



# COMUNE DI TEOLO

PROVINCIA DI PADOVA

ORIGINALE

## DELIBERAZIONE N° 42 in data 07/05/2015

### Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

**OGGETTO: MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD (URBANIZZAZIONE PRIMARIA):  
DETERMINAZIONE CRITERI.**

L'anno **2015**, il giorno **sette** del mese di **maggio** alle ore **18:00**, nella **Sede comunale**, in seguito a convocazione, si è riunita la Giunta Comunale

Intervengono i Signori:

<b>VALDISOLO MORENO</b>	Sindaco	presente
<b>SANVIDO NEVIO</b>	Assessore	presente
<b>TURETTA VALENTINO</b>	Assessore	presente
<b>GHIOTTO NICOLA</b>	Assessore	presente
<b>FRIZZARIN ALESSANDRO</b>	Assessore	presente

TOTALE PRESENTI: 5

ASSENTI: 0

Partecipa il Segretario Generale **dott. Mario Visconti** il quale provvede alla redazione del presente verbale

Il signor **Ing. Moreno Valdisolo** nella sua qualità di **Sindaco**, assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita la Giunta comunale a trattare il seguente argomento:

**OGGETTO: MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD (URBANIZZAZIONE PRIMARIA):  
DETERMINAZIONE CRITERI.**

**PREMESSO** che:

- il Comune di Teolo è dotato di P.R.G. approvato con deliberazione della G.R. n. 1621/00, e che con le seguenti deliberazioni di C.C. sono state approvate ed adottate le varianti: nn. 14 e 32/02 (var. 2), n. 74/03, nn. 5 - 41 - 42 (var. 3) - 70 - 71 - 72 - 77/04, n. 18 - 19 (var. 4)/05 e G.C. 20/05, nn. 8 - 9 - 36 - 71/06, nn. 68 - 82 - 83 - 88/07, nn. 30 - 65/08;
- l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), e gli interventi diretti in zone di completamento ed espansione, sono subordinati al reperimento, alla realizzazione e al completamento degli standard urbanistici, come previsto dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i., e dai Piani Regolatori Generali vigenti;

**CONSIDERATO** che in alcune aree e in particolari situazioni esistenti, in conseguenza a interventi edilizi di ampliamento e/o ristrutturazione proposti, non risulta oggettivamente possibile il reperimento "in loco" delle superfici e la realizzazione diretta da parte del privato, delle aree a standard aggiuntive rispetto alla dotazione di standard esistenti;

**DATO ATTO** che:

- il Piano Regolatore vigente non detta indirizzi in merito alla possibilità di monetizzazione degli standard primari;
- della necessità di dotare l'Ufficio Tecnico di un apposito disciplinare di indirizzo che fissi i criteri di opportunità e di valutazione, in base ai quali, in modo omogeneo, potranno essere considerate e eventualmente accolte le richieste di monetizzazione degli standard urbanistici primari in presenza di reali situazioni, eccezionali e particolari, in attesa dell'imminente definizione del primo Piano di Assetto del Territorio, relative Norme Tecniche di Attuazione e del Piano degli Interventi con i quali sarà prevista tale opportunità e individuati i necessari criteri;

**RITENUTO**, nell'attesa, opportuno e allo scopo di garantire una omogeneità di trattamento operativa, fissare in linea generale i principali criteri di indirizzo ai fini dell'accertamento delle condizioni per l'applicazione della monetizzazione degli standard, fermo restando che comunque tale opportunità sarà applicabile a discrezione dell'Amministrazione Comunale;

**RICHIAMATO** l'art. 32 della L.R. 11/2004, relativo alla "Dotazioni di aree per servizi nei Piani Urbanistici Attuativi", ed in particolare il comma 2°, che prevede: "*.....2. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera 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.....*";

**RICHIAMATO** l'art. 4 del D.M. 1444/68, il quale prevede che "*.....1. - Zone A): l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente articolo 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature.....*";

**ATTESO** altresì che la L.R. n. 14/2009 e s.m.i. "Piano Casa". prevede, all'art. 9 comma 4°, il subordine degli interventi previsti dalla stessa Legge, all'esistenza della opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie coperta;

**DATO ATTO** che:

- la circolare esplicativa della Giunta Regionale del Veneto n. 1 del 13/11/14 relativa alla L.r. n. 14/'09 e s.m.i. " Piano Casa", specifica all'art. 9 comma 4° che *".....l'eventuale carenza delle opere di urbanizzazione, in questi termini, è superabile solo con l'adeguamento delle stesse nei modi consentiti dalla legge....omissis"*;

- l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, pertanto, deve seguire i concetti di reperibilità obbligatoria e, ove non possibile, l'eventuale monetizzazione (prassi consentita dal comma 2 dell'art. 32 della L.R. 11/2004, e dalle norme sopra riportate);

**CONSIDERATO** pertanto che l'attuazione dei PUA e la realizzazione degli interventi diretti, sia in attuazione dello strumento urbanistico generale, sia in applicazione delle disposizioni speciali e derogatorie previste dalla L.R. 14/2009 e s.m.i. "Piano Casa", è subordinata alla realizzazione e alla cessione degli standard urbanistici (parcheggio e verde pubblico ) e che qualora tali aree non siano reperibili o lo siano parzialmente, è consentita la monetizzazione degli stessi;

**DATO ATTO** che ai fini della monetizzazione delle aree a standard di stabilire in linea generale i principali criteri di indirizzo di seguito elencati, fermo restando che la materiale impossibilità o difficoltà di reperire "in loco" le aree di cui sopra non fa sorgere per il privato il diritto alla monetizzazione, quanto piuttosto l'obbligo della P.A. di verificare se l'automatica applicazione delle dotazioni di cui sopra comporti un oggettivo soddisfacimento delle esigenze urbanistiche dell'area:

- Verifica della dotazione complessiva degli standard primari dell'intero territorio comunale secondo le quantità di cui alle tabelle.
- Verifica d' impossibilità di reperimento degli standard all'interno dell'area oggetto d'intervento, o anche nei fondi finitimi (presenza di eventuali servitù, impianti, ecc..)
- Verifica di condizioni ostative alla realizzazione degli standard primari, quali:
  - ✓ ostruzione di passi carrai;
  - ✓ conformazione o irregolarità dell'area;
  - ✓ presenza di servitù, impianti (elettrorodotti, ecc..);
  - ✓ costruzione di parcheggi a pettine lungo la carreggiata pubblica (senza un'adeguata area di manovra);
  - ✓ ostruzione, ovvero limitazione, degli spazi pedonali o ciclabili;
  - ✓ collocamento degli stalli a ridosso del sedime edificato con accesso diretto dalla via pubblica;
  - ✓ limitazione all'accesso e/o alla fruizione di spazi pubblici quali aree scolastiche, aree a parco gioco e sport... ecc;
  - ✓ accessi ai parcheggi da strade private;

**PRECISATO** che:

- attraverso la monetizzazione non si determina una riduzione delle superfici a standard ma solo una loro realizzazione differita attraverso una pianificazione che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano, utilizzando le risorse economiche nel frattempo accantonate;

- nei casi in cui si ricorre alla monetizzazione verrà preventivamente accertata la congruità degli standard primari a livello comunale in ordine alla loro dotazione minima prevista dal Prg attuale;

**CONSIDERATO** che la monetizzazione delle aree pubbliche di parcheggio e verde (standard pubblico) consiste nel pagamento all'Amministrazione Comunale dell'importo costituito dalla somma del valore dell'area sommato all'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera;

**RITENUTO**, a carattere generale e con riferimento alla richieste di monetizzazione che perverranno, di procedere alla valutazione della loro ammissibilità secondo i criteri generali sopra stabiliti nonché di determinare la misura dei corrispettivi dovuti;

**VISTA** la relazione formulata dal Responsabile del SUE in data 28.04.2015 dalla quale si evince che, nei casi previsti dalla norma e dai suddetti indirizzi, in luogo della realizzazione degli standard primari di legge, il richiedente, possa richiedere la monetizzazione degli stessi versando al Comune la somma corrispondente nel modo seguente:

<b>PARCHEGGIO</b>	PREZZO UNITARIO DI MERCATO	COSTO REALIZZO	TOTALE
	45 €/mq	58,84 €/mq	103,84 €/mq

<b>VERDE</b>	PREZZO UNITARIO DI MERCATO	COSTO REALIZZO	TOTALE
	45 €/mq	9,64 €/mq	54,64 €/mq

**DATO ATTO** che il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione è stato valutato sulla base di analoghi progetti di opere pubbliche o, in mancanza, in applicazione del prezzario regionale delle opere pubbliche;

**PRECISATO** che il corrispettivo previsto per la monetizzazione delle aree a standard deve essere versato in unica soluzione e che esso non esonera dal pagamento, né comporta riduzione alcuna, del contributo di costruzione dovuto in relazione all'intervento edilizio proposto;

**VISTO:**

- il Decreto Legislativo 10 agosto 2000, n. 267 recante il "Testo Unico delle legge sull'ordinamento degli Enti Locali";
- lo statuto comunale;
- il D.P.R. 380/2001 e s.m.i., la L.R. 11/2004 e s.m.i., la L.R. 14/2009 e s.m.i.;

**Visto** altresì il parere di regolarità tecnica e contabile ex art. 49 del Decreto Legislativo 10 agosto 2000 n. 267;

**SI PROPONE**

**1) DI DARE ATTO** che le richieste di monetizzazione delle aree a standard primari (parcheggio e verde) dovuti, in relazione agli interventi edilizi proposti, saranno

valutate secondo i criteri generali di indirizzo e con le modalità sopra stabiliti e di seguito indicati:

- Verifica della dotazione complessiva degli standard primari dell'intero territorio comunale secondo le quantità di cui alle tabelle.
- Verifica dell'impossibilità di reperimento degli standard all'interno dell'area oggetto d'intervento, o anche nei fondi finitimi (presenza di eventuali servitù, impianti, conformazione o irregolarità dell'area, ecc.);
- Verifica di condizioni ostative alla realizzazione degli standard primari, quali:
  - ✓ ostruzione di passi carrai;
  - ✓ conformazione o irregolarità dell'area;
  - ✓ presenza di servitù, impianti (elettrorodotti, ecc..);
  - ✓ costruzione di parcheggi a pettine lungo la carreggiata pubblica (senza un'adeguata area di manovra);
  - ✓ ostruzione, ovvero limitazione, degli spazi pedonali o ciclabili;
  - ✓ collocamento degli stalli a ridosso del sedime edificato con accesso diretto dalla via pubblica;
  - ✓ imitazione all'accesso e/o alla fruizione di spazi pubblici quali aree scolastiche, aree a parco gioco e sport... ecc;
  - ✓ accessi ai parcheggi da strade private;

**2) DI DETERMINARE**, per le considerazioni in premessa riportate, i corrispettivi dovuti per la monetizzazione in:

<b>PARCHEGGIO</b>	PREZZO UNITARIO DI MERCATO	COSTO REALIZZO	TOTALE
	45 €/mq	58,84 €/mq	103,84 €/mq

<b>VERDE</b>	PREZZO UNITARIO DI MERCATO	COSTO REALIZZO	TOTALE
	45 €/mq	9,64 €/mq	54,64 €/mq

**3) DI INCARICARE** il Responsabile del servizio tecnico edilizia privata e urbanistica per tutti gli adempimenti conseguenti al presente atto;

**4) DI DARE ATTO** che l'importo sopra riportato sarà annualmente aggiornato, a cura del SUE, in base alla variazione degli indici ISTAT del costo della vita.

## LA GIUNTA COMUNALE

**VISTA** la proposta di deliberazione ad oggetto: MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD (URBANIZZAZIONE PRIMARIA): DETERMINAZIONE CRITERI;

**VALUTATE** le motivazioni indicate;

**RITENUTO** di accogliere la proposta di cui sopra;

**ACQUISITI** i pareri ai sensi dell'articolo 49 del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli enti locali;

**Con voti favorevoli n. 5;**

## D E L I B E R A

**di approvare** integralmente la sopra riportata proposta di deliberazione;

**di dare comunicazione** della presente deliberazione ai Capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli enti locali;

**di dichiarare**, con separata unanime votazione, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del D.Lgs. n. 267/2000, T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli enti locali.

Oggetto: MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD (URBANIZZAZIONE PRIMARIA):  
DETERMINAZIONE CRITERI.

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, **T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali**, in ordine alla **regolarità TECNICA** della proposta in oggetto, si esprime parere

FAVOREVOLE

---

---

---

NON FAVOREVOLE, per le seguenti motivazioni

---

---

---

Teolo, li 06/05/2015

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
arch. Claudio Franchin

---

**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA**

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, **T.U. delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali**, in ordine alla **regolarità CONTABILE** della proposta in oggetto, si esprime parere

FAVOREVOLE

---

---

---

NON FAVOREVOLE, per le seguenti motivazioni

---

---

---

La proposta di deliberazione NON comporta riflessi diretto o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.

Teolo, li 06/05/2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO  
Dott.ssa Marcella Leone

---

Letto, confermato e sottoscritto.

IL SINDACO  
( Ing. Moreno Valdisolo )

IL SEGRETARIO GENERALE  
( dott. Mario Visconti )

---

**ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO**

Questa deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio on line – nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, co. 1, della L. 18/06/2009, n. 69) - per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267.

Viene trasmessa in elenco in data odierna ai capigruppo

Addì \_\_\_\_\_

Il Segretario Generale  
( dott. Mario Visconti )

---

**REFERTO PUBBLICAZIONE**

Nr. \_\_\_\_ pubblicazione,

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line – nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico (art. 32, co. 1, della L. 18/06/2009, n. 69) - per 15 giorni consecutivi, dal \_\_\_\_\_, al \_\_\_\_\_,

Teolo \_\_\_\_\_

Il dipendente incaricato  
( Stefano Bortoletto )

---

**ESECUTIVITA'**

Si certifica che la su estesa deliberazione è divenuta **ESECUTIVA** per decorrenza del termine, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Addì \_\_\_\_\_

il dipendente incaricato  
( Stefano Bortoletto )