



VENETO 2050

Una legge per la riqualificazione del
territorio tramite i *crediti edilizi*

Avv. Lorenzo Minganti Ph.D
Assessorato al territorio



Verona – Palazzo Gran Guardia, 19 aprile 2019

CONSUMO DI SUOLO

Il Veneto ha un dato storicamente poco “virtuoso”

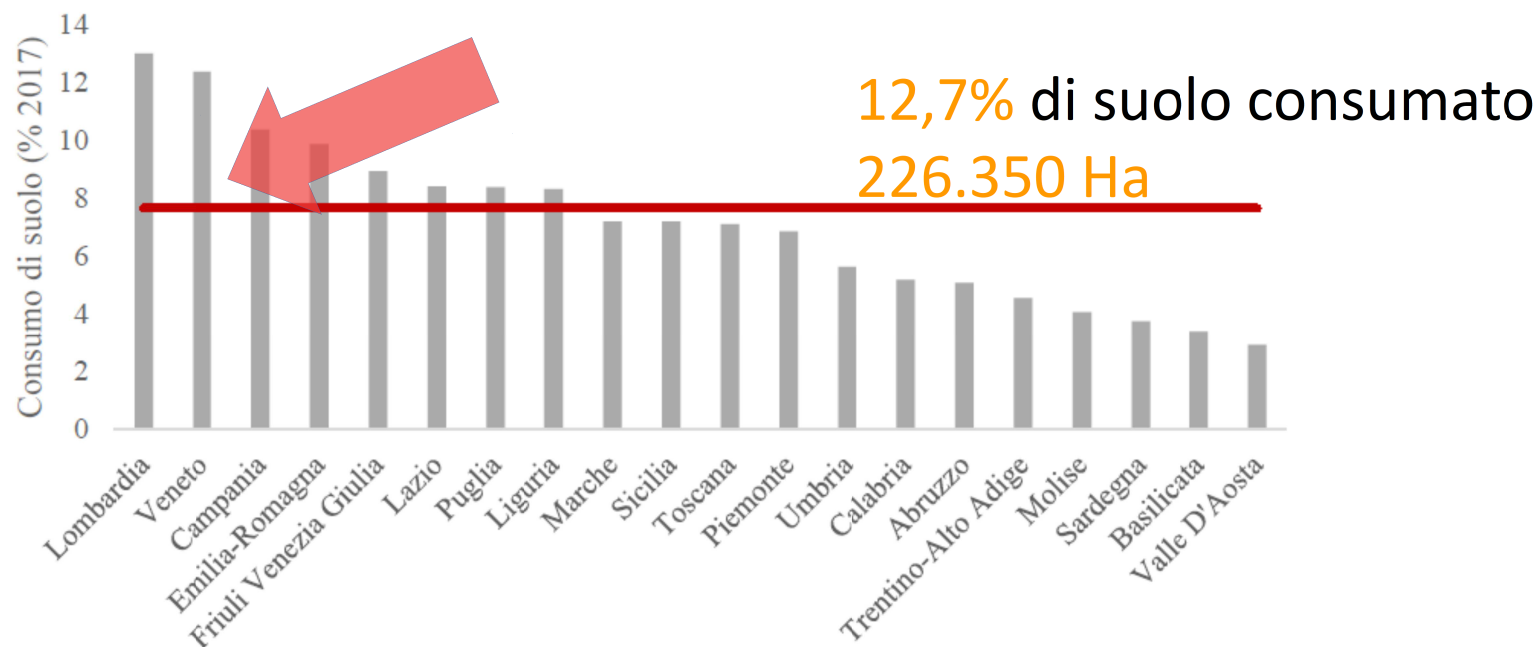


Figura 3 - Consumo di suolo a livello regionale (% 2017). In rosso la media nazionale. Fonte: elaborazioni ISPRA su cartografia SNPA.

