

Allegato Sub A) alla D.C.C. n. 14 del 26/07/2023

**COMUNE DI VILLA ESTENSE**

**Provincia di Padova**

**REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE  
DEI CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE  
DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI  
NEGLI INTERVENTI COMPORTANTI  
TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

Approvato con Deliberazione di Consiglio n.    del

## DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento disciplina le modalità di monetizzazione:

- delle aree ed opere per standard urbanistici, da adibire alle opere di urbanizzazione primaria, quale alternativa alla realizzazione e alla cessione al Comune;
- delle dotazioni di posti auto pertinenziali, per interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie, quale alternativa alla loro realizzazione da parte dei privati quando si dimostri l'impossibilità della loro realizzazione.

### ART. 2 – AMBITO DI APPLICAZIONE

L'onere della cessione delle aree e di reperimento delle dotazioni minime stabilito dal vigente Piano degli Interventi e dal Regolamento Edilizio può essere convertito in onere monetario – monetizzazione, nei casi indicati ai successivi articoli, relativamente a:

- aree e opere per l'urbanizzazione primaria, dotazione di verde e parcheggi;
- posti auto privati a servizio esclusivo degli edifici – parcheggi pertinenziali.

Resta ferma la possibilità di assolvimento in forma monetizzata delle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi della vigente normativa.

## Titolo I

### MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER L'URBANIZZAZIONE PRIMARIA

#### ART. 3 – AMMISSIBILITA' DELLA MONETIZZAZIONE

La monetizzazione delle aree e opere per l'urbanizzazione primaria, relativamente alla dotazione di verde e parcheggi è ammessa, qualora non sia possibile reperire la dotazione di aree a servizi, necessaria secondo i parametri previsti dal PI, nei seguenti casi:

- a) nell'ambito di Piani di recupero o degli atti equivalenti – permessi convenzionati, all'interno del Centro Storico;
- b) nell'ambito di Piani Urbanistici Attuativi o degli atti equivalenti in zona consolidata esterna al Centro Storico per interventi di riqualificazione e/o riconversione urbana, recupero o ristrutturazione urbanistica;
- c) nei cambi di destinazione d'uso di unità immobiliari, con o senza opere;
- d) per gli interventi di edilizia Produttiva realizzati ai sensi della L.R. n. 55 del 31 dicembre 2012 *“Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante”*;
- e) per gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 della L.R. n.14 del 04 aprile 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”*;
- f) per gli interventi di cui alla Legge Regionale n. 51 del 23 dicembre 2019 *“Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi”*;
- g) in tutti gli altri casi espressamente previsti dal Piano Regolatore Comunale, dal Regolamento Edilizio o da norme regionali o statali.

Nel caso di aree per le quali gli interventi siano soggetti alla preventiva approvazione di Piano

Urbanistico Attuativo o di un permesso di Costruire convenzionato, nonché per gli interventi di cui alla L.R. 55/2012 e alla L.R. 14/2019 la dotazione delle aree a servizi sarà calcolata in relazione alla nuova destinazione della zona.

Nel caso di cambi d'uso in diretta attuazione del PI la dotazione delle aree a servizi sarà pari alla differenza degli standard necessari a seguito della nuova destinazione.

La realizzazione delle dotazioni a servizi è comunque prioritaria, conseguentemente le richieste di monetizzazione, valutate secondo quanto disposto dai precedenti commi, potranno non essere accolte o accolte parzialmente.

Fermi restando gli specifici contenuti delle convenzioni di cui all'art.21 della L.R. n. 50 del 28 dicembre 2012 *"Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto"* o definite in ambiti di recupero e rigenerazione, non è autorizzabile la monetizzazione nei casi di medie e grandi strutture di vendita, come definite dall'art.3 della citata L.R. 50/2012.

