

PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE

DI GIUNTA COMUNALE

N. 9 DEL 20/01/2026

a oggetto: OBIETTIVI, CRITERI ATTUATIVI E MODALITÀ OPERATIVE PER L'INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI ED IL RICONOSCIMENTO DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER)

Oggi venti gennaio duemilaventisei, dalle ore 16:30 circa, presso la sede municipale e da remoto in videoconferenza, si è riunita la giunta comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

		Presente
Christofer De Zotti	Sindaco	SI
Luca Zanotto	Vicesindaco	SI
Martina Borin	Assessore	SI
Alberto Maschio	Assessore	SI - da remoto
Debora Gonella	Assessore	SI
Andrea Carpenedo	Assessore	SI

Presiede CHRISTOFER DE ZOTTI – Sindaco.

Partecipa MASSIMO PEDRON – Segretario comunale.

Il presidente, constatato che il collegio è costituito in numero legale, dà inizio alla trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

## LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione n. 2026/2 del 19/01/2026 ad oggetto: “OBIETTIVI, CRITERI ATTUATIVI E MODALITÀ OPERATIVE PER L'INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI ED IL RICONOSCIMENTO DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER)” e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

VISTI gli artt. 42, 48, 107 del d.lgs. 18.8.2000, n. 267, e rilevato che nel caso di specie la competenza risulta ascrivibile alla giunta comunale.

VISTI i pareri resi ai sensi degli artt. 49 e 147-bis comma 1 del d.lgs. 18.8.2000, n. 267.

CON voti palesi favorevoli unanimi.

## DELIBERA

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione n. 2026/2 del 19/01/2026 ad oggetto: “OBIETTIVI, CRITERI ATTUATIVI E MODALITÀ OPERATIVE PER L'INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI ED IL RICONOSCIMENTO DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE (CER)”, come qui sotto riportata, la quale costituisce parte integrante e sostanziale della presente delibera;
2. di dare atto che tutti gli atti conseguenti e necessari per dare attuazione alla presente delibera saranno posti in essere dal dirigente del settore gestione del territorio e attività produttive.

---

## IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- la pianificazione urbanistica comunale in esecuzione della Legge regionale 11/2004 si esplica mediante il Piano regolatore comunale, che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.);
- Il Comune di Jesolo in applicazione della citata disciplina urbanistica regionale si è dotato di:
  - Piano di Assetto del Territorio approvato in Conferenza dei Servizi del 04 marzo 2020, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n. 368 del 24 marzo 2020 pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 49 del 10 aprile 2020;
  - Piano degli interventi di cui alla variante generale n. 14 al P.I. approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 45 del 23/04/2025, convalida n. 68/2025 e successive varianti tematiche:
    - variante n. 18 al P.I. approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 74 del 26/06/2025;
    - variante n. 19 al P.I. approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 83 del 24/07/2025;
    - variante n. 20 al P.I. approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 82 del 24/07/2025;
- La vigente disciplina urbanistica regionale è orientata alla progressiva riduzione dell'uso del suolo per finalità insediative e infrastrutturali, promuovendo nel contempo azioni volte alla riqualificazione edilizia, ambientale e urbana e alla rigenerazione sostenibile;
- Nello specifico la legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, articolo 5, comma 2, dispone che, fermo restando il rispetto del dimensionamento del Piano di Assetto del Territorio (PAT), il Piano degli Interventi (PI) definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere incongrue o elementi di degrado; prevedendo altresì misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata.
- La Regione Veneto con Legge Regionale n. 4 aprile 2019, n. 14 “Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio”, in continuità alla legge regionale 14/2017, ha introdotto la procedura per l'individuazione dei manufatti incongrui.

- La Giunta Regionale del Veneto, con propria deliberazione n. 263 del 2 marzo 2020, ha approvato il provvedimento con il quale si specifica la disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- Il Consiglio comunale di Jesolo con deliberazione n. 47 del 23 aprile 2025 ha approvato il “Regolamento per la gestione dei Crediti Edilizi ai sensi dell’articolo 4 della legge regionale n. 14/2017. Aggiornamento.”

