



ELABORATO

01

REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI PADOVA  
COMUNE DI SACCOLONGO

## PIANO DEGLI INTERVENTI

Variante tematica di adeguamento alla  
L.R. 14/2019

### Relazione

**COMUNE DI SACCOLONGO**

*Sindaco*  
Steve Garbin

*Assessore Urbanistica*  
Alberto Garbin

*Segretario comunale*  
dott.ssa Morena Casumaro

*Responsabile Edilizia Privata - Urbanistica*  
geom. Gabriele Paggiaro

*Ufficio tecnico*  
Geom. Emanuela Icari

**PROGETTAZIONE**

*"MRM PLUS"*  
dott. pian. Michele Miotello

Approvazione  
DCC N.....DEL.....

Adozione  
DCC N.....DEL.....

SETTEMBRE 2022



1. PREMESSA .....	2
2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE.....	5
3. LA VARIANTE TEMATICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI .....	6
3.1 Glossario tecnico .....	6
3.2 Oggetto della variante.....	8
3.2.1 Gli elaborati.....	9
3.2.2 Il ciclo di progetto della variante al P.I.....	9
3.2.3 Il Documento Programmatico Preliminare .....	9
3.2.4 La concertazione .....	10
4. OPERE INCONGRUE CHE GENERANO CREDITI EDILIZI .....	11
4.1 Criteri di incongruità.....	11
5. VALORI MINIMI AREE EDIFICABILI E TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI .....	13
5.1 Il valore dei terreni a fini IMU .....	13
5.2Trasferimento dei diritti edificatori.....	13

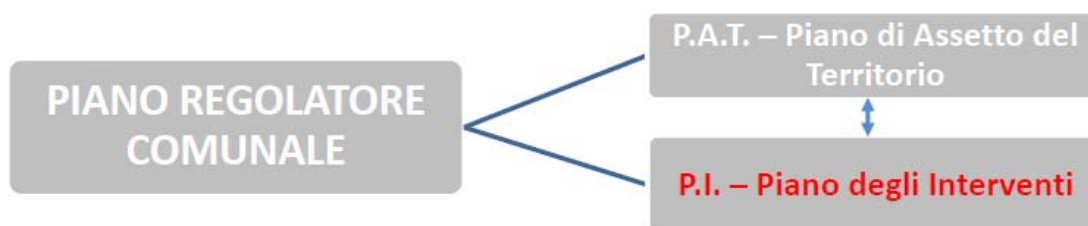


## 1. PREMESSA

La L.R. n. 11/2004, in attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, del D. Lgs. n. 42/2004 (*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*) e della L.R. n. 11/2001 (*Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del D.Lgs. n. 112/1998*), detta le norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio, definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale e di riqualificazione territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione.

Nello specifico la pianificazione urbanistica comunale si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) – che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale – ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.) – ossia lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.

Il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), invece, è lo strumento di pianificazione finalizzato al coordinamento fra più Comuni e può disciplinare in tutto o in parte il territorio dei Comuni interessati o affrontare singoli tematismi.



La L.R. n. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", nel dettare le norme per il contenimento del consumo di suolo, ha assunto quali "principi informativi" la programmazione dell'uso del suolo e la riduzione progressiva e controllata della sua copertura artificiale, la tutela del paesaggio, delle reti ecologiche, delle superfici agricole e forestali e delle loro produzioni, la promozione della biodiversità coltivata, la rinaturalizzazione di suolo impropriamente occupato, la riqualificazione e la rigenerazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata e ha



definito il “consumo di suolo” come *“l’incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni ecosistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale”*.

