



Città di Campodarsego

Provincia di Padova

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE - N. 26

SESSIONE ORDINARIA – SEDUTA PUBBLICA DI prima CONVOCAZIONE

OGGETTO

RIDETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI RELATIVI ALLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI, DA DESTINARE A VERDE E PARCHEGGIO, NON REPERITE, DI CUI ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 81 DEL 28-12-2007. CRITERI GENERALI DI APPLICAZIONE.

L'anno Duemiladiciotto addi Trentuno del mese di Luglio alle ore 19:00 nella sala delle adunanze, previa convocazione con avvisi scritti nei termini di legge, tempestivamente notificati, si è riunito il Consiglio Comunale. All'appello nominale risultano presenti:

COMPONENTI		PRESENTI	ASSENTI
1.	PATRON MIRKO	X	-
2.	GALLO VALTER	X	-
3.	COLETTI PIER ANTONIO	X	-
4.	MASON PAOLO	X	-
5.	PAVIN DANIELE	-	X
6.	BEDIN FIORELLA	X	-
7.	MIOZZO MILEDI	X	-
8.	ZANDARIN ANITA	X	-
9.	NATALE ANGELA MARIA	X	-
10.	PISTORE MARIO	X	-
11.	CALLEGARO EMMA	X	-
12.	MARZARO FABIO	X	-
13.	RIZZIOLI LARA	-	X
14.	BARISON DENIS	X	-
15.	CALZAVARA CHIARA	X	-
16.	ZAGO DANIELE	-	X
17.	CALLEGARO BARBARA	X	-

Numero totale presenti: 14 – Numero totale assenti: 3

Partecipa alla seduta la dott.ssa NIEDDU NATALIA in qualità di Segretario Comunale.

Il sig. PISTORE MARIO nella sua qualità di Presidente del Consiglio assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i sigg.: BEDIN FIORELLA - CALLEGARO EMMA - CALZAVARA CHIARA.

Il Presidente chiede al Consiglio di deliberare sull'oggetto sopra indicato, iscritto all'ordine del giorno.

Copia della presente determinazione viene trasmessa ai responsabili dei seguenti Settori:

- Settore Servizi Amministrativi
- Settore Servizi Socio-Demografici
- Settore Servizi Finanziari
- Settore Lavori Pubblici
- Settore Edilizia Privata e Urbanistica

Viene sottoposta all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Campodarsego è dotato del Piano Regolatore Comunale così composto:
 - Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 225 del 9 ottobre 2012;
 - Piano degli Interventi (PI), la cui variante generale n. 1 è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 21 maggio 2014, con successive intervenute varianti parziali;
- il Comune di Campodarsego è inserito nel Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), del quale la Giunta Provinciale con delibera n. 94 del 29 maggio 2014, ha ratificato l'approvazione, già espressa nella conferenza dei servizi decisoria dell'11 aprile 2014;
- la normativa statale e regionale, nonché la normativa del PI, dispongono la dotazione di aree per servizi, tra le quali le aree per verde e parcheggio da cedere al Comune o vincolare ad uso pubblico nei seguenti casi:
 - formazione dei piani urbanistici attuativi (PUA) o permessi di costruire convenzionati;
 - insediamento o mutamento di destinazioni d'uso non originariamente considerate nel dimensionamento urbanistico dello strumento urbanistico generale o nei piani urbanistici attuativi o negli interventi diretti convenzionati;
 - insediamento di destinazioni d'uso, nelle zone con interventi in diretta attuazione del Piano degli Interventi (PI), diverse dalla destinazione urbanistica principale di zona.
- la normativa regionale e comunale prevede altresì la possibilità di “monetizzare” le aree per servizi da destinare a verde attrezzato e a parcheggio, di uso pubblico dovute, ove fosse impossibile o non conveniente sotto il profilo della funzionalità, reperire le medesime permettendo, agli interessati di corrispondere al Comune un contro valore in denaro alternativo ad ogni metro quadrato di area per servizi non realizzata, ne sono da esempio:
 - l'articolo 32 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 relativo alla *“Dotazione di aree per servizi nei Piani Urbanistici Attuativi”*, ed in particolare il comma 2, prevede: *“.... 2. Le aree per servizi devono avere dimensioni e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettere b). Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37”*;
 - le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi prevedono, in coerenza alla disciplina generale dettata dalla legislazione statale e regionale, la possibilità di consentire la monetizzazione sostitutiva alla previsione di aree per servizi di uso pubblico non reperibili nell'area di intervento. In particolare, l'articolo 33 - Zone “F” destinate ad uso pubblico e di interesse generale delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi, stabilisce al punto 33.1.7 :
“ Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito compensare la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento della qualità urbana o con monetizzazione. ”;
- gli attuali valori della monetizzazione relativa alle aree a verde e parcheggio di uso pubblico non reperite nella previsione degli interventi edilizi, sono stati approvati con la delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 28 dicembre 2007;

ATTESO che l'Amministrazione Comunale intende:

- rivedere i valori della monetizzazione delle aree per servizi in argomento, già fissati con la citata delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 28 dicembre 2007, in quanto non più coerenti con lo stato attuale del sistema economico e fiscale;
- fissare, un novero di criteri generali per valutare l'applicazione della monetizzazione, sulla scorta dei quali il Settore Edilizia Privata e Urbanistica possa considerare ed eventualmente assentire, le richieste di monetizzazione avanzate da parte dei soggetti proponenti, con omogeneità di valutazione, in presenza di effettive e particolari situazioni locali, atteso che tali criteri non sono oggi rinvenibili dall'apparato normativo della strumentazione urbanistica comunale.;
- attribuire, comunque, alla Giunta Comunale, su richiesta del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, ogni decisione circa l'asseverare la monetizzazione delle aree per servizi, in caso di interventi edilizi e insediamento di talune attività in ambiti del territorio del tutto particolari;

VISTA la Relazione Tecnica (Allegato A alla presente delibera), redatta dal Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, comprensiva del computo metrico estimativo delle opere di verde pubblico e parcheggio, redatto a cura del Settore Lavori Pubblici comunale, che è parte integrante della presente delibera, con la quale si è provveduto:

- alla determinazione degli importi aggiornati della monetizzazione delle opere di urbanizzazione quali le aree a servizi a verde e parcheggio, facendosi riferimento al valore medio delle aree determinato ai fini dell'Imposta Municipale Unica (IMU) in base alle zone territoriali omogenee (ZTO) come definite dal Piano degli Interventi, in cui sarà realizzato l'intervento edilizio. Al valore medio delle aree è stato poi sommato quello delle opere considerando tutti i costi necessari per la loro realizzazione qualora l'interessato realizzasse in loco le aree per servizi dovute ivi compresa la progettazione, direzione lavori, collaudo e oneri fiscali. Gli importi della monetizzazione così determinati per le ZTO sotto descritte, risultano essere i seguenti:

VALORI DELLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI		
Zona Territoriale Omogenea	Parcheggio	Verde
A,B	185,00 €/m ²	129,00 €/m ²
C1, C1.1	148,00 €/m ²	92,00 €/m ²
D1	140,00 €/m ²	85,00 €/m ²

- a proporre i seguenti criteri per valutare l'impossibilità e/o inopportunità di individuazione delle dotazioni di aree per servizi (verde e parcheggio) di uso pubblico nel caso degli interventi edilizi in premessa esposti, con conseguente monetizzazione:

PARCHEGGIO

- mancanza dello spazio necessario tra edificio ed area pubblica per la formazione dello spazio di sosta e di manovra;
- insufficienza dell'area di riferimento alla dotazione necessaria;
- interruzione di percorsi ciclo-pedonali esistenti o ostruzioni di passi carrai esistenti;
- ostacolo alla realizzazione di future opere o servizi pubblici;
- pregiudizio alla sicurezza stradale (es. aree prospicienti o prossime alle curve stradali);
- esecuzione comportante tombinamento di fossati;
- presenza di servitù esistenti o future, dovute a impianti tecnologici, elettrodotti, gasdotti, sottoservizi etc.;

VERDE

- insufficienza dell'area di riferimento alla dotazione necessaria;
- superfici limitate sia per dimensioni che per configurazione geometrica tali da non consentirne l'effettiva fruibilità ed economica gestione e manutenzione;
- assenza di continuità e/o connessione con la rete esistente del verde pubblico;

PRECISATE le seguenti condizioni:

- la materiale difficoltà di reperimento delle aree di cui sopra non fa sorgere automaticamente in capo al soggetto privato il diritto alla monetizzazione, quanto l'obbligo da parte della competente struttura tecnica comunale di verificarne gli effettivi impedimenti;
- attraverso la monetizzazione, non si configura una riduzione delle aree per servizi, ma unicamente la loro realizzazione differita attraverso la pianificazione urbanistica e la programmazione delle opere pubbliche, comunali, utilizzando i proventi finanziari accantonati, in un quadro di valorizzazione del sistema infrastrutturale della zona interessata e più in generale dello schema funzionale urbano;
- la monetizzazione delle aree a verde e parcheggio di uso pubblico, non esonera dal pagamento o comporta riduzione del contributo di costruzione, afferente agli oneri di urbanizzazione primaria, o dalla corresponsione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni, eventualmente dovuti a fronte dei previsti interventi edilizi;

DATO ATTO che l'argomento in trattazione è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 24 luglio 2018;

RITENUTO necessario quindi di procedere all'approvazione:

- della rideterminazione dei valori della monetizzazione delle aree per servizi (verde e parcheggio), in sostituzione di quelli attuali approvati con la delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 28 dicembre 2007;
- dei criteri generali in base ai quali valutare le proposte di monetizzazione avanzate dai soggetti privati in caso di interventi edilizi, nei quali non risulta possibile od opportuna la previsione di dette aree;

VISTI:

- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 recante "*Testo Unico della legge sull'ordinamento degli Enti Locali*";
- il decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, e successive modificazioni e integrazioni, recante disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 28 febbraio 2018, che ha approvato il bilancio di previsione per il periodo 2018-2020;
- la delibera di Giunta Comunale n. 52 del 14 marzo 2018, che ha approvato il Piano Esecutivo di Gestione per il periodo 2018-2020;
- il vigente statuto comunale;

DATO ATTO che sulla presente proposta di deliberazione sono stati acquisiti i pareri, ai sensi dell'articolo 49, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

RAVVISATA la propria competenza ai sensi dell'articolo 42, comma 2, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

DELIBERA

- 1 - di assumere la premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2 - di fare proprio il contenuto della Relazione Tecnica, (Allegato A alla presente delibera)redatta in data 24 luglio 2018 dal Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, afferente alla rideterminazione dei valori unitari della monetizzazione delle aree per servizi da destinare a verde e parcheggio non reperiti, e alla definizione dei criteri generali di applicazione;
- 3 - di sostituire le precedenti disposizioni di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 28 dicembre 2007, con quanto previsto dalla presente delibera in materia di monetizzazione delle aree per servizi da destinare a verde e parcheggio pubblici o di uso pubblico, non reperiti, e di assumere i nuovi criteri per la determinazione dei valori con i nuovi parametri di calcolo ricavati;
- 4 - di approvare, quindi, la rideterminazione dei valori della monetizzazione di cui sopra, come da

tabella appresso riportata secondo gli importi come di seguito indicati:

VALORI DELLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI		
Zona Territoriale Omogenea	Parcheggio	Verde
A, B	185,00 €/m ²	129,00 €/m ²
C1, C1.1	148,00 €/m ²	92,00 €/m ²
D1	140,00 €/m ²	85,00 €/m ²

- 5 - di approvare i seguenti criteri generali per la valutazione dell'accoglimento delle richieste di monetizzazione delle aree per servizi:

PARCHEGGIO

- mancanza dello spazio necessario tra edificio ed area pubblica per la formazione dello spazio di sosta e di manovra;
- insufficienza dell'area di riferimento alla dotazione necessaria;
- interruzione di percorsi ciclo-pedonali esistenti o ostruzioni di passi carrai esistenti;
- ostacolo alla realizzazione di future opere o servizi pubblici;
- pregiudizio alla sicurezza stradale (es. aree prospicienti o prossime alle curve stradali);
- esecuzione comportante tombinamento di fossati;
- presenza di servitù esistenti o future, dovute a impianti tecnologici, elettrodotti, gasdotti, sottoservizi etc.;

VERDE

- insufficienza dell'area di riferimento alla dotazione necessaria;
- superfici limitate sia per dimensioni che per configurazione geometrica tali da non consentirne l'effettiva fruibilità ed economica gestione e manutenzione;
- assenza di continuità e/o connessione con la rete esistente del verde pubblico;

- 6 - di confermare le condizioni afferenti alla monetizzazione precisate nella premessa alla presente delibera, disponendo ulteriormente che l'applicazione dei valori e dei criteri relativi alla monetizzazione in argomento, sarà effettuata sia per le nuove istanze che per i procedimenti in corso e non ancora conclusi, sia in regime di Piano Urbanistico Attuativo, sia in regime di interventi edilizi in diretta attuazione del Piano degli interventi;
- 7 - di disporre che le richieste di monetizzazione delle aree per servizi destinate a verde e parcheggio dovute, in relazione agli interventi edilizi proposti, saranno valutate da parte del Settore Edilizia Privata e Urbanistica;
- 8 - di attribuire alla Giunta Comunale:
- ogni decisione circa l'accoglimento di richieste di monetizzazione delle aree per servizi, in caso di interventi edilizi e insediamento di talune attività in ambiti del territorio del tutto particolari, su richiesta del Settore Edilizia Privata e Urbanistica;
 - la facoltà di introdurre ogni ulteriore modificazione o aggiornamento dei valori della monetizzazione in argomento, e dei criteri di applicazione della medesima, qualora ragioni di opportunità o di adeguamento a sopravvenute disposizioni normative lo rendesse necessario;
- 9 - di disporre che l'importo come sopra determinato dovrà essere versato, per intero, prima del rilascio del titolo edilizio o contestualmente alla presentazione della segnalazione certificata di inizio attività;
- 10 - di incaricare il Responsabile del Settore Edilizia Privata Urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento, ivi compresa la pubblicazione nelle forme di legge;
- 12 - di dare atto che dal presente provvedimento non derivano spese a carico del bilancio comunale.

L'Assessore all'Edilizia Privata Valter Gallo illustra brevemente l'argomento.

Non essendoci interventi da parte dei Consiglieri, il Presidente dà per letta la proposta di deliberazione e la pone ai voti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione;
Acquisiti i pareri favorevoli ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;
Udita la relazione;

DELIBERA

Di approvare, come approva, la suestesa proposta di deliberazione che riporta la seguente votazione:
voti favorevoli: 13
contrari: 0
astenuti: 1 (Callegaro B.)
legalmente espressi per alzata di mano dai n. 14 Consiglieri presenti, accertati dagli scrutatori e proclamati dal Presidente.

Successivamente il Presidente pone ai voti l'immediata eseguibilità della delibera che riporta la seguente votazione:
voti favorevoli: 13
contrari: 0
astenuti: 1 (Callegaro B.)
legalmente espressi per alzata di mano dai n. 14 Consiglieri presenti, accertati dagli scrutatori e proclamati dal Presidente.

SETTORE EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

OGGETTO DELLA PROPOSTA: RIDETERMINAZIONE DEI VALORI UNITARI RELATIVI ALLA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI, DA DESTINARE A VERDE E PARCHEGGIO, NON REPERITE, DI CUI ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 81 DEL 28-12-2007. CRITERI GENERALI DI APPLICAZIONE.

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n° 267 del 18/8/2000 si esprime parere:

- **in ordine alla regolarità tecnica:**

favorevole sfavorevole condizionato non dovuto

data parere: 24-07-2018

Il Responsabile del Servizio
arch. Mario Vizzini

- **in ordine alla regolarità contabile:**

favorevole sfavorevole condizionato non dovuto

data parere: 25-07-2018

Il Responsabile del Servizio
d.ssa Elena Ambrosi

- per motivazioni su eventuali pareri sfavorevoli o condizionati, vedi allegati.

VERBALE LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO.

IL PRESIDENTE
Mario Pistore

IL SEGRETARIO COMUNALE
d.ssa Natalia Nieddu

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. Reg. Pubbl.

Certifico io sottoscritto Responsabile del Settore Servizi Amministrativi, su conforme attestazione del messo comunale, che copia della presente delibera viene affissa all'albo comunale per 15 giorni consecutivi, decorrenti da oggi.

Addi'

IL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZI
AMMINISTRATIVI
d.ssa Marina Cagnin

IL MESSO COMUNALE

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza e, ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18.08.2000 nr. 267 ,

E' DIVENUTA ESECUTIVA IL

Li'

IL RESPONSABILE DEL SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI
d.ssa Marina Cagnin