



COMUNE DI VILLA ESTENSE

Provincia di Padova

COPIA

Deliberazione N. 14

Prot. _____

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza **Straordinaria** di Prima convocazione seduta Pubblica

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

Verbale letto, approvato e Sottoscritto: IL PRESIDENTE F.to (OPPIO PAOLO) IL SEGRETARIO COMUNALE F.to (MARIANI ANTONELLA)	L'anno duemilaventitre addì ventisei del mese di luglio alle ore 19:30 nella Residenza Municipale, per chiamata con avvisi scritti diramati in data utile, si è riunito il Consiglio Comunale. All'appello nominale risultano:																				
n. <u>356</u> Reg. Pubbl. Referto di Pubblicazione Certifico io sottoscritto Responsabile di Segreteria che copia del presente verbale viene pubblicato il giorno <u>01-08-2023</u> all'albo pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi. Addì <u>01-08-2023</u> Il Responsabile di Segreteria F.to BOTTARO RENZO _____	<table><tr><td>OPPIO PAOLO</td><td>Presente</td></tr><tr><td>VIGATO CLAUDIA</td><td>Presente</td></tr><tr><td>SALVAN DAVIDE</td><td>Presente</td></tr><tr><td>SPIANDORELLO GIULIA</td><td>Assente</td></tr><tr><td>NADALINI ELENA</td><td>Presente</td></tr><tr><td>BERTONCELLO ANDREA</td><td>Presente</td></tr><tr><td>CONTEGIACOMO VINCENZO</td><td>Presente</td></tr><tr><td>PAVANELLO LOREDANA</td><td>Assente</td></tr><tr><td>BUSINARO ANICETO</td><td>Presente</td></tr><tr><td>TRIVELLIN MASSIMO</td><td>Presente</td></tr></table>	OPPIO PAOLO	Presente	VIGATO CLAUDIA	Presente	SALVAN DAVIDE	Presente	SPIANDORELLO GIULIA	Assente	NADALINI ELENA	Presente	BERTONCELLO ANDREA	Presente	CONTEGIACOMO VINCENZO	Presente	PAVANELLO LOREDANA	Assente	BUSINARO ANICETO	Presente	TRIVELLIN MASSIMO	Presente
OPPIO PAOLO	Presente																				
VIGATO CLAUDIA	Presente																				
SALVAN DAVIDE	Presente																				
SPIANDORELLO GIULIA	Assente																				
NADALINI ELENA	Presente																				
BERTONCELLO ANDREA	Presente																				
CONTEGIACOMO VINCENZO	Presente																				
PAVANELLO LOREDANA	Assente																				
BUSINARO ANICETO	Presente																				
TRIVELLIN MASSIMO	Presente																				
CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art.134, terzo comma, del D.Lgs. n.267/2000. Il Responsabile di Segreteria F.to BOTTARO RENZO	Partecipa alla seduta il Segretario Comunale MARIANI ANTONELLA. Il Sig. OPPIO PAOLO nella sua veste di Sindaco – Presidente, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e, invita il Consiglio a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, compreso nella odierna adunanza previa designazione a Scrutatori dei Consiglieri: SALVAN DAVIDE NADALINI ELENA BUSINARO ANICETO																				

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

PREMESSO che il Comune di Villa Estense è dotato di Piano Regolatore Comunale costituito da:

- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Delibera di Giunta Provinciale di Padova n. 108 del 18-07-2013 con pubblicazione sul BUR n.68 del 9 agosto 2013 ed entrato in vigore dopo il quindicesimo giorno dalla data della sua pubblicazione;
- Variante tecnica al (P.A.T.) per adeguamento alle disposizioni di cui alla L.R. 14/2017, ai fini del contenimento del consumo di suolo (art.13 punto 10 L.R. 14/2017 e D.G.R. n. 668/2018), approvata con Delibera di Consiglio Comunale n.17 del 20-07-2022 e con pubblicazione nell'albo pretorio del Comune e nel sito internet del Comune in data 16-08-2022 ed efficace dopo il quindicesimo giorno dalla data della sua pubblicazione;
- Piano degli Interventi (P.I.) – Variante n. 5, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 3 del 05-02-2021, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 in data 16-04-2021 e pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune in data 19-04-2021 ed efficace dal quindicesimo giorno dalla sua pubblicazione;
- Piano degli Interventi (P.I.) – Istituzione del Registro dei Crediti Edilizi (RECRED), adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 27-04-2022, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 18 in data 20-07-2022 e pubblicato all'Albo Pretorio on line del Comune in data 16-08-2022 ed efficace dal quindicesimo giorno dalla sua pubblicazione;

CONSIDERATO che:

- il suddetto Piano degli Interventi (P.I.) si attua principalmente a mezzo di interventi edilizi diretti o Piani Urbanistici Attuativi che sono subordinati al reperimento, alla realizzazione e al completamento degli standard urbanistici, come previsto dalla L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- l'individuazione degli standard urbanistici, in relazione alla destinazione d'uso degli immobili, è effettuata in sede di redazione del Piano Attuativo per gli ambiti che vi sono sottoposti, ma è richiesta anche in caso di interventi diretti che prevedano la realizzazione di nuovi edifici, ampliamenti o il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti;

DATO ATTO che nell'ultimo decennio la disciplina urbanistico-edilizia è stata interessata da importanti interventi legislativi di liberalizzazione/semplificazione delle trasformazioni del territorio e dei fabbricati. In particolare, per quanto interessa la presente deliberazione, ha introdotto istituti alternativi alla redazione dei Piani Urbanistici Attuativi, tra i quali, a titolo esemplificativo:

- Permessi di Costruire convenzionati disciplinati dall'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), come modificato dalla Legge n. 164 del 2014;
- Procedure urbanistiche semplificate di Sportello Unico per le Attività Produttive disciplinate dalla L.R. n. 55/2012;
- Interventi disciplinati dagli articoli 6 e 7 della L.R. n. 14/2019 ("Veneto 2050");
- Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi disciplinati dalla L.R. n. 51/2019;
- Nuova disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso di cui all'art. 42-bis della L.R. n. 11/2004, come integrata dalla L.R. n. 19/2021.

RILEVATO pertanto un quadro normativo regionale che promuove nuove modalità d'intervento sull'esistente, al fine di perseguire gli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano esistente, con conseguente contenimento del consumo di suolo;

APPURATO Tuttavia, che in alcuni contesti maggiormente urbanizzati, la limitatezza delle aree di pertinenza degli interventi e la frammentarietà dei lotti rendono fisicamente impossibile il reperimento in sito di aree a standard, oppure che il quantitativo ricavabile risulti essere esiguo e comunque non funzionale alle reali necessità insediative; o ancora possono verificarsi casi in cui la localizzazione delle aree a standard reperibili nel sito di intervento non siano fruibili, in quanto isolate o addirittura non collegate alla rete infrastrutturale, come ad esempio nel caso di interventi in zone rurali;

VERIFICATO che per le suddette situazioni, la normativa regionale ha introdotto la possibilità di “monetizzare” gli standard urbanistici minimi dovuti, ove fosse impossibile reperirli, permettendo ai privati di corrispondere al Comune una somma commisurata ad ogni metro quadrato non ceduto o ad opere di urbanizzazione non realizzate, da introitare in un apposito capitolo di bilancio;

DATO ATTO che:

- la possibilità di monetizzare, nei casi oggetto della presente proposta di deliberazione, consentirebbe di dare attuazione a quelle tipologie di intervento che non consentono il reperimento di aree a standard e, al contempo, di destinare le risorse provenienti dalla monetizzazione al miglioramento ed alla rifunionalizzazione dei servizi pubblici esistenti, con particolare riguardo al tema della loro accessibilità;
- negli interventi edilizi che interessano il patrimonio edilizio esistente, ovvero di ampliamento, ristrutturazione o cambio d'uso, spesso non risulta oggettivamente possibile il reperimento degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942, n. 1150 e dell'art 11 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi;

RICHIAMATE le diverse disposizioni normative regionali, che demandano ai Comuni l'individuazione degli ambiti in cui è possibile monetizzare in luogo del reperimento delle aree, in particolare:

- la Legge Regionale 23 dicembre 2019, n. 51, avente ad oggetto *“Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi”* che all'articolo 2, comma 4, consente al Consiglio Comunale di individuare “, ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.”;

- Legge Regionale 30 giugno 2021, n. 19, avente ad oggetto *“Semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo - “Veneto cantiere veloce”* che, in tema di mutamento della destinazione d'uso, con l'art. 5 inserisce l'art.42 bis nella L.R. n. 11/2004 il cui comma 4 lettera b) dispone che:

“Il mutamento della destinazione d'uso è consentito: b) a condizione che sia garantito il rispetto degli standard previsti dallo strumento urbanistico, salva la possibilità qualora non siano reperibili gli spazi per gli ulteriori eventuali standard necessari a seguito della diversa destinazione d'uso, e il comune lo consenta, di prevederne la monetizzazione [...]”. L'impossibilità del reperimento di tale tipologia di dotazione impedisce di fatto il recupero di parte del patrimonio immobiliare esistente, limitando il riutilizzo di locali per l'impossibilità oggettiva di reperire i posti auto, anche nell'ipotesi di una riduzione del carico urbanistico, cosa di difficile attuazione soprattutto nelle zone centrali del paese;

ATTESO che, per le ragioni sopra esposte, attualmente il Comune di Villa Estense non è dotato di una regolamentazione organica che disciplini le modalità operative della monetizzazione, sia per le aree e opere a standard urbanistici primari, sia per le dotazioni dei parcheggi privati pertinenziali, tale per cui si rende necessario:

- definire i criteri per valutare l'applicabilità della monetizzazione ai singoli casi e determinarne l'importo equivalente;
- stabilire la destinazione delle risorse finanziarie derivanti dalle monetizzazioni.

RITENUTO, per rispondere a tale finalità, di redigere ed approvare apposito Regolamento, allegato alla presente Deliberazione ed identificato con **Allegato Sub A)**, che fissi i criteri per la monetizzazione delle dotazioni territoriali e pertinenziali degli interventi edilizi sulla base dei seguenti principi:

- criteri da adottarsi per valutare l'ammissibilità della monetizzazione
- determinazione dell'importo equivalente;
- destinazione delle risorse finanziarie derivanti dalle monetizzazioni;

stabilendo le condizioni che consentono la conversione in onere monetario (c.d. monetizzazione) delle aree ed opere per l'urbanizzazione primaria e per i parcheggi pertinenziali per interventi comportanti aumento di carico urbanistico o cambio di destinazione d'uso;

PRECISATO che:

- 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. 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;

- L'importo unitario da corrispondere per la **monetizzazione dei parcheggi pertinenziali** è definito per l'anno in corso, sulla scorta di indagini di mercato e dei valori delle aree ai fini IMU, in **Euro 125,00 al mq** così determinato:

VALORE PARCHEGGIO AL MQ	
Valore delle opere e dei materiali per la realizzazione di un parcheggio scoperto, compreso di impianto di illuminazione e segnaletica.	€/MQ 30,00
Spese tecniche, frazionamenti, atti notarili, IVA e allacci vari	€/MQ 30,00
Valore medio dell'area	€/MQ 65,00
VALORE TOTALE PARCHEGGIO AL MQ	€/MQ 125,00

- Al predetto valore verrà applicata annualmente la rivalutazione secondo l'indice dei prezzi al consumo, determinata dall'Istituto Nazionale di Statistica (Istat), previa Delibera di aggiornamento della Giunta comunale;

VISTO l'allegato documento, identificato con Allegato Sub A, avente ad oggetto **"REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI NEGLI INTERVENTI COMPORTANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE"**;

VISTO il Piano degli Interventi e le relative Norme Tecniche di Attuazione;

VISTO il D.P.R. n. 380/2001 e smi;

VISTE la L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la L.R. 51/2019, la L.R. 19/2021;

VISTO il D.Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;

VISTO, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, il parere favorevole espresso dal responsabile interessato in ordine alla regolarità TECNICA;

Il Sindaco illustra la proposta,

Si passa alla votazione e si ottiene il seguente risultato:

Consiglieri presenti e votanti n. 8 (otto) (unanimità)

La votazione a scrutinio palese dà il seguente risultato:

Favorevoli n. 8 (otto) (unanimità)

Astenuti n. //

DELIBERA

1. **di approvare** le premesse, i richiami e l'intera narrativa, quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;
2. **di approvare** il *"Regolamento per la determinazione dei criteri per la monetizzazione delle dotazioni territoriali e pertinenziali negli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie"*, indentificato con allegato Sub A) e parte integrante alla presente deliberazione;
3. **di dare atto** che lo stesso entra in vigore decorsi 15 giorni dalla pubblicazione da eseguirsi ad intervenuta esecutività della delibera consiliare che lo approva e si applica ai procedimenti in corso alla data della sua entrata in vigore;
4. **di dare atto** che il presente provvedimento non presenta aspetti contabili.

UFFICIO TECNICO

tel. 0429/91154

fax. 0429/91155

e-mail:

Pec: villaestense.pd@legalmailpa.it



**COMUNE DI
VILLA ESTENSE**

PROVINCIA DI PADOVA

Allegato sub “A” alla deliberazione di

Consiglio Comunale n. 14 del 26-07-2023

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

Art.49 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.
D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

Ai fini dello svolgimento dell'istruttoria tecnica sull'argomento in oggetto, si esprime, per quanto di competenza, il seguente parere:

Parere Favorevole.

Villa Estense, lì 21-07-2023

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Coradin Veronica
