

RECREd, Varianti e C.E.R.

La Regione Veneto, recentemente, ha adottato la l. R.V. n. 39/2020, con cui ha previsto (all'art. 7) l'erogazione di fondi pari a 200.000 Euro per l'anno 2021 a favore di quei Comuni che adeguino i propri strumenti urbanistici alla disciplina sui crediti edilizi da rinaturalizzazione, mediante l'adozione delle Varianti previste dall'art. 4, co. 2 della l. R.V. n. 14/2019 (cd. "Veneto 2050"). Tali Varianti di cadenza annuale, in particolare, sono volte *"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".*

Chiarito questo, si evidenzia che tali Varianti potrebbero effettivamente essere adottate dai Comuni solo una volta che questi ultimi abbiano istituito il cd. RECREd (Registro Elettronico dei Crediti Edilizi), originariamente previsto dall'art. 17, co. 5, lett. e) della l. R.V. n. 11/2004 quale parte integrante del Piano degli Interventi. Ma tale istituzione (prevista, successivamente, dalla l. R.V. n. 11/2004, dalla l. R.V. n. 14/2017 sul contenimento del consumo di suolo - che ha istituito i crediti edilizi da rinaturalizzazione - e infine da Veneto 2050) ha trovato concretezza solamente con l'adozione, da parte della Giunta Regionale, della deliberazione n. 263 del 02.03.2020.

L'Allegato A di tale delibera indica infatti non solo le regole per la determinazione e quantificazione dei crediti, sia edilizi "semplici" sia da rinaturalizzazione, ma anche più concretamente la struttura che deve assumere il Registro. Pertanto, in assenza di tale provvedimento regionale, i Comuni in concreto non potevano non solo adottare le Varianti ex art. 4, co. 2 l. R.V. n. 14/2019, ma addirittura concretamente istituire effettivamente il RECREd.

Il punto focale della questione sta proprio qui nell'istituzione del RECRED, prevista (ancora una volta) dall'art. 4, co. 7 e 8 di Veneto 2050. Ai sensi di tali commi, infatti, *"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."

Ma, effettivamente, per i Comuni non è stato possibile istituire il RECRED fino all'adozione della d.G.R. n. 263/2020. Questo ha dunque in concreto determinato lo spostamento del termine previsto dall'art. 4, co. 7 da tre mesi dall'entrata in vigore della legge a tre mesi dall'adozione della delibera regionale, il che (anche considerata la cd. "sospensione straordinaria COVID") ha posto come termine ultimo il 15 agosto 2020. Peraltro, tale termine massimo è applicabile solo per i Comuni privi di PAT; per quelli dotati di PAT e di P.I. che non hanno mai istituito il Registro, in effetti, non esiste alcun termine per adempiere.

La conseguenza evidente è uno stallo dell'attività amministrativa: fino a quando non viene introdotto il RECRED nello strumento urbanistico comunale, infatti, viene di fatto bloccata tutto lo sviluppo urbanistico dell'Ente territoriale. Peraltro, ad oggi, non si esclude l'esistenza di Varianti illegittime agli strumenti urbanistici poiché approvate (o in corso di approvazione) prima che sia stato istituito il Registro.

In merito infine all'effettiva e concreta istituzione del Registro Elettronico nell'ambito dello strumento urbanistico esistente, l'Allegato A alla d.G.R. n. 263/2020 parrebbe richiedere le stesse modalità per l'adozione e approvazione del P.I., trattandosi in concreto di un suo allegato e costituendone parte integrante: *"Per quanto riguarda la procedura, l'istituzione del registro deve seguire, al pari degli altri elementi che compongono il PI (relazione programmatica, elaborati, norme tecniche operative, prontuario, banca dati), il procedimento previsto dall'art. 18 della L.R. 11/2004 ai fini della formazione ed efficacia dello strumento e delle relative varianti"* (Parte I, Capitolo 2). Questo vale per i Comuni dotati di PAT e di P.I. (art. 4, co. 8); al contrario, per i Comuni privi di PAT (co. 7), la disciplina della l. R.V. n. 14/2019 richiede solo che siano *"garant[ite] adeguate forme di pubblicità"*, non meglio specificate.

Malo, 29 gennaio 2021

Post di Alessandra Piola – avvocato per www.italiaius.it