Scelta dell'attuale Giunta di invertire la tendenza in atto



> VARIANTI VERDI

Art. 7 L.R. 4/2015

Procedura semplificata per eliminare previsioni edificatorie, anche su richiesta dell'interessato



> REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO

SGR 669 del 15 maggio 2018

Recepimento intesa nazionale RET: armonizzazione definizioni interventi edilizi



> LEGGE REGIONALE SUL CONSUMO DI SUOLO

LR 14/2017

Riqualificazione edilizia ed ambientale, Riqualificazione urbana; Rigenerazione urbana sostenibile

DGR 668 del 15 maggio 2018

“taglio” del 40% delle capacità edificatorie degli strumenti comunali





Art. 5: RIQUALIFICAZIONE
EDILIZIA
ED AMBIENTALE



Demolizione
manufatti incongrui

Riconoscimento
Crediti Edilizi

Art. 8: RIUSO
TEMPORANEO



Art. 6: RIQUALIFICAZIONE
URBANA

Art. 7: RIGENERAZIONE
URBANA
SOSTENIBILE



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Veneto 2050

**Politiche per la riqualificazione urbana e
l'incentivazione alla rinaturalizzazione
del territorio Veneto**





**STABILIZZAZIONE
PIANO
CASA**

PREMIALITA'

**CREDITI DA
RINATURALIZZAZIONE**

Art. 6

15 %

25 %

20 %

45 %

Max 60%

Max 100%

Art. 7

25 %
(15% senza CE)

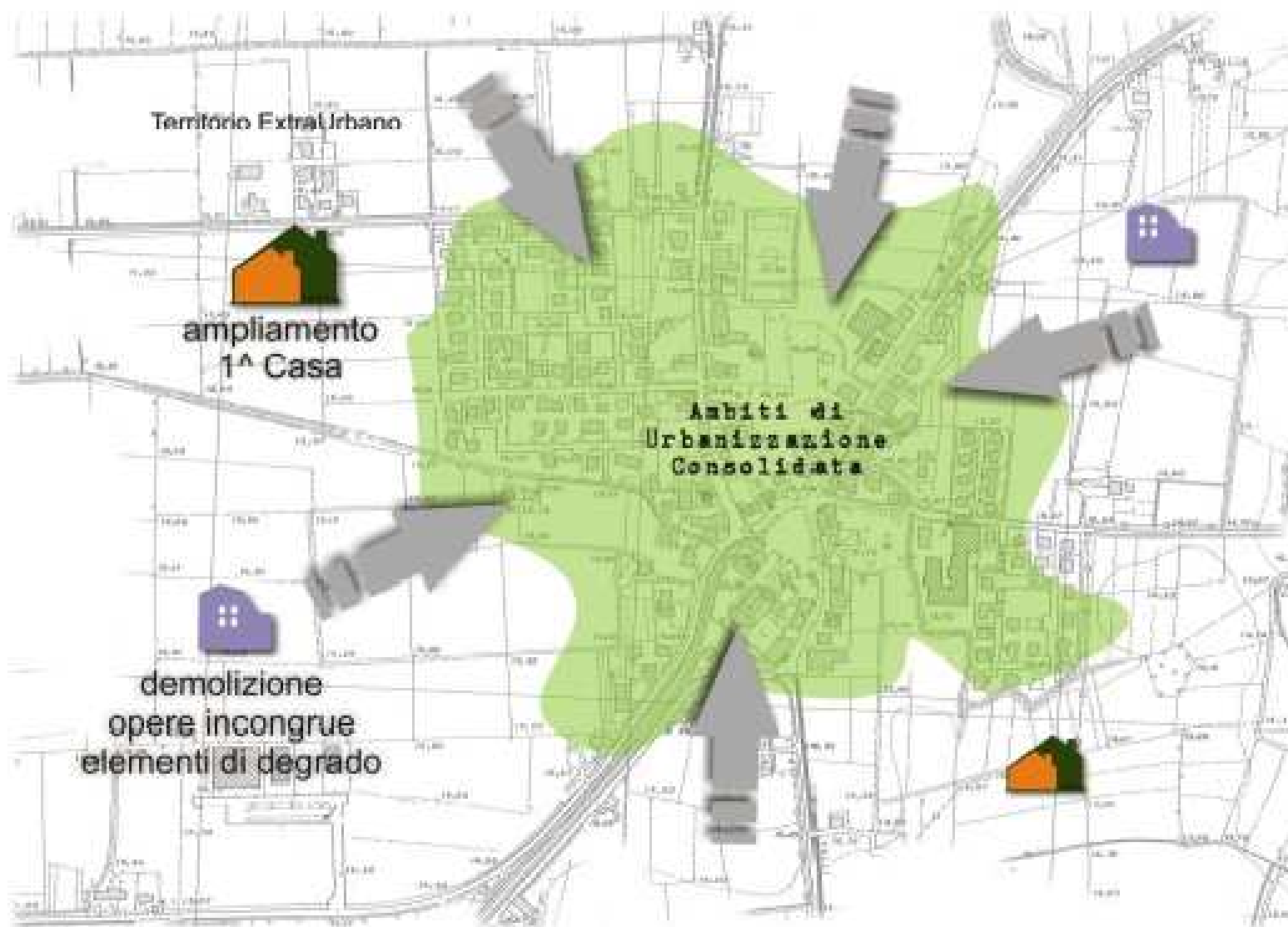
35 %

40 %

75 %



AMBITO DI APPLICAZIONE





> PRINCIPALE NOVITA' DELLA LEGGE

Il Veneto (LR 11/2004, art. 36) è stata la prima Regione a disciplinare i crediti edilizi.

Si registrano esperienze interessanti (es. San Donà di Piave)

Il piano casa (LR 14/2009) “soffoca” di fatto l'applicazione dei crediti edilizi

> INTENZIONE DEL LEGISLATORE

“Rilanciare” i crediti edilizi, coniugandoli con operazioni di *cleaning*, in particolare nel territorio rurale



> SI TRATTA INNANZITUTTO DI CREDITI EDILIZI

“Evoluzione” del trasferimento di volumetria: nata nella prassi ed avallata da giurisprudenza

A partire da anni '90 nascono crediti perequativi, compensativi, premiali

> DIFFERENZE TRA TRASFERIMENTO CUBATURA E CREDITI EDILIZI

<i>Trasferimento cubatura</i>	<i>Crediti edilizi</i>
Operazioni eccezionali / eventuali	Previsti in via generale ed astratta
Interventi puntuali	Applicazione a tutto il territorio o larghe parti
Provvedimento amministrativo	Contratto (o negozio giuridico)

> PRINCIPALE DIFFERENZA





> TRASCRIZIONE OBBLIGATORIA CREDITI EDILIZI

Sentenza Corte costituzionale n. 121/2010

Nuovo 2643 cc

Per garantire certezza nella circolazione dei diritti edificatori....

*"2-bis i contratti che **trasferiscono, costituiscono o modificano** i **diritti edificatori** comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale".*

> RICONOSCIMENTO DEL LEGISLATORE NAZIONALE

I crediti edilizi esistono e possono circolare “stralciati” dal fondo che li ha generati

La loro circolazione è così meritevole da dover essere garantita



> RAPPORTO TRA REGISTRO CREDITI E TRASCRIZIONE

Trascrizione: opponibilità ai terzi

Registro: pubblicità notizia e strumento di gestione

Si pensi a catasto/conservatoria

> NATURA GIURIDICA CREDITI EDILIZI

- Diritto reale immobiliare
 - Diritto reale immateriale di origine immobiliare
 - Interesse legittimo chance
- oppure **natura mista** dei crediti edilizi



> CREDITI EDILIZI (art. 36 LR 11/2004)

Derivano da rimozione manufatto incongruo (et al.) o
compensazione urbanistica

Annotati nel RECRED

Liberamente commerciabili

Disciplinati nel Piano Interventi

> CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (art. 2, lett.d)

- Riconosciuti a seguito della **completa demolizione dei manufatti incongrui** e della **rinaturalizzazione del suolo** (ripristino condizioni di permeabilità)
- Possono essere espressi nell'ambito della LR Veneto 2050



> ADEGUAMENTO STRUMENTI URBANISTICI (art. 4)

- Entro 4 mesi (luglio '19) il Giunta approva atto di indirizzo contenente disciplina per crediti da rinaturalizzazione
- Entro 12 mesi da DGR i Comuni adeguano i propri strumenti urbanistici

> BOZZA ATTO INDIRIZZO DISCIPLINA CREDITI

Disciplina attuabile in tutti i 571 Comuni veneti, eventualmente implementabile (es. borsa DE nei capoluoghi)

Crediti misurati con unità fisica

Problema del valore, sia in decollo che in atterraggio



GRAZIE A TUTTI PER L'ATTENZIONE !!