

N. _____ prot

Reg. N° 21

Data 18.03.2014



COMUNE DI CASSOLA

PROVINCIA DI VICENZA

Deliberazione originale del Consiglio Comunale

OGGETTO: **Determinazione dell'importo unitario per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione in caso di IED o PUA per interventi residenziali e dei parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico relativi alle attività commerciali.**

L'anno **duemilaquattordici** il giorno **diciotto** del mese di **marzo** alle ore **17,00** e segg. nella sala delle adunanze consiliari del Comune suddetto, convocato con appositi avvisi, si é riunito in seduta pubblica il Consiglio Comunale.

Alla I^a convocazione in seduta ordinaria che é stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di regolamento risultano all'appello nominale:

COGNOME E NOME	PRESENTE	ASSENTE	COGNOME E NOME	PRESENTE	ASSENTE
BATTAGELLO CARLO		XG	PASINATO ANTONIO	X	
BATTOCCHIO ANGELO	X		PASINATO SILVIA	X	
BERTONCELLO MANUELA	X		PETUCCO GIUSEPPE	X	
BONAMIGO NICOLA	X		STRAZZABOSCO CORRADO	X	
BONIN VALTER	X		TESSAROLO CELESTINA		XG
CARLETTO STELIO	X		TESSAROLO MARCELLINO	X	
DISSEGNA TIZIANO	X		TONIOLO ALBERTO		XG
FREDA ALFREDO	X		TOSATTO DAVIDE	X	
GHENO GIAMPIETRO	X		ZONTA MARCO	X	
MANOCCHI SIMONE	X		ZONTA VALENTINO		XG
MIOTTI EGISTO		XG			
		Assegnati n. 21	In carica n. 21	Presenti n. 16	

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, assume la presidenza la **dott.ssa Silvia Pasinato** nella sua qualità di **Sindaco**. Assiste alla seduta il **Segretario Generale dott. Giuseppe Gianpiero Schiavone**

Il Sindaco - Presidente propone di procedere con il punto relativo alla determinazione dell'importo unitario per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione in caso di IED o PUA per interventi residenziali e dei parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico relativi alle attività commerciali e relaziona sulla allegata proposta che si trascrive di seguito :

OGGETTO *Determinazione dell'importo unitario per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione in caso di IED o PUA per interventi residenziali e dei parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico relativi alle attività commerciali.*

PREMESSO CHE:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 2 febbraio 2009 è stato adottato il Piano di Assetto Territoriale del Comune di Cassola;
- giusto quanto disposto dall'art. 15 comma 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i., in data 16 marzo 2010 il P.A.T. è stato approvato, in conferenza dei servizi riunita a Venezia presso la Direzione Urbanistica della Regione Veneto;
- con delibera n. 1143 del 23 marzo 2010 la G. R. Veneto ha ratificato, per quanto stabilito dal citato art. 15 comma 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i., l'approvazione del P.A.T. dandone pubblicità nel BUR Veneto n. 35 del 27 aprile 2010 acquisendo, quindi, efficacia secondo quanto disposto dall'art. 15 comma 7 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.;
- con delibera di C.C. n. 31 del 23 maggio 2013 è stato adottato il 7° Piano degli Interventi e successivamente approvato con delibera di C.C. n. 46 del 24 settembre 2013;
- con delibera di C.C. n. 11 del 11 febbraio 2014 è stato adottato il 8° Piano degli Interventi;

VISTO il comma 2, art. 12, delle NTO del PI che così recita:

2. Aree a standard negli IED

Negli IED dovranno essere garantite le superfici per servizi minime previste dalla vigente normativa articolate secondo le diverse destinazioni come di seguito specificato:

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria: 5mq/ab (con un minimo di un posto auto per alloggio da ricavare all'esterno della recinzione di pertinenza degli edifici).

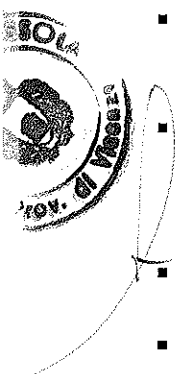
E' ammessa la monetizzazione di tali superfici purchè gli interventi non comportino un aumento volumetrico superiore a 1.000 mc o un aumento di più di due unità immobiliari ed i lotti non siano ricompresi entro un'area di completamento più vasta non ancora utilizzata ai fini edificatori.

È ammessa la compensazione anche nel caso della ristrutturazione dell'edificio esistente che non comporti un aumento di più di una unità immobiliare ed i lotti non siano ricompresi entro un'area di completamento più vasta non ancora utilizzata ai fini edificatori.

I proventi derivanti dalla compensazione devono essere utilizzati per la esecuzione di interventi di miglioramento delle dotazioni di servizi entro le aree di cui all'art. 51 delle NT del PAT.

La monetizzazione delle aree di cui sopra, sarà attuata secondo le modalità stabilite da apposito provvedimento comunale con valori che non possono essere inferiori al costo che l'Amministrazione comunale deve sostenere per acquisire aree di uguale valore e realizzare le relative opere pubbliche.

VISTO l'art. 32, comma 5, della L.R. 11/2004, relativo alla dotazione di aree per servizi nei Piani Urbanistici Attuativi:



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 dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

VISTO il comma 2, art. 13, delle NTO del PI che così recita:

2. Aree a standard nei PUA

All'interno del PUA dovranno essere garantite le superfici per servizi minime previste dalla vigente normativa per le diverse destinazioni come di seguito specificato:

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Standard complessivi 40 mq/ab di cui per:

Aree per opere di urbanizzazione primaria: 21 mq/ab

Parcheggi: 6 mq/ab

Verde: 15 mq/ab

Aree per opere di urbanizzazione secondaria: 19 mq/ab

Nei PUA con edificabilità non superiore a 10.000 mc la superficie per aree a standard potrà essere monetizzata con valori che non possono essere inferiori al costo che l'Amministrazione comunale sostiene per acquisire aree di uguale valore e realizzare le relative opere pubbliche. I proventi derivanti dalla compensazione devono essere utilizzati per la esecuzione di interventi di miglioramento delle dotazioni di servizi entro le aree di cui all'art. 51 delle NT del PAT.

VISTI i commi 5 e 6, dell'art. 21, della L.R. 50/2012 che prevedono la possibilità di monetizzare le dotazioni di parcheggio pubblico o privato di uso pubblico necessari all'insediamento degli esercizi commerciali, anche in deroga alla L.R. 11/2004;

RITENUTO di dover stabilire le modalità ed i limiti per l'applicazione delle norme sopra riportate nel territorio comunale di Cassola allo scopo di:

- garantire al privato la possibilità di scegliere la monetizzazione nel caso di attuazione di modesti interventi residenziali da attuare tramite IED, secondo quanto già previsto dal PI;
- permettere un più razionale e mirato impiego delle risorse derivanti dalla attuazione delle aree di espansione in funzione delle necessità di dotazione di aree pubbliche nelle diverse parti del Comune; nei casi di P.U.A. è comunque esclusa la mera monetizzazione, anche per obblighi connessi al rispetto del dimensionamento del PI;

RILEVATO CHE l'importo relativo alla monetizzazione/compensazione delle opere di urbanizzazione sia da determinarsi sulla base dei seguenti criteri:

- costo di realizzazione di un'opera di urbanizzazione (parcheggio e verde pubblico), comprensivo di indennità di esproprio dovuta secondo le norme in vigore e costo di produzione dell'opera stessa;
- valore di esproprio delle aree edificabili;

PRECISATO che le condizioni di ammissibilità e i relativi limiti dimensionali della monetizzazione relativa agli interventi residenziali, sono quelle già definite dall'art. 12, comma 2, e dall'art. 13, comma 2, delle NTO del PI alle quali si rimanda, mentre per quanto riguarda le attività commerciali la monetizzazione è consentita solo nel caso di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti esclusi i casi di nuova edificazione, in quanto nel primo caso il reperimento delle aree a standard potrebbe pregiudicare l'intervento di riqualificazione del contesto;

PRECISATO ALTRESI' che in caso di monetizzazione dei parcheggi pubblici o privati di uso pubblico relativi alle attività commerciali, devono essere rispettate le condizioni previste dall'art. 10, comma 1, ultimo capoverso delle NTO dell'8° Piano degli Interventi adottato con delibera di C.C. n. 11 del 11 febbraio 2014 che di seguito si richiama:

[...omissis...]

- per le medie e grandi strutture di vendita situate nei centri storici sono definite da apposita convenzione con il comune, anche con riferimento agli accessi ed ai percorsi veicolari e pedonali;

- per le medie strutture di vendita fuori dai centri storici e per gli esercizi di vicinato si rinvia a quanto contenuto negli artt. 12 e 13 delle presenti NTO;

- per le grandi strutture di vendita fuori dai centri storici si rinvia all'art. 5 del Regolamento attuativo della LR 50/2012.

[...omissis...]

CONSIDERATO che a seguito di una indagine di mercato sono stati individuati i valori venali delle aree edificabili con destinazione residenziale e commerciale, nonché i prezzi medi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione quali aree a parcheggio e a verde pubblico, come riportati nell'allegato A alla presente proposta di delibera;

VISTA la L.R. 11/2004 e s.m.i.;

VISTA la L.R. 50/2012 e s.m.i.;

VISTO il Regolamento Regionale sul Commercio n. 1 del 18/06/2013;

VISTO il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

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

Tutto ciò premesso

PROPONE

1. di determinare gli importi unitari per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione in caso di IED o PUA per interventi residenziali e dei parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico relativi alle attività commerciali, come somma del costo unitario da sostenere da parte del Comune per indennità di espropriazione e del costo unitario per la realizzazione dell'opera pubblica monetizzata secondo gli importi specificati nell'allegato "A" alla presente, per le diverse zone del territorio comunale coincidenti con le microzone a fini ICI;
2. che le condizioni di ammissibilità e i relativi limiti dimensionali della monetizzazione relativa agli interventi residenziali, sono quelle già definite dall'art. 12, comma 2, e dall'art. 13, comma 2, delle NTO del PI alle quali si rimanda, mentre per quanto riguarda le attività commerciali la monetizzazione è consentita solo nel caso di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti esclusi i casi di nuova edificazione;
3. di stabilire che l'importo della monetizzazione sia da versare contestualmente al rilascio o validità del provvedimento edilizio;
4. di dare atto che i corrispettivi derivanti dalla monetizzazione, da destinare al reperimento di standard, saranno introitati alla risorsa 4050002/4520 (proventi derivanti da permessi di costruire) del bilancio corrente e futuro;

5. *di aggiornare gli importi della monetizzazione qui deliberati in base all'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo;*
6. *di dare atto che la presente proposta di deliberazione sostituisce le precedenti delibere di consiglio comunale in materia di monetizzazione degli standard pubblici, fermo restando che le pratiche edilizie presentate prima dell'efficacia della presente, verranno istruite con i criteri e le modalità di calcolo vigenti al momento della presentazione dell'istanza;*

Sindaco: è una richiesta che proviene dall'Ufficio Urbanistica per uniformare gli importi della monetizzazione a quelli che sono gli attuali andamenti del mercato anche; quindi viene aggiunta alla quota fissa per parcheggio a verde, viene sommato il valore al metro quadro del terreno residenziale o dell'area produttiva aggiornato agli indici di mercato. E, quindi, rispetto al valore che si era dato.. che era stato dato in precedenza vengono abbassati del 40% come valori. So che in Commissione il geometra Gazzola, che è qui presente, vi ha spiegato la modifica, come allegato A alla delibera c'è la tabella in cui vengono determinati i valori di riferimento per la monetizzazione. Io vi lascio la parola per gli interventi se avete qualche intervento.

Aperta la discussione intervengono i Sigg. Consiglieri:

Consigliere Petuccio: diciamo che in linea generale siamo d'accordo con questa proposta, mi pare che a conti fatti vengano arrecati dei benefici a chi costruisce.. quindi sono meno spese, le aree standard che possono essere monetizzate, oppure anche c'è un'altra formula della compensazione. E allora su questo problema io ho sentito anche il geometra Gazzola questa mattina, per chiedere chiarimenti. Siccome nella delibera si dice - dice la proposta al punto 1 - che "questa proposta regolarizza la monetizzazione delle opere di urbanizzazione sia in caso di costruzione diretta, IED, e sia in caso di PUA". Però ho anche notato che, a mio parere, c'è qualche discrepanza nel momento in cui in un punto si dice che riguarda le due casistiche di autocostruzione o PUA, quindi c'è questa agevolazione, però in un'altra parte della delibera si dice che "comunque nei casi di PUA è esclusa la mera monetizzazione", allora mi domandavo: da una parte si dice sia il PUA che la IED dall'altra si dice invece che è esclusa la monetizzazione per il PUA. Allora il geometra mi ha spiegato che la monetizzazione è riconosciuta anche per il PUA, però dopo abbiamo visto che si tratta più che di monetizzazione di compensazione. Cioè che differenza c'è tra monetizzazione e compensazione? Vuol dire che nei PUA può essere fatta una compensazione, cioè anziché fare lo standard qui può essere spostato. Questo è quello che, secondo me, andrebbe anche precisato nel testo della delibera, perché così com'è io ho l'impressione che non sia proprio del tutto chiara la formulazione. Nel punto dove si parla di "..ritenuto.. e nei casi di PUA è comunque esclusa la mera monetizzazione", però stamattina c'è stato spiegato che si tratta invece di compensazione. Cioè o si interviene con la monetizzazione, quindi chi costruisce, il privato per esempio, o anche chi fa un PUA, monetizza e, quindi, paga la quota; oppure c'è la possibilità che paghi la quota e questa venga trasferita per gli standard che possono essere realizzati dall'altra parte del territorio comunale, perché tanto è vero che, sono andato anche a vedere per quanto riguarda la risorsa che andrebbe introitata, in questo caso in conto capitale, andrebbe nel bilancio in conto capitale, al capitolo 405002/4520. Allora in questo caso sono introiti che vanno nel bilancio ai fini del conto capitale, cioè realizzazione di opere, e non più per la spesa corrente. Però è anche vero che, in un altro appunto, si prospetta che la monetizzazione con compensazione sia quella di dire "tu che realizzi questo edificio, puoi rinunciare ad un'area standard perché è superflua, però va trasferita da un'altra parte". Questa è, diciamo, la compensazione. Ecco, mi pare che.. non so se sono stato chiaro, ma comunque

è complessa la cosa, che c'è questo piccolo inghippo di dire da una parte che è esclusa la mera monetizzazione e, dall'altra, invece, si dice che la monetizzazione riguarda sia lo IED che il PUA.

Geom. Gazzola Responsabile (Servizio Urbanistica - Edilizia privata) : è una questione.. (Intervento fuori microfono)

Consigliere Petucco: tecnica, mi rendo conto..

Geom. Gazzola: non siamo entrati nel particolare però in effetti mera monetizzazione stava a significare che è esclusa la possibilità di fare la monetizzazione sic et simpliciter..

Consigliere Petucco: tout court!

Geom. Gazzola: tout court, ecco, ma è possibile invece la compensazione cioè trovare una formula tale che ci consenta comunque di avere quel servizio che viene dato dal parcheggio anche in un altro luogo purché d'interesse a servizio della collettività. Adesso non so se è necessario a questo punto riformulare o la cosa se sia sufficiente.. (Intervento fuori microfono)

Consigliere Petucco: si può dare mandato all'Ufficio Urbanistica di rivedere un attimo.

Sindaco: sì sì magari la rendete più comprensibile. Cambiate la frase in modo che sia più..

Geom. Gazzola: ... (Intervento fuori microfono)

Consigliere Petucco: una formula...

Sindaco: la formula giusta.

Geom. Gazzola: ...(Intervento fuori microfono)

Sindaco: casomai poi fa una comunicazione come Ufficio urbanistica di cosa.. un'interpretazione, si può proporre un'interpretazione del passaggio. Cioè come Ufficio Urbanistica potete una volta approvata la delibera nei prossimi giorni fare una circolare interpretativa di questo passaggio. Va bene? Se può andare bene Consigliere Petucco, va bene.

Consigliere Petucco: sì sì d'accordo, va bene.

Sindaco: altri interventi? Ci sono dichiarazioni di voto? No. Passiamo alla votazione allora. favorevoli? Astenuti?

Non essendoci altri interventi il Presidente propone di passare alla votazione.

Con la votazione espressa in forma palese per alzata di mano con il seguente risultato:

PRESENTI:	16
FAVOREVOLI:	12
CONTRARI:	==
ASTENUTI :	4 (Petucco - Bertoncello -Dissegna - Gheno)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione ad oggetto "Determinazione dell'importo unitario per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione in caso di IED o PUA per interventi residenziali e dei parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico relativi alle attività commerciali." (All. A)

Visto lo Statuto Comunale ed il vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale ;

Visto l'art. 9 della legge costituzionale 18 ottobre 2001 , n. 3 che, abrogando l'art. 130 della Costituzione ha fatto venir meno il controllo legittimità sugli atti degli enti locali; Considerato che con legge regionale 14 gennaio 2003, n. 3 si è determinata la abolizione del Comitato Regionale di Controllo;

Acquisiti i pareri favorevoli di cui all'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

DELIBERA

1. **di determinare gli importi unitari per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione in caso di IED o PUA per interventi residenziali e dei parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico relativi alle attività commerciali, come somma del costo unitario da sostenere da parte del Comune per indennità di espropriazione e del costo unitario per la realizzazione dell'opera pubblica monetizzata secondo gli importi specificati nell'allegato "A" alla presente, per le diverse zone del territorio comunale coincidenti con le microzone a fini ICI;**
2. **che le condizioni di ammissibilità e i relativi limiti dimensionali della monetizzazione relativa agli interventi residenziali, sono quelle già definite dall'art. 12, comma 2, e dall'art. 13, comma 2, delle NTO del PI alle quali si rimanda, mentre per quanto riguarda le attività commerciali la monetizzazione è consentita solo nel caso di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti esclusi i casi di nuova edificazione;**
3. **di stabilire che l'importo della monetizzazione sia da versare contestualmente al rilascio o validità del provvedimento edilizio;**
4. **di dare atto che i corrispettivi derivanti dalla monetizzazione, da destinare al reperimento di standard, saranno introitati alla risorsa 4050002/4520 (proventi derivanti da permessi di costruire) del bilancio corrente e futuro;**
5. **di aggiornare gli importi della monetizzazione qui deliberati in base all'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo;**
6. **di dare atto che la presente proposta di deliberazione sostituisce le precedenti delibere di consiglio comunale in materia di monetizzazione degli standard pubblici, fermo restando che le pratiche edilizie presentate prima dell'efficacia della presente, verranno istruite con i criteri e le modalità di calcolo vigenti al momento della presentazione dell'istanza;**
7. **di demandare all'Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica Edilizia privata la redazione di apposita circolare per la definizione delle modalità applicative della presente deliberazione.**

Si dà atto che la registrazione integrale della seduta è conservata agli atti su nastro magnetico, a tutti gli effetti di legge documento amministrativo (art. 22 comma 2° Legge 241/1990) .



"A"



COMUNE DI CASSOLA

PROVINCIA DI VICENZA

SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - INFORMATIZZAZIONE

Piazza A. Moro 1 – CAP 36022 Cassola (VI)

Prot. n. _____

Cassola, li 12/03/2014

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE SETTORE URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA - INFORMATIZZAZIONE

OGGETTO: Determinazione dell'importo unitario per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione in caso di IED o PUA per interventi residenziali e dei parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico relativi alle attività commerciali.



PREMESSO CHE:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 2 febbraio 2009 è stato adottato il Piano di Assetto Territoriale del Comune di Cassola;
- giusto quanto disposto dall'art. 15 comma 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i., in data 16 marzo 2010 il P.A.T. è stato approvato, in conferenza dei servizi riunita a Venezia presso la Direzione Urbanistica della Regione Veneto;
- con delibera n. 1143 del 23 marzo 2010 la G. R. Veneto ha ratificato, per quanto stabilito dal citato art. 15 comma 6 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i., l'approvazione del P.A.T. dandone pubblicità nel BUR Veneto n. 35 del 27 aprile 2010 acquisendo, quindi, efficacia secondo quanto disposto dall'art. 15 comma 7 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.;
- con delibera di C.C. n. 31 del 23 maggio 2013 è stato adottato il 7° Piano degli Interventi e successivamente approvato con delibera di C.C. n. 46 del 24 settembre 2013;
- con delibera di C.C. n. 11 del 11 febbraio 2014 è stato adottato il 8° Piano degli Interventi;

VISTO il comma 2, art. 12, delle NTO del PI che così recita:

2. Aree a standard negli IED

Negli IED dovranno essere garantite le superfici per servizi minime previste dalla vigente normativa articolate secondo le diverse destinazioni come di seguito specificato:

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.

Superficie per opere di urbanizzazione primaria: 5mq/ab (con un minimo di un posto auto per alloggio da ricavare all'esterno della recinzione di pertinenza degli edifici).

E' ammessa la monetizzazione di tali superfici purchè gli interventi non comportino un aumento volumetrico superiore a 1.000 mc o un aumento di più di due unità immobiliari ed i lotti non siano ricompresi entro un'area di completamento più vasta non ancora utilizzata ai fini edificatori.

È ammessa la compensazione anche nel caso della ristrutturazione dell'edificio esistente che non comporti un aumento di più di una unità immobiliare ed i lotti non siano ricompresi entro un'area di completamento più vasta non ancora utilizzata ai fini edificatori.

I proventi derivanti dalla compensazione devono essere utilizzati per la esecuzione di interventi di miglioramento delle dotazioni di servizi entro le aree di cui all'art. 51 delle NT del PAT.

La monetizzazione delle aree di cui sopra, sarà attuata secondo le modalità stabilite da apposito provvedimento comunale con valori che non possono essere inferiori al costo che

L'Amministrazione comunale deve sostenere per acquisire aree di uguale valore e realizzare le relative opere pubbliche.

VISTO l'art. 32, comma 5, della L.R. 11/2004, relativo alla dotazione di aree per servizi nei Piani Urbanistici Attuativi:

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 dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

VISTO il comma 2, art. 13, delle NTO del PI che così recita:

2. Aree a standard nei PUA

All'interno del PUA dovranno essere garantite le superfici per servizi minime previste dalla vigente normativa per le diverse destinazioni come di seguito specificato:

DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Standard complessivi 40 mq/ab di cui per:

Aree per opere di urbanizzazione primaria: 21 mq/ab

Parcheggi: 6 mq/ab

Verde: 15 mq/ab

Aree per opere di urbanizzazione secondaria: 19 mq/ab

Nei PUA con edificabilità non superiore a 10.000 mc la superficie per aree a standard potrà essere monetizzata con valori che non possono essere inferiori al costo che l'Amministrazione comunale sostiene per acquisire aree di uguale valore e realizzare le relative opere pubbliche. I proventi derivanti dalla compensazione devono essere utilizzati per la esecuzione di interventi di miglioramento delle dotazioni di servizi entro le aree di cui all'art. 51 delle NT del PAT.

VISTI i commi 5 e 6, dell'art. 21, della L.R. 50/2012 che prevedono la possibilità di monetizzare le dotazioni di parcheggio pubblico o privato di uso pubblico necessari all'insediamento degli esercizi commerciali, anche in deroga alla L.R. 11/2004;

RITENUTO di dover stabilire le modalità ed i limiti per l'applicazione delle norme sopra riportate nel territorio comunale di Cassola allo scopo di:

- garantire al privato la possibilità di scegliere la monetizzazione nel caso di attuazione di modesti interventi residenziali da attuare tramite IED, secondo quanto già previsto dal PI;
- permettere un più razionale e mirato impiego delle risorse derivanti dalla attuazione delle aree di espansione in funzione delle necessità di dotazione di aree pubbliche nelle diverse parti del Comune; nei casi di P.U.A. è comunque esclusa la mera monetizzazione, anche per obblighi connessi al rispetto del dimensionamento del PI;

RILEVATO CHE l'importo relativo alla monetizzazione/compensazione delle opere di urbanizzazione sia da determinarsi sulla base dei seguenti criteri:

- costo di realizzazione di un'opera di urbanizzazione (parcheggio e verde pubblico), comprensivo di indennità di esproprio dovuta secondo le norme in vigore e costo di produzione dell'opera stessa;
- valore di esproprio delle aree edificabili;

PRECISATO che le condizioni di ammissibilità e i relativi limiti dimensionali della monetizzazione relativa agli interventi residenziali, sono quelle già definite dall'art. 12, comma 2, e dall'art. 13, comma 2, delle NTO del PI alle quali si rimanda, mentre per quanto riguarda le attività commerciali la monetizzazione è consentita solo nel caso di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti esclusi i casi di nuova edificazione, in quanto nel primo

caso il reperimento delle aree a standard potrebbe pregiudicare l'intervento di riqualificazione del contesto;

PRECISATO ALTRESI' che in caso di monetizzazione dei parcheggi pubblici o privati di uso pubblico relativi alle attività commerciali, devono essere rispettate le condizioni previste dall'art. 10, comma 1, ultimo capoverso delle NTO dell'8° Piano degli Interventi adottato con delibera di C.C. n. 11 del 11 febbraio 2014 che di seguito si richiama:

[...omissis...]

- per le medie e grandi strutture di vendita situate nei centri storici sono definite da apposita convenzione con il comune, anche con riferimento agli accessi ed ai percorsi veicolari e pedonali;

- per le medie strutture di vendita fuori dai centri storici e per gli esercizi di vicinato si rinvia a quanto contenuto negli artt. 12 e 13 delle presenti NTO;

- per le grandi strutture di vendita fuori dai centri storici si rinvia all'art. 5 del Regolamento attuativo della LR 50/2012.

[...omissis...]

CONSIDERATO che a seguito di una indagine di mercato sono stati individuati i valori venali delle aree edificabili con destinazione residenziale e commerciale, nonché i prezzi medi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione quali aree a parcheggio e a verde pubblico, come riportati nell'allegato A alla presente proposta di delibera;

VISTA la L.R. 11/2004 e s.m.i.;

VISTA la L.R. 50/2012 e s.m.i.;

VISTO il Regolamento Regionale sul Commercio n. 1 del 18/06/2013;

VISTO il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

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

Tutto ciò premesso

PROPONE

1. di determinare gli importi unitari per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione in caso di IED o PUA per interventi residenziali e dei parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico relativi alle attività commerciali, come somma del costo unitario da sostenere da parte del Comune per indennità di espropriazione e del costo unitario per la realizzazione dell'opera pubblica monetizzata secondo gli importi specificati nell'allegato "A" alla presente, per le diverse zone del territorio comunale coincidenti con le microzone a fini ICI;
2. che le condizioni di ammissibilità e i relativi limiti dimensionali della monetizzazione relativa agli interventi residenziali, sono quelle già definite dall'art. 12, comma 2, e dall'art. 13, comma 2, delle NTO del PI alle quali si rimanda, mentre per quanto riguarda le attività commerciali la monetizzazione è consentita solo nel caso di ristrutturazione e/o cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti esclusi i casi di nuova edificazione;
3. di stabilire che l'importo della monetizzazione sia da versare contestualmente al rilascio o validità del provvedimento edilizio;
4. di dare atto che i corrispettivi derivanti dalla monetizzazione, da destinare al reperimento di standard, saranno introitati alla risorsa 4050002/4520 (proventi derivanti da permessi di costruire) del bilancio corrente e futuro;

5. di aggiornare gli importi della monetizzazione qui deliberati in base all'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo;
6. di dare atto che la presente proposta di deliberazione sostituisce le precedenti delibere di consiglio comunale in materia di monetizzazione degli standard pubblici, fermo restando che le pratiche edilizie presentate prima dell'efficacia della presente, verranno istruite con i criteri e le modalità di calcolo vigenti al momento della presentazione dell'istanza;

L'Assessore Proponente
(Dott.ssa Silvia Pasinato)

Si esprime PARERE FAVOREVOLE
in ordine alla regolarità tecnica
Il Responsabile di Servizio
(geom. Francesco Gazzola)



(Handwritten signature of Francesco Gazzola)

(Faint handwritten signature on the left margin)

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI RIFERIMENTO PER LA MONETIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PER INTERVENTI RESIDENZIALI E DEI PARCHEGGI PUBBLICI O PRIVATI AD USO PUBBLICO RELATIVI ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Il valore di riferimento è determinato dalla somma del costo da sostenere per indennità di esproprio, ai sensi del D.P.R. 327/2001, e del costo, individuato analiticamente, per la realizzazione di un'area a verde pubblico o parcheggio.

La somma dei due valori consente di stimare il costo necessario per la realizzazione di un'opera di urbanizzazione e quindi:

- il valore di monetizzazione delle aree a parcheggio;
- il valore di aree ed opere di urbanizzazione da realizzare a verde pubblico;

1. Determinazione dell'indennità di esproprio

Per quanto previsto dal DPR 327/2001, l'indennità di esproprio in caso di accordo bonario è determinata dalla seguente formula: $(\text{valore venale} + 10 \times R.D.) / 2$

Il valore venale dei terreni, nelle diverse zone del Comune e per le diverse destinazioni ammesse rilevate previo indagine di mercato, risultano le seguenti per le diverse zone del territorio comunale coincidenti con le microzone a fini ICI:

microzona	valore venale per intervento residenziale	valore venale per intervento commerciale
1	€ 135,00	€ 150,00
2	€ 118,00	€ 150,00
3	€ 102,00	€ 120,00
4	€ 88,00	€ 110,00
5	€ 75,00	€ 100,00

Per quanto riguarda il R.D., si fa generale riferimento ad un terreno seminativo irriguo in classe 1, per il quale il valore è pari a 0,08 €/mq.

Si ottengono pertanto i valori di indennità di esproprio riportati nella seguente tabella:

microzona	valore indennità per intervento residenziale	valore indennità per intervento commerciale
1	€ 67,90	€ 75,40
2	€ 59,40	€ 75,40
3	€ 51,40	€ 60,40
4	€ 44,40	€ 55,40
5	€ 37,90	€ 50,40

2a. Stima del costo unitario per la costruzione di un parcheggio

Al fine della monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione primaria negli IED si fa riferimento ad un'area-tipo a parcheggio, di dimensioni ml 5 x 15 = mq 75 (sei posti auto), pavimentato in betonella e piantumato, completo di recinzione su un lato e di punto luce.

- scavo di sbancamento generale
mc 24 x € 4,65/mc = € 111,60
 - formazione del sottofondo per la posa della pavimentazione in betonella (massetto)
mq 75 x € 15,00/mq = € 1.125,00
 - pavimentazione parcheggio con betonella
mq 75 x € 25,00/mq = € 1.875,00
 - piantumazione
a corpo € 500,00
 - smaltimento acque meteoriche
a corpo € 500,00
- TOTALE lavori = € 4.111,60
IVA 10% = € 411,16
Spese tecniche, imprevisti e varie 10% = € 411,16
TOTALE COMPLESSIVO € 4.933,92
COSTO UNITARIO STIMATO: €/mq 65,79

2b. Stima del costo unitario per la costruzione di un'area a verde pubblico

Al fine della compensazione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria nei PUA si fa riferimento ad un'area-tipo a verde attrezzato, di dimensioni ml 20 x 20 = mq 400, completa di percorso pedonale pavimentato in betonella, inerbimento, piantumazione, posa attrezzature di arredo e gioco, impianto di illuminazione e irrigazione, nonché recinzione su un lato.

- scavo di sbancamento generale
mc 120 x € 4,65/mc = € 558,00
 - riporto di terreno vegetale
mc 120 x € 18,00/mc = € 2.160,00
 - semina manto erboso previa sistemazione del piano
mq 360 x € 4,50/mq = € 1.620,00
 - piantumazione (n. 6 alberi)
a corpo € 1.500,00
 - fornitura e posa di arredi e giochi
a corpo € 1.000,00
 - illuminazione
a corpo € 1.000,00
 - impianto di irrigazione
a corpo € 1.500,00
- TOTALE lavori = € 9.338,00
IVA 10% = € 933,80
Spese tecniche, imprevisti e varie 10% = € 933,80
TOTALE COMPLESSIVO € 11.205,60
COSTO UNITARIO STIMATO: €/mq 28,01

3. Determinazione del valore di monetizzazione o di compensazione delle aree per opere di urbanizzazione

Il valore unitario delle aree e delle opere monetizzate o compensate è determinato sulla base degli importi sopra riportati considerando, per ciascun singolo intervento, gli addendi **A** e **B**:

A: valore dell'area determinato in base all'indennità dovuta per esproprio – paragrafo 1.

B: costo unitario di realizzazione dell'opera di urbanizzazione in base alla distinzione se si tratti di monetizzazione di area a parcheggio (IED) ovvero compensazione di area a verde pubblico (PUA) – paragrafo 2.

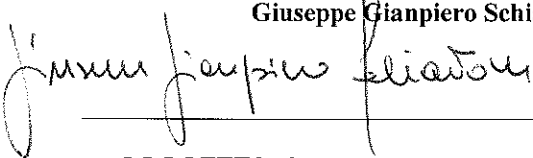


Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata
geom. Francesco Gazzola

Letto, approvato e sottoscritto.

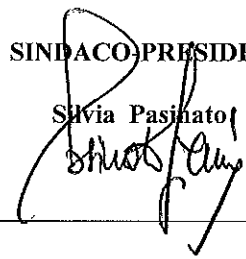
IL SEGRETARIO GENERALE

Giuseppe Gianpiero Schiavone



IL SINDACO-PRESIDENTE

Silvia Pasinato



SOGGETTA A :

TRASMISSIONE SERVIZIO

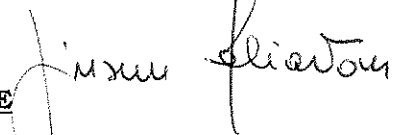
(art. 4 L.241/90 - Art. 107 comma 3° D.lgs n. 267/2000)

- ✓ pubblicazione sul sito informatico comunale
- ✓ comunicazione al proponente

- Affari generali - Assistenza - Cultura
- Demografici e Statistici - Commercio
- Economico -Finanziario
- Urbanistica - Ed. Privata -CED-SUAP
- Lavori Pubblici -Patrimonio e demanio
- Manutenzioni -Prot.Civile
- Polizia Locale



IL SEGRETARIO GENERALE
Giuseppe G. Schiavone



REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. Reg. Cron. 83 Copia della presente deliberazione è pubblicata sul sito informatico di questo Comune di Cassola per giorni 15 consecutivi dal 02 APR. 2014



Il Funzionario Ufficio Segreteria
IL VICESEGRETARIO
MORO Dott. NICO



La presente deliberazione è rimasta ininterrottamente pubblicata sul sito informatico di questo Comune di Cassola fino al _____

Il Messo Comunale



CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ'

(art. 134 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267- art. 32 legge 18 giugno 2009, n. 69)

Si certifica che la suesata deliberazione, non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo pretorio e sul sito informatico del Comune per cui la stessa è divenuta esecutiva ai sensi del 3° comma dell'art. 134 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 ed ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69.

Li, _____

IL SEGRETARIO GENERALE