#### **ART. 4 – PROCEDURA PER LA MONETIZZAZIONE**

1. Il procedimento della monetizzazione si pone come alternativa alla realizzazione degli standard urbanistici, esclusivamente nei casi indicati nell'articolo 3;
2. La proposta di monetizzazione dovrà essere presentata dai Richiedenti aventi titolo, nei tempi previsti dall'iter amministrativo di approvazione degli strumenti attuativi, dei titoli edilizi o degli atti equivalenti; tale richiesta deve essere corredata da una Relazione Tecnica che dimostri l'indisponibilità degli spazi necessari all'assolvimento dell'obbligo di reperimento delle dotazioni a servizi, nonché dal calcolo dell'importo della monetizzazione secondo le disposizioni del presente Regolamento.
3. Sull'accettazione della richiesta di monetizzazione si esprime la Giunta Comunale, supportata da idonea istruttoria dell'Ufficio Tecnico.
4. L'importo previsto per la monetizzazione delle aree a standard dovrà essere corrisposto al momento della stipula dell'atto di convenzione o al rilascio del P.d.C., in unica soluzione, o rateizzato in non più di quattro rate semestrali previa presentazione delle idonee garanzie fideiussorie.
5. La monetizzazione delle aree a standard non comporta l'esenzione o la riduzione degli oneri concessori dovuti.
6. Le aree monetizzate non concorrono ad aumentare la capacità edificatoria del lotto.

#### **ART. 5 – DETERMINAZIONE DEL PREZZO UNITARIO**

1. Il prezzo unitario a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standards è equiparato al valore che la zona di intervento assume come area fabbricabile ai fini I.M.U., in applicazione dello specifico regolamento comunale e degli aggiornamenti annuali disposti dalla Giunta comunale.
2. Nel caso in cui, per la zona di intervento, tale valore non sia desumibile dal regolamento citato, si ricorrerà alla stima fatta utilizzando il metodo sintetico oppure il metodo analitico.

#### **ARTICOLO 6 - DESTINAZIONE DEI PROVENTI**

1. I proventi della monetizzazione delle aree a standard, introitati dall'Amministrazione Comunale

in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di terreni o immobili e/o alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o interventi sul patrimonio pubblico esistente.

## **Titolo II**

### **MONETIZZAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI PER INTERVENTI COMPORTANTI AUMENTO DI CARICO URBANISTICO O CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO**

#### **ARTICOLO 7 – DEFINIZIONI E RIFERIMENTI NORMATIVI**

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, comportanti incremento di carico urbanistico o cambi di destinazione d'uso, sono subordinati al rispetto delle dotazioni di parcheggio di carattere privato e pertinenziale previste dalla Legge 24 marzo 1989 n. 122, dalle norme dello strumento urbanistico vigente e da altra normativa vigente.
2. La monetizzazione dei parcheggi pertinenziali, per interventi comportanti incremento di carico urbanistico o cambi di destinazione d'uso a carattere residenziale, consiste nel versamento al comune di un importo alternativo alla realizzazione degli stessi, ogni volta che tale realizzazione non sia possibile. La mancata realizzazione dei posti auto pertinenziali incide sulla disponibilità di spazi per la sosta nell'ambito circostante, con conseguente necessità di dover adeguare, in termini di capienza, le previsioni di infrastrutture viarie e di sosta. Ne consegue che la monetizzazione sia da riferirsi ad una contribuzione per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali parcheggi pubblici o posti auto nella rete viaria esistente, qualora necessario.
3. In analogia a quanto sopra indicato ed alla giurisprudenza di riferimento, l'istituto della monetizzazione relativo ai parcheggi pertinenziali è ammesso per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale, artigianale-industriale, commercio al dettaglio, turistico-ricettiva, direzionale, di servizio e commerciale all'ingrosso, comportanti incremento di carico urbanistico, ed in particolare nei seguenti casi:
  - a) nei cambi di destinazione d'uso di unità immobiliari, negli interventi che comportino la creazione di nuove unità abitative, con o senza opere;
  - b) per gli interventi di edilizia Produttiva realizzati ai sensi degli art. 2 *“Interventi di edilizia produttiva che non configurano variante allo strumento urbanistico generale”* e art. 3 *“Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale”* della L.R. 55/2012;
  - c) per gli interventi di cui all'art. 6 *“Interventi edilizi di ampliamento”* della L.R. 14/2019;
  - d) per gli interventi di cui alla L.R. n. 51 del 23 dicembre 2019 *“Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti”*;

Nel caso di cambio d'uso il reperimento delle aree necessarie a soddisfare le quantità di parcheggio minimo di legge, potrà essere pari alla differenza tra le superfici necessarie prima e dopo la trasformazione solo nel caso in cui la dotazione ante sia effettivamente individuata.

#### **ARTICOLO 8 – PROCEDURA PER LA MONETIZZAZIONE**

1. La proposta di monetizzazione dovrà essere presentata dai Richiedenti aventi titolo, nei tempi previsti dall'iter amministrativo di approvazione del titolo edilizio o degli atti equivalenti; tale richiesta deve essere corredata da una Relazione Tecnica che dimostri l'indisponibilità degli spazi necessari all'assolvimento dell'obbligo di reperimento delle dotazioni di posti auto pertinenziali, nonché dal calcolo dell'importo della monetizzazione secondo le disposizioni del presente Regolamento.
2. Si ha impossibilità di realizzazione del parcheggio pertinenziale nei seguenti casi:
  - mancanza dello spazio necessario tra edificio e strada pubblica per la formazione dello spaziodi sosta;
  - insufficienza d'area in riferimento alla dotazione necessaria;
  - ostruzione di passi carrai esistenti;
  - ostacolo alla realizzazione anche di future opere o servizi pubblici;
  - creazione di pericolo al transito veicolare;

- interventi su immobili di pregio storico in cui prevale la conservazione dell'impianto esistente; è consentito il cambio di destinazione d'uso con aumento del carico urbanistico;
3. La proposta può avvenire anche su iniziativa dell'Amministrazione, qualora siano ravvisati elementi ostativi, in relazione all'interesse pubblico, nella realizzazione dei parcheggi pertinenziali.
  4. Sia il soggetto privato, sia l'Amministrazione Comunale, prioritariamente all'avvio del procedimento di monetizzazione, provvederanno ad effettuare le verifiche per il reperimento e la cessione delle aree idonee alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali, e solo qualora siano accertate le condizioni di impossibilità alla loro realizzazione, potranno aderire alla fattispecie onerosa, totale o parziale;
  5. La monetizzazione delle aree a parcheggio pertinenziale è una facoltà che l'Amministrazione Comunale si riserva di applicare nei casi indicati all'art. 7, su istanza diretta da parte dell'operatore privato ovvero su proposta allo Sportello Unico Edilizia, qualora ne ravvisi la sussistenza. L'Amministrazione Comunale si pronuncia con Delibera della Giunta, supportata da idonea istruttoria dell'Ufficio Tecnico.

#### **ARTICOLO 9 – CONDIZIONI PER L'ACCOGLIMENTO DELLE RICHIESTE DI MONETIZZAZIONE**

Fermo restando quanto previsto al precedente art. 8 e ad esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione, la monetizzazione dei posti auto pertinenziali è ammessa:

1. in Centro Storico, fermo restando le Norme Tecniche del PI e del RE, negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o comportanti l'aumento delle unità immobiliari e/o della superficie totale;
2. nelle zone esterne al Centro Storico – ZTO B, ZTO D e ZTO E;
3. in tutte le ZTO per il recupero dei sottotetti a fini abitativi, secondo le disposizioni della L.R. 51/2019.

#### **ARTICOLO 10 - DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE**

1. La monetizzazione costituisce un contributo per l'adeguamento delle infrastrutture comunali, quali parcheggi pubblici o posti auto nella rete viaria esistente, conseguentemente alla mancata possibilità di realizzare direttamente dall'operatore edilizio posti auto pertinenziali;
2. Il valore della monetizzazione è determinato in funzione della superficie a parcheggio necessaria per la nuova destinazione e/o per l'ampliamento e/o per le nuove unità immobiliari e dell'importo unitario di monetizzazione (Euro/mq);
3. L'importo unitario di monetizzazione viene stabilito con opportuna Delibera Consigliare.
4. Ai valori, come sopra determinati, si applica annualmente la rivalutazione secondo l'indice dei prezzi al consumo, determinata dall'Istituto Nazionale di Statistica (Istat), previa Delibera di aggiornamento della Giunta Comunale.
5. L'importo determinato della monetizzazione dovrà essere corrisposto in un'unica soluzione o rateizzato, previa opportuna richiesta all'Ufficio Tecnico, con le stesse tempistiche e modalità previste per il pagamento degli oneri concessori.

#### **ARTICOLO 11 - DESTINAZIONE DEI PROVENTI**

I proventi della monetizzazione delle aree a parcheggio pertinenziale, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente all'acquisizione di terreni o immobili e/o alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o interventi sul patrimonio pubblico esistente.