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'articolo 18, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 oppure, per i comuni non dotati di piani di assetto del territorio (PAT), con la procedura di cui ai commi 6, 7 e 8, dell'articolo 50, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio", una variante al proprio strumento urbanistico finalizzata:*
 - a) *all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:*
 - 1) *localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;*
 - 2) *costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;*
 - 3) *differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;*
 - b) *alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;*
 - c) *all'individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzazione di crediti edilizi da rinaturalizzazione, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.*
3. *Ai fini dell'individuazione dei manufatti incongrui di cui alla lettera a), del comma 2, i comuni pubblicano un avviso con il quale invitano gli aventi titolo a presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di classificazione di manufatti incongrui. Alla richiesta va allegata una relazione che identifichi i beni per ubicazione, descrizione catastale e condizione attuale, con la quantificazione del volume o della superficie esistente, lo stato di proprietà secondo i registri immobiliari, nonché eventuali studi di fattibilità di interventi edificatori finalizzati all'utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.*
4. *Salvi eventuali limiti più restrittivi fissati dai comuni, sui manufatti incongrui, individuati dalla variante allo strumento urbanistico di cui al comma 2, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle lettere a) e b) del comma 1, dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".*
5. *I crediti edilizi da rinaturalizzazione sono liberamente commerciabili ai sensi dell'articolo 2643, comma 2 bis, del codice civile.*
6. *Per quanto non diversamente disposto, si applica l'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.*
7. *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.*
8. *I comuni dotati di PAT che ancora non hanno provveduto all'istituzione del RECRED, e fino alla sua istituzione, non possono adottare varianti al piano degli interventi (PI) di cui all'articolo 17, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge.*

La variante allo strumento urbanistico dovrà quindi:

- individuare i manufatti incongrui la cui demolizione darà origine ai CER;
- individuare e disciplinare l'ambito di pertinenza soggetto a rinaturalizzazione;
- prevedere specifica normativa per indicare il CER attribuito ai singoli manufatti incongrui, le modalità per l'attivazione e il definitivo inserimento nel RECRED del CER a seguito dell'avvenuto intervento demolitorio e della rinaturalizzazione del suolo dell'ambito individuato;

- individuare le eventuali aree riservate all'utilizzo dei CER, ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo.

Le fasi operative per il riconoscimento e l'operatività del CER sono le seguenti:

1. la quantificazione dei CER da riconoscere attraverso la variante di cui all'art. 4 comma 2 della L.R. 14/2019, che rappresenta la fase iniziale, con la determinazione dell'ammontare dei crediti riconosciuti dal Comune al soggetto attuatore dell'intervento di demolizione e rinaturalizzazione;
2. l'iscrizione nel RECRED dei CER a seguito dell'attuazione dell'intervento demolitorio e della contestuale rinaturalizzazione del suolo;
3. l'utilizzo dei CER e le modalità di iscrizione/cancellazione dei CER dal RECRED.

INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI

I manufatti incongrui sono definiti all'art. 2 comma 1, lett. b) della L.R. 14/2019, come "opere incongrue o elementi di degrado di cui alla lettera f), del comma 1, dell'articolo 2, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 (···)", individuati, anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale (···)", ovvero di edifici e di altri manufatti, che per caratteristiche localizzative, morfologiche, strutturali, funzionali, volumetriche od estetiche, costituiscono elementi non congruenti con il contesto paesaggistico, ambientale od urbanistico, o sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza. Rientrano tra i manufatti incongrui anche quelli ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale (art. 5, comma 1, lett. a della L.R. 14/2017).

I manufatti incongrui sono individuati dal Comune attraverso una specifica variante allo strumento urbanistico (art. 4 c. 2 della L.R. 14/2019) ed il riconoscimento dei CER ha come finalità il ripristino delle condizioni di naturalità del suolo di un ambito in cui sia presente un manufatto incongruo.

La rinaturalizzazione potrà avvenire attraverso la demolizione di manufatti, edifici, depositi permanenti di materiali o attrezzature, impianti, superfici e coperture del terreno che lo hanno reso impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale.

Nell'individuazione dei manufatti incongrui il Comune non si limiterà a valutarne la congruenza ai soli parametri urbanistici (quali ad es. la compatibilità con le destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico generale), ma estenderà l'esame anche ai valori paesaggistici e/o ambientali propri della zona di riferimento, senza trascurare i profili igienico-sanitari e di sicurezza.

Resta fatta salva la facoltà da parte dell'Amministrazione, in sede di predisposizione della variante, di individuare direttamente "manufatti incongrui" di proprietà pubblica o privata.

L'AVVISO PUBBLICO

L'individuazione dei manufatti incongrui, la cui demolizione e rinaturalizzazione genera CER, avviene mediante una specifica variante allo strumento urbanistico a seguito di procedura di evidenza pubblica, ovvero dell'avviso di cui all'allegato B, finalizzato a raccogliere richieste di cui all'allegato C, da parte degli aventi titolo, di classificazione dei propri manufatti come "manufatto incongruo".

CONTENUTI DELLA RICHIESTA

Le richieste di riconoscimento degli immobili e delle opere come "manufatto incongruo" di cui all'allegato C, dovranno essere accompagnate da una relazione, secondo le indicazioni dell'art. 4, comma 3 della L.R. 14/2019 con i seguenti contenuti e documentazione:

- Localizzazione e classificazione dello strumento urbanistico specificando la presenza di vincoli e servitù;
 - riferimenti catastali;
 - stato di proprietà;
 - rilievo fotografico;
 - consistenza del manufatto e dell'area oggetto di rinaturalizzazione in termini dimensionali e di dati stereometrici (rilievo e planivolumetrico);
 - conformità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
 - stima dei costi per la demolizione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'area;
 - eventuale stima dei costi per la bonifica del sito.

L'invio della proposta di individuazione non impegna in alcun modo l'Amministrazione al riconoscimento della condizione di "manufatto incongruo" e al conseguente riconoscimento del CER in sede di predisposizione della variante alla strumentazione urbanistica di cui all'art. 4, comma 2 della L.R. 14/2019.

Si allegano:

- **Allegato "B"** - Avviso pubblico per la raccolta delle richieste di classificazione di manufatti incongrui ai sensi del c. 3 art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "veneto 2050"
- **Allegato "C"** - Richiesta di classificazione di manufatto incongruo ai sensi del c. 3 art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "veneto 2050"
- **Allegato "D"** - Richiesta di attivazione dell'intervento demolitorio del manufatto incongruo e di registrazione del credito edilizio da rinaturalizzazione ai sensi del c. 3, art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 "veneto 2050"¹.

¹ Il modulo allegato "D" è da presentare dopo il riconoscimento di manufatto incongruo da parte della variante urbanistica per procedere alla demolizione e riconoscimento del credito da rinaturalizzazione.