DATO ATTO che:

- scopo dei crediti edilizi di rinaturalizzazione (CER) è creare le condizioni di operatività di cui agli interventi di demolizione integrale già indicati all’articolo 5, comma 2 lettera a) della legge regionale 14/2017 e quindi il loro riconoscimento è connesso all’attuazione di un progetto di riqualificazione urbanistica di un ambito mediante la rinaturalizzazione del suolo;
- tra gli obiettivi della variante 14 al Piano degli Interventi, vi è quello di attivare una strategia di lungo periodo finalizzata ad attuare il processo di rinaturalizzazione del territorio attraverso la riqualificazione urbana e ambientale, prevedendo la densificazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, mediante la demolizione di manufatti incongrui e la riqualificazione edilizia ed ambientale, contemplando specifiche premialità e incrementi volumetrici connessi all’utilizzo di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

CONSIDERATO che l’Amministrazione, in conformità agli adempimenti di cui al comma 2, articolo 4, della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, è tenuta ad approvare con cadenza annuale una variante al Piano degli Interventi, 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:
  - localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie o di destinazione d’uso del manufatto esistente;
  - costi di demolizione e di bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
  - differenziazione del credito edilizio in funzione delle specifiche destinazioni d’uso e delle tipologie delle 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) alla pubblicazione di un avviso pubblico di cui all’articolo 4, comma 3 della L.R. 14/2019 finalizzato a verificare l’interesse da parte dei proprietari di manufatti incongrui all’inserimento degli stessi nella specifica variante.

RITENUTO di stabilire i seguenti criteri finalizzati alla redazione dell’avviso pubblico e alla successiva valutazione delle istanze:

- a) L’Amministrazione comunale seleziona i manufatti incongrui oggetto di potenziale demolizione e dei rispettivi ambiti di pertinenza destinati alla rinaturalizzazione del suolo, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall’eliminazione dell’elemento detrattore sulla base delle priorità di interesse pubblico come di seguito elencate:
  - all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi dell’art. 10 c. 6 del Piano degli Interventi per manufatti e edifici:
    - prospicienti o in diretto e prossimo rapporto visuale con i beni culturali e paesaggistici di cui al D.Lgs. 42/2004, ovvero agli edifici individuati quali “Architetture del Novecento” dal PTRC;
    - ricadenti all’interno dei contesti figurativi e delle pertinenze scoperte da tutelare;
    - limitrofi a spazi pubblici o d’uso pubblico;
    - ricadenti in aree sottoposte a vincoli ambientali e negli ambiti di tutela ambientale (ai sensi dell’art. 25 delle N.T.O. del Piano degli Interventi);
    - ricadenti in aree di verde privato;
    - di impatto scenico-percettivo rispetto al sito UNESCO;
    - ricompresi in aree limitrofe ai principali corsi d’acqua o comunque classificate fluviali o golenali, di tutela relative all’idrografia principale ed a dissesto idrogeologico o classificate di pericolosità P3 dal vigente PGRA.
  - all’esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata per manufatti e edifici:
    - in tutte le circostanze previste all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata;

- ricadenti in fascia di rispetto stradale;
  - ritenuti “incompatibili” con le funzioni agricole.
- b) Gli interventi dovranno essere rispettosi dei principi generali dell’attività amministrativa (proporzionalità, efficienza, parità di trattamento, trasparenza) e quantificati in misura sufficiente a rendere le operazioni di demolizione/rinaturalizzazione economicamente sostenibili per le proprietà, senza riconoscere ingiustificate rendite, che si tradurrebbero poi in volumi/superfici eccessivi per il territorio.
  - c) La demolizione dell’opera incongrua ovvero dell’elemento di degrado deve essere integrale e portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale; tale ripristino viene assoggettato ad un vincolo di non edificazione da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari.
  - d) Congruenza dei parametri urbanistici tenendo in considerazione i valori paesaggistici e/o ambientali propri della zona di riferimento e i profili igienico-sanitari e di sicurezza.
  - e) La demolizione precede l’eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie.
  - f) 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.

#### VISTE

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;

Legge regionale 6 giugno 2017, n. 14;

Legge regionale 25 luglio 2019, n. 14.

DATO ATTO che il presente atto non comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria dell’Ente non comportando impegno di spesa e/o diminuzione di entrate.