Le nuove *“Politiche per la riqualificazione urbana e l’incentivazione alla rinaturalizzazione”* dettate dalla L.R. n. 14/2019 sono finalizzate a sostenere il settore edilizio, promuovendo misure finalizzate al miglioramento della qualità della vita delle persone, al riordino degli spazi urbani, alla rigenerazione urbana (in coerenza con i principi ed in attuazione della L.R. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo) mediante la realizzazione di interventi mirati alla coesione sociale, alla tutela delle disabilità, alla qualità architettonica, alla sostenibilità ed efficienza ambientale con particolare attenzione all'economia circolare e alla bioedilizia, alla valorizzazione del paesaggio, alla rinaturalizzazione del territori e al preferibile utilizzo agricolo del suolo, alla implementazione delle centralità urbane, nonché alla sicurezza delle aree dichiarate di pericolosità idraulica o idrogeologica. Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente previsti dalla L.R. n. 14/2019 sono essenzialmente interventi di ampliamento o interventi di demolizione e ricostruzione dell’edificio, che associano alla presenza delle condizioni elencate nelle leggi (agli articoli 6 e 7) le premialità volumetriche e di superficie, quantificate in un apposito allegato alla legge (allegato “A”) in funzione della destinazione d’uso residenziale o non residenziale dell’edificio; tra dette condizioni figurano, in particolare:

- eliminazione delle barriere architettoniche;
- prestazione energetica;
- messa in sicurezza sismica;
- utilizzo di materiali di recupero;
- utilizzo di coperture a verde;
- realizzazione di pareti ventilate;
- isolamento acustico;
- adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;
- rimozione e smaltimento cemento amianto;
- utilizzo del BACS (*Building Automation Control System*) e BIM (*Building Information Modeling*) nella progettazione dell’intervento.

Ai fini del risparmio del suolo e della salvaguardia delle aree comunali non urbanizzate, i Comuni possono prevedere particolari misure di vantaggio volte a favorire il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti, rispetto alla concessione di aree non urbanizzate ai fini dei suddetti insediamenti, nonché prevedere opportuni strumenti e interventi per la



conservazione e il ripristino del paesaggio rurale o forestale non urbanizzato di competenza dell'Amministrazione comunale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 (*promozione di iniziative locali per lo sviluppo degli spazi verdi urbani*), comma 2, della L. n. 10/2013 (*Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani*).



## 2. LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

Il Comune di Saccolongo è dotato di Piano di Assetto del Territorio ratificato dalla Giunta provinciale con atto n. 193 del 29/11/2011, approvato in Conferenza di Servizi del 17/06/2011 e pubblicato nel B.U.R. n. 79 del 21/10/2011.

A seguito dell'approvazione del P.A.T., ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/2004, il P.R.G. vigente acquista il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.; la prima variante generale al P.I. è stata invece approvata con D.C.C. n. 31 del 27/10/2017.

Sono state successivamente approvate le seguenti varianti di tipo "puntuale":

- variante puntuale n. 1 di cui alla D.C.C. n. 10 del 13.03.2019 ("individuazione di lotti liberi");
- variante puntuale n. 2 di cui alla D.C.C. n. 18 del 11.05.2019 ("Variante verde 2018");
- variante puntuale n. 3 di cui alla D.C.C. n. 19 del 11.05.2019 (recepimento accordo pubblico privato);
- variante puntuale n. 3/A di cui alla D.C.C. n. 27 del 17.09.2020 (recepimento accordo pubblico privato);
- variante puntuale n. 4 di cui alla D.C.C. n. 20 del 11.05.2019 (recepimento accordo pubblico privato);
- variante puntuale n. 5 di cui alla D.C.C. n. 7 del 17.03.2021 ("Centro ippico");
- variante puntuale n. 6 di cui alla D.C.C. n. 2 del 18.02.2021 (recepimento accordo pubblico privato);
- variante puntuale n. 7 di cui alla D.C.C. n. 3 del 09.02.2022 (modifica scheda edificio tutelato n. "08").
- variante puntuale n. 8 di cui alla D.C.C. n. 13 del 31.05.2022 (recepimento accordo pubblico privato);

Il Consiglio Comunale con giusta deliberazione di n. 41 del 17.11.2021 ha inoltre approvato la variante generale n. 2 al Piano degli Interventi.

Infine il P.A.T. è stato opportunamente adeguato alle disposizioni della L.R. 14/2017 con approvazione della variante n. 1 giusta D.C.C. n. 11 del 15.05.2020.



### 3. LA VARIANTE TEMATICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI

La presente variante tematica riguarda l'introduzione nel Piano degli Interventi della disciplina dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 14/2019 e della successiva D.G.R.V. 263/2020.

Le Leggi Regionali n. 14/2017 e n. 14/2019 hanno promosso il credito edilizio quale misura incentivante per gli interventi di rigenerazione edilizia e ambientale, di riqualificazione urbana e di rinaturalizzazione del suolo.

Compete al Piano degli Interventi, in conformità con il P.A.T. vigente, il compito di individuare gli ambiti territoriali entro i quali applicare la perequazione, le premialità e le compensazioni derivanti dall'applicazione dell'istituto del credito edilizio da rinaturalizzazione.

Il Piano degli Interventi stabilisce inoltre:

- a) le misure di agevolazione, quali riconoscimento di crediti, premialità volumetriche o riduzione del contributo di costruzione per interventi di demolizione di opere incongrue o di elementi di degrado e per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente [cfr. art. 5 LR 14/2017], e per interventi di riqualificazione negli ambiti urbani degradati [cfr. art. 6 LR 14/2017];
- b) i crediti edilizi riconosciuti per il trasferimento di attività improprie [cfr. art. 7 LR 14/2017];
- c) i criteri attuativi e le modalità operative per l'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione finalizzati alle politiche di riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio [cfr. art. 4 LR 14/2019];
- d) l'individuazione delle eventuali aree riservate per l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione, anche mediante l'impiego di indici di edificabilità differenziata [cfr. art. 4 LR 14/2019].

#### 3.1 Glossario tecnico

1. CREDITO EDILIZIO (CE): si intende, ai sensi dell'art. 36, c. 4, della L.R. n. 11/2004, una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, nonché degli interventi di riordino delle zone agricole – finalizzati alla riqualificazione dell'edificato inutilizzato o incongruo esistente, alla riduzione della dispersione insediativa ed alla restituzione all'uso agricolo di suoli impermeabilizzati e di aree occupate da insediamenti dismessi – ovvero a seguito delle compensazioni di cui all'art. 37 della L.R. n. 11/2004.

2. CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER): ai sensi dell'art. 2, c. 1, lett. d), della L.R. 14/2019, costituiscono una capacità edificatoria riconosciuta dalla strumentazione urbanistica comunale in



attuazione della “riqualificazione edilizia ed ambientale” prevista dall’art. 5 della L.R. 14/2017 a seguito della completa demolizione dei manufatti incongrui e della rinaturalizzazione del suolo, secondo quanto previsto dall’art. 4 della L.R. n. 14/2019;

### 3. MANUFATTI INCONGRUI

I “manufatti incongrui” sono definiti all’art. 2, c. 1, lett. b), della L.R. 14/2019, come *“le opere incongrue o gli elementi di degrado”* – ovvero *“gli edifici e gli altri manufatti, assoggettabili agli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale (...), 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”* di cui all’art. 2, c. 1, lett. f), della L.R. n. 14/2017 – individuati *“anche su istanza di soggetti privati, dallo strumento urbanistico comunale (...)”*.

Rientrano tra i manufatti incongrui anche i *“manufatti ricadenti in aree a pericolosità idraulica e geologica, o nelle fasce di rispetto stradale”* (art. 5, c. 1, lett. a), della L.R. n. 14/2017).

I manufatti incongrui possono avere qualsiasi destinazione d’uso, ed essere collocati in tutto il territorio comunale.

4. RINATURALIZZAZIONE DEI SUOLI: considerato che per “superficie naturale e seminaturale” si intendono *“tutte le superfici non impermeabilizzate, comprese quelle situate all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e utilizzate, o destinate, a verde pubblico o ad uso pubblico, quelle costituenti continuità ambientale, ecologica e naturalistica con le superfici esterne della medesima natura, nonché quelle destinate all’attività agricola”* (art. 2, c. 1, lett. a), L.R. n. 14/2017), ogni *“intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali (...), attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un’area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale”* costituisce “rinaturalizzazione del suolo”.

La rinaturalizzazione pertanto 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.

Si evidenzia che, qualora la rinaturalizzazione dei suoli sia oggetto di iniziative e/o progetti disciplinati da specifiche normative o provvedimenti di settore (ad esempio la rinaturalizzazione di un’area a seguito della ricomposizione di una cava estinta), non si potrà ricorrere all’istituto dei C.E.R..

5. REGISTRO COMUNALE ELETTRONICO DEI CREDITI EDILIZI (RECRED): di cui all’art. 17, c. 5, lett. e), della L.R. 11/2004 rappresenta il documento nel quale il Comune iscrive i “crediti edilizi” (CE), di cui all’art. 36 della L.R. 11/2004, ed i “crediti da rinaturalizzazione” (CER), di cui all’art. 4 della L.R. 14/2019, compreso quelli che possono essere generati da immobili appartenenti ai Comuni o ad altri Enti pubblici secondo le disposizioni dettate dall’art. 5 della L.R. n. 14/2019 (tenuto conto che tali





crediti sono destinati prioritariamente alla realizzazione degli “interventi di ampliamento” di cui all’art. 6 della L.R. n. 14/2019).

### 3.2 Oggetto della variante

La presente variante ha come riferimento quanto disposto dall’art. 4, co. 2, lett. d) della L.R. 14/2019, la quale delega la Giunta Regionale a stabilire *“le regole e le misure applicative e organizzative per la determinazione registrazione e circolazione dei crediti edilizi”* di cui all’art. 36 della L.R. 11/2004.

La Regione Veneto, in attuazione dell’art. 4 L.R. 14/2017 e art. 4 L.R. 14/2019, ha emanato in data 02.03.2020 la D.G.R. n. 263 *“Regole e misure applicative ed organizzative per la determinazione, registrazione e circolazione dei crediti edilizi. Articolo 4, comma 2, lettera d) della legge regionale n. 14/2017 e articolo 4, comma 1 della legge regionale n. 14/2019”*.

L’allegato “A” della citata delibera contiene:

- i criteri operativi ai fini dell’attribuzione – in termini volumetrici – dei crediti edilizi per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- le modalità applicative per l’iscrizione dei “Crediti Edilizi da rinaturalizzazione” nel RECRED;
- “le modalità per accertare il completamento dell’intervento demolitorio e la rinaturalizzazione”;
- i criteri operativi per la cessione sul mercato dei crediti edilizi da rinaturalizzazione di immobili pubblici.

Si rammenta che tra i crediti edilizi di cui al citato art. 36 L.R. 11/2004 dovranno comprendersi anche i “crediti edilizi da rinaturalizzazione” che assumono una fondamentale funzione di intervento nelle operazioni previste agli art. 6 (Interventi edilizi di ampliamento) e 7 (Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio) della L.R. 14/2019.

Riportiamo in proposito le prescrizioni contenute nella citata D.G.R. 263/2020 (Cap. 1 – 1/3 parte prima).

*“Le valutazioni devono essere effettuate sulla base di metodi e criteri equilibrati ed omogenei, da prefigurarsi nel P.A.T. e da tradursi operativamente in una disciplina di dettaglio nel P.I. dove devono essere specificate anche le modalità di “emissione” del credito edilizio”*.

Il Registro Elettronico dei Crediti Edilizi – RECRED – è stato introdotto, ai sensi del co.8, art. 4, L.R. 14/2019, nella variante generale n. 2 al P.I. approvata con D.C.C. n. 41 del 17.11.2021.

Allegato all’elaborato “07 – RECRED”, sono stati definiti inoltre i cd “Sussidi operativi” secondo le disposizioni della D.G.R.V. 267/2020; nella presente variante tematica al P.I. (elaborato n. 02) tale documento viene ripreso, sostituendo così quello vigente, con la forma di sussidio operativo per la gestione e quantificazione del credito edilizio secondo le finalità di cui al co. 2 e al co. 3 dell’art. 4 della L.R. 14/2019.



### 3.2.1 Gli elaborati

La presente variante tematica al P.I. di adeguamento alla L.R. 14/2019 è composta dai seguenti elaborati:

- elab. 01 “Relazione”;
- elab. 02 “Sussidi Operativi per la gestione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione”,
- elab. 03 “Adeguamento delle N.T.O.”;
- elab. V01 “Asseverazione di non necessità della V.C.I.”;
- elab. V02 “Dichiarazione di non necessità della V.Inc.A. (allegato “E” alla D.G.R.V. 1400/2017)”.

### 3.2.2 Il ciclo di progetto della variante al P.I.

L’art.4 della L.R. 14/2019 prevede che 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 una specifica variante al proprio strumento urbanistico, ovvero:

- il Piano degli Interventi è adottato dal Consiglio Comunale;
- entro otto giorni dall’adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune;
- decorsi i 30 giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30;
- nei 60 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il Piano;
- il Piano diventa efficace 15 giorni dopo la pubblicazione nell’albo pretorio del Comune.

### 3.2.3 Il Documento Programmatico Preliminare

Anche se non previsto dalla L.R. 14/2019 l’Amministrazione Comunale ha voluto ugualmente presentare in Consiglio Comunale (giusta deliberazione n. 10 del 06.05.2022) il Documento Programmatico Preliminare, o *Documento del Sindaco*, in cui sono riassunti gli obiettivi che il Comune intende perseguire con l’adeguamento del proprio strumento urbanistico alla disciplina dei crediti edilizi da rinaturalizzazione e alla L.R. 14/2019.

A seguito dell’illustrazione in Consiglio Comunale di detto documento, è stato pubblicato specifico avviso pubblico - con modulistica redatta secondo la DGRV 263/2020, allegati “A” e “B” – per la raccolta di richieste di manufatti incongrui con termine ultimo il 05.08.2022 (poi successivamente spostato al 15.09.2022).



COMUNE DI SACCOLONGO  
35030 - PROVINCIA DI PADOVA

Via Roma, 27 - Tel. 049/8739851 Fax 80161132 Cod. Fisc. 8009990296 Part. IVA 01873920831  
UFFICIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA - SUAP - COMMERCIO

Prot. generato da sistema

Saccolongo, 06/06/2022

AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DELLE RICHIESTE DI CLASSIFICAZIONE DI MANUFATTI INCONGRUI  
(ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "VENETO 2050")

Premesso che:

- Il Comune di Saccolongo è dotato di Piano di Assetto del Territorio ratificato dalla Giunta provinciale con atto n. 193 del 29/11/2011, approvato in Conferenza di Servizi del 17/06/2011 e pubblicato nel B.U.R. n. 79 del 21/10/2011;
- a seguito dell'approvazione del P.A.T., ai sensi dell'art. 48 della L.R. 11/2004, il P.R.G. vigente acquista il valore e l'efficacia del P.I. per le sole parti compatibili con il P.A.T.; la prima variante generale al P.I. è stata invece approvata con D.C.C. n. 31 del 27/10/2017;
- sono state successivamente approvate le seguenti varianti di tipo "puntuale":
  - variante puntuale n. 1 di cui alla D.C.C. n. 10 del 13.03.2019 ("individuazione di lotti liberi");
  - variante puntuale n. 2 di cui alla D.C.C. n. 18 del 11.05.2019 ("Variante verde 2018");
  - variante puntuale n. 3 di cui alla D.C.C. n. 19 del 11.05.2019 (recepimento accordo pubblico privato);
  - variante puntuale n. 3/A di cui alla D.C.C. n. 27 del 17.09.2020 (recepimento accordo pubblico privato);
  - variante puntuale n. 4 di cui alla D.C.C. n. 20 del 11.05.2019;
  - variante puntuale n. 5 di cui alla D.C.C. n. 7 del 17.03.2021 ("Centro ipico");
  - variante puntuale n. 6 di cui alla D.C.C. n. 2 del 18.02.2021 (recepimento accordo pubblico privato);
  - variante puntuale n. 7 di cui alla D.C.C. n. 3 del 09.02.2022 (modifica scheda edificio tutelato n. "08").
- il Consiglio Comunale con giusta deliberazione di n. 41 del 17.11.2021 ha inoltre approvato la variante generale n. 2 al Piano degli Interventi;
- infine il P.A.T. è stato opportunamente adeguato alle disposizioni della L.R. 14/2017 con approvazione della variante n. 1 giusta D.C.C. n. 11 del 15.05.2020;
- la Legge regionale 04 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" ha introdotto la procedura per l'individuazione dei manufatti incongrui;
- la Giunta Regionale del Veneto con propria deliberazione n. 263 del 02 marzo 2020 ai sensi dell'art. 4, c. 1, della L.R. 14/2019, ha approvato il provvedimento di cui all'art. 4, c. 2, lett. d), della L.R. n. 14/2017, con il quale si specifica la disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- con D.C.C. n. 10 del 06/05/2021 il Sindaco ha presentato il Documento Programmatico e con determinazione dell'Ufficio Tecnico n. 176 del 24/05/2022 sono stati approvati lo schema di avviso e la modulistica, relativi alla variante allo strumento urbanistico secondo i contenuti di cui all'art. 4, c. 2, lettere a), b) e c), della L.R. n. 14/2019;
- l'Amministrazione del Comune di Saccolongo intende quindi procedere alla redazione della variante allo strumento urbanistico di cui all'art. 4, c. 2, della L.R. n. 14/2019, finalizzata:
  - all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità ed al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, e attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:
    - localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
    - costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
    - differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo;

- 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;
- 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.

Tutto ciò premesso

IL SINDACO

INVITA

tutti gli aventi titolo interessati, a presentare la richiesta di classificazione di manufatti incongrui, ai sensi dell'art. 4, c. 3, della L.R. n. 14/2019 "Veneto 2050", per la predisposizione della specifica variante allo strumento urbanistico.

Le richieste dovranno pervenire entro il 05/08/2022 (ndr: 60 giorni dalla pubblicazione dell'avviso), fermo restando che l'Amministrazione si riserva di valutare qualsiasi proposta che rivesta interesse, pervenuta anche oltre tale termine.

Le proposte dovranno essere formulate secondo il modulo predisposto dall'uff. tecnico ed approvato con determinazione n. 176 del 24-05-22 reperibile nel sito ufficiale del Comune di Saccolongo, al link: <http://www.comune.saccolongo.pd.it/variante-puntuale-n-9>

Nella fase di elaborazione della variante allo strumento urbanistico, l'Amministrazione valuterà le proposte pervenute, secondo gli obiettivi ed i criteri indicati nella D.C.C. n. 10 del 06/05/2021.

Le richieste pervenute non vincoleranno in alcun modo l'Amministrazione Comunale nei confronti di chi le abbia presentate, al fine del riconoscimento del fabbricato quale manufatto incongruo e del conseguente riconoscimento del credito edilizio da rinaturalizzazione.

Per quanto non specificato si rimanda ai contenuti della Legge regionale 04 aprile 2019, n. 14 "Veneto 2050".

Le richieste potranno essere: a) presentate all'ufficio protocollo comunale durante l'orario di apertura al pubblico del Municipio; b) trasmesse a mezzo P.E.C. al seguente indirizzo: [saccolongo.pd@cert.ip-veneto.net](mailto:saccolongo.pd@cert.ip-veneto.net)  
Per informazioni rivolgersi allo 049.8739851-850.

IL SINDACO  
Steve Garbin

Saccolongo, lì 06/06/2022

AVVIZIAMENTO ARTT. 4 e S.L. 24/90  
Amministrazione competente: Comune di Saccolongo  
Struttura Competente: Settore Tecnico  
Responsabile dell'Area Servizi Tecnici: Geom. Paganò Gabriele  
Responsabile del Procedimento: Geom. Ianni Emanuele  
ORARIO DI APERTURA AL PUBBLICO

Giorni	Orari	Giorni	Orari
Luvedì e Venerdì	10.00-13.00	Mercoledì	13.30 - 17.30

Tel.: 049/8739850 Fax : 049/8016132 e-mail: [tecnico@comune.saccolongo.pd.it](mailto:tecnico@comune.saccolongo.pd.it)

Entro il termine fissato dal sopra citato avviso, non è pervenuta alcuna istanza all'amministrazione comunale.

### 3.2.4 La concertazione

Il secondo comma dell'art. 18 della L.R. 11/2004, richiamando i principi di "Concertazione e partecipazione" di cui all'art. 5 della legge, dispone che "l'adozione del piano è proceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessate".

Questo obbligo nella presente variante si è tradotto operativamente in un incontro pubblico svoltosi il 31.08.2022, in cui sono state illustrate alla cittadinanza, e più in generale a vari portatori di interesse, le finalità della L.R. 14/2019 in termini di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, rinaturalizzazione dei suoli, crediti edilizi, e dell'adeguamento dello strumento urbanistico comunale.



## 4. OPERE INCONGRUE CHE GENERANO CREDITI EDILIZI

### 4.1 Criteri di incongruità

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 06/05/2022 è stato presentato il Documento Programmatico Preliminare del Sindaco con il quale sono stati individuati gli obiettivi della presente variante tematica al Piano degli Interventi in coerenza con quanto stabilito dalla L.R. 14/2019, come di seguito elencati:

- definizione di criteri per l'attribuzione della qualificazione di incongruità a immobili per il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER) ;
- individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione darà origine ai CER e anche ai crediti edilizi di tipo "ordinario" (CE) di cui all'art. 7 delle Norme Tecniche del P.A.T.;
- individuazione e disciplina dell'ambito di pertinenza soggetto a rinaturalizzazione;
- definizione di specifica normativa per indicare il CER attribuito ai singoli manufatti incongrui, le modalità per l'attivazione ed il definitivo inserimento nel RECREC del CER a seguito dell'avvenuto intervento demolitorio e della rinaturalizzazione del suolo dell'ambito individuato;
- individuazione delle eventuali aree riservate all'utilizzo dei CER – e dei crediti edilizi "ordinari" CE - ovvero delle aree nelle quali sono previsti indici di edificabilità differenziata in funzione del loro utilizzo;
- adeguamento delle N.T.O. alla disciplina dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

Si individuano inoltre i principali aspetti in relazione ai quali le opere/manufatti possono risultare incongrue/i:

- dimensioni planivolumetriche;
- funzioni e usi;
- tipologie edilizie, materiali e stato di conservazione;
- interferenza con aree agricole di alto valore produttivo o comunque di rilievo in relazione alla multifunzionalità agricola;
- interferenza con il sistema paesaggistico-ambientale;
- interferenza con il sistema delle aree protette e/o con altre componenti della rete ecologica;
- interferenza con i corsi d'acqua o con aree a pericolosità geologica e idrogeologica.

Il Comune di Saccolongo, a fronte delle caratteristiche del proprio territorio comunale e degli obiettivi di risparmio del consumo di suolo e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, potrà pertanto valutare come incongrue (ai fini del riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione ma anche di crediti edilizi di tipo ordinario) le opere/manufatti che:

- sono localizzate in ambiti agricoli di pregio e con sistemazioni agrarie di pregio paesaggistico, caratterizzati da produzioni colturali di qualità, così come individuati dal P.A.T. e/o dal P.T.C.P. o



comunque dallo strumento urbanistico comunale;

- confliggono con il sistema irriguo e la strutturazione del territorio agricolo (siepi e filari, orditura dei campi, sistema di parcellizzazione);
- sono localizzate in contesti di pregio e qualità paesaggistico-ambientale, in particolare confliggenti con gli elementi della rete ecologica regionale, provinciale o comunale, o confliggenti con gli elementi di tutela paesaggistica individuati ai sensi del D.lgs. 42/04 e nelle aree di elevata naturalità:
  - “Z.T.O. “EP- Agricola di valenza paesaggistica parco fluviale del Bacchiglione) (rif. elab. “T.01” e “T.03” del P.I.);
- configurano con le peculiarità paesaggistiche del contesto in cui sono inserite;
- interferiscano con le funzioni ecosistemiche dei corsi d’acqua naturali ed artificiali e delle aree ad essi connesse;
- sono localizzate in aree a pericolosità geologica e idrogeologica così come indicato nelle tavole del P.A.T. e del P.I. o di altri strumenti urbanistici e/o Piani;
- sono localizzate all’interno di fasce di rispetto stradale;
- sono localizzate all’interno delle fasce di rispetto dei corsi d’acqua;
- sono localizzate all’interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti o comunque di altri vincoli generatori di fasce di rispetto;
- sono localizzate all'interno di aree di sito inquinato o di attenzione o in aree contigue ad esse;
- sono localizzate ambiti/ aree di “Riqualificazione e Riconversione” (rif. elab. “T.01” e “T.03” del P.I.);
- costituiscono elemento incongruo rispetto agli elementi circostanti, per uno o più parametri tra dimensioni planivolumetriche, materiali e finiture, stato di degrado, epoca recente di costruzione, in contrasto per tipologia nei confronti di limitrofi beni culturali di cui al D. Lgs. 42/2004, edifici a destinazione specializzata incongrua con la Z.T.O. di appartenenza (ad esempio “attività produttive in zona impropria”);
- sono localizzate in aree da destinarsi a verde pubblico, parco pubblico e similare.



## 5. VALORI MINIMI AREE EDIFICABILI E TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI

### 5.1 Il valore dei terreni a fini IMU

Al fine di determinare i coefficienti di atterraggio, definiti nell'elaborato "2 – Sussidi operativi" - si utilizzano le valutazioni IMU.

L'Amministrazione Comunale ha approvato con D.G.C. n. 21 del 30.03.2017 i valori delle aree edificabili a fini IMU per l'anno 2017, ai quali si rinvia.

### 5.2 Trasferimento dei diritti edificatori

L'applicazione della disciplina perequativa all'intero territorio comunale oggetto di trasformazione prevede la possibilità di trasferire i diritti edificatori da un'area ad un'altra, da un ambito urbano ad un altro.

Questa operazione è rappresentata dal "trasferimento a distanza" di diritti edificatori.

Il "trasferimento" dei diritti edificatori, in virtù dell'estensione della disciplina perequativa all'intero territorio comunale, potrebbe avvenire fra ambiti che presentano valori immobiliari anche sensibilmente differenti fra loro. Ciò non deve comunque determinare una variazione significativa del valore economico dei diritti edificatori complessivamente trasferiti.

Il principio alla base del sistema di trasferimenti dei diritti edificatori è rappresentato dunque dalla equivalenza del valore economico totale che i diritti edificatori possiedono nell'area che li ha generati ("area di decollo") con quello che i diritti edificatori conseguono nell'area sulla quale saranno utilizzati ("area di atterraggio").

Per l'individuazione dei coefficienti di conversione necessari alla quantificazione dei diritti edificatori da utilizzare nell'area di trasformazione (o "area di atterraggio") si utilizzano dati dei valori dei terreni a fini IMU illustrati nel precedente paragrafo.

Sulla base di essi, sono definiti i cosiddetti "Coefficienti di atterraggio" cui si rimanda nell'elaborato 02 "Sussidi Operativi per la gestione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione" della presente variante.

Per le zone all'interno delle quali il Piano degli Interventi non ammette l'atterraggio dei crediti edilizi, non è definito alcun coefficiente di atterraggio.

Saccolongo, settembre 2022

IL TECNICO INCARICATO  
dott. Michele Miotello