



Deliberazione N. 29

EDILIZIA PRIVATA – Monetizzazione del costo delle opere di urbanizzazione primarie (aree a parcheggio pubblico e spazi a verde attrezzato di uso pubblico) per interventi edilizi convenzionati.

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

XIV seduta

L'anno 2016, il giorno 28 del mese di giugno nella Residenza Municipale e precisamente nella sala delle adunanze consiliari, in ordine all'avviso di convocazione del Presidente del Consiglio comunale, Federico Formisano in data 23 giugno 2016 P.G.N. 82425 fatto recapitare a ciascun consigliere, si è riunito il Consiglio comunale.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta pubblica, risultano presenti ed assenti i componenti del Consiglio come dal seguente prospetto:

COMPONENTI IL CONSIGLIO	Presente	Assente	Presente	Assente	
1-Variati Achille (Sindaco)	X		17-Formisano Federico	X	
2-Ambrosini Bianca	X		18-Giacon Gianpaolo	X	
3-Baccarin Lorella	X		19-Guarda Daniele	X	
4-Baggio Gioia		X	20-Marobin Alessandra	X	
5-Bastianello Paola Sabrina		X	21-Miniutti Benedetta	X	
6-Bettinato Fava Valter	X		22-Nani Dino	X	
7-Capitanio Eugenio		X	23-Pesce Giancarlo	X	
8-Cattaneo Roberto		X	24-Possamai Giacomo	X	
9-Cicero Claudio		X	25-Pupillo Sandro	X	
10-Colombara Raffaele	X		26-Rizzini Lorenza		X
11-Dal Lago Manuela		X	27-Rossi Fioravante	X	
12-Dal Maso Everardo	X		28-Rucco Francesco		X
13-Dal Pra Caputo Stefano	X		29-Ruggeri Tommaso	X	
14-Dalla Negra Michele		X	30-Tosetto Ennio	X	
15-Dovigo Valentina	X		31-Vivian Renato	X	
16-Ferrarin Daniele	X		32- Zaltron Liliana		X
			33-Zoppello Lucio	X	

e pertanto risultano

Presenti 23 - Assenti 10

Presiede: il Presidente del Consiglio comunale Federico Formisano.

Partecipa: il Segretario Generale