#### PROPONE L’APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di richiamare integralmente, a ogni effetto di legge – compreso l’obbligo motivazionale di cui alla Legge 241/1990, le premesse di questo atto, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di definire i seguenti criteri finalizzati alla redazione dell’avviso pubblico e alla successiva valutazione delle istanze:
  - L’Amministrazione comunale seleziona i manufatti incongrui oggetto di potenziale demolizione e dei rispettivi ambiti di pertinenza destinati alla rinaturalizzazione del suolo, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall’eliminazione dell’elemento detrattore sulla base delle priorità di interesse pubblico come di seguito elencate:
    - all’interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi dell’art. 10 c. 6 del Piano degli Interventi per manufatti edifici:
      - prospicienti o in diretto e prossimo rapporto visuale con i beni culturali e paesaggistici di cui al D.Lgs. 42/2004, ovvero agli edifici individuati quali “Architetture del Novecento” dal PTRC;
      - ricadenti all’interno dei contesti figurativi e delle pertinenze scoperte da tutelare;
      - limitrofi a spazi pubblici o d’uso pubblico;
      - ricadenti in aree sottoposte a vincoli ambientali e negli ambiti di tutela ambientale (ai sensi dell’art. 25 delle N.T.O. del Piano degli Interventi);
      - ricadenti in aree di verde privato;
      - di impatto scenico-percettivo rispetto al sito UNESCO;
      - ricompresi in aree limitrofe ai principali corsi d’acqua o comunque classificate fluviali o golenali, di tutela relative all’idrografia principale ed a dissesto idrogeologico o classificate di pericolosità P3 dal vigente PGRA.
    - all’esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata per manufatti e edifici:
      - in tutte le circostanze previste all’interno dell’ambito di urbanizzazione consolidata;
      - ricadenti in fascia di rispetto stradale;
      - ritenuti “incompatibili” con le funzioni agricole.

- gli interventi dovranno essere rispettosi dei principi generali dell'attività amministrativa (proporzionalità, efficienza, parità di trattamento, trasparenza) e quantificati in misura sufficiente a rendere le operazioni di demolizione/rinaturalizzazione economicamente sostenibili per le proprietà, senza riconoscere ingiustificate rendite, che si tradurrebbero poi in volumi/superfici eccessivi per il territorio;
  - la demolizione dell'opera incongrua ovvero dell'elemento di degrado deve essere integrale e portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale; tale ripristino viene assoggettato ad un vincolo di non edificazione da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari;
  - congruenza dei parametri urbanistici tenendo in considerazione i valori paesaggistici e/o ambientali propri della zona di riferimento e i profili igienico-sanitari e di sicurezza;
  - la demolizione precede l'eventuale delocalizzazione delle capacità edificatorie;
  - 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.
3. dare mandato al Dirigente del settore gestione del territorio ed attività produttive per la pubblicazione dell'avviso pubblico necessario alla selezione delle proposte che saranno oggetto di successiva variante urbanistica;
  4. stabilire sin d'ora che la presentazione delle proposte inerenti ai criteri sopra riportati non vincolano in alcun modo l'Amministrazione Comunale al perfezionamento e alla conseguente approvazione delle stesse;
  5. dichiarare la presente immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, al fine di procedere con l'approvazione e pubblicazione dell'avviso pubblico innanzi citato, in applicazione dell'art. 4 comma 3 della l.r. 10/01/2019 n. 14.

Il dirigente del Settore Gestione del Territorio e Attività produttive  
*Arch. Alessandra Pernechele*

---

SUCCESSIVAMENTE, con separata votazione palese favorevole unanime, la presente delibera viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 18.8.2000, n. 267, data l'urgenza come motivata nella proposta di deliberazione.

---

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto come segue.

Il presidente  
CHRISTOFER DE ZOTTI

Il Segretario comunale  
MASSIMO PEDRON

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 7.3.2005 n.82; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Sono parte integrante di questo atto amministrativo i seguenti documenti:

Nome file: ESPRESSIONE PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA E FIRMA  
sha256: 3CC041A65D6143A1A168D0EC767456950F6E7F16C247E92B31DDB35DD42E6F72

Nome file: ESPRESSIONE PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E FIRMA  
sha256: 9682CFE6451697C661864760A9C7B986ECE5B6F4FA81456FE1BD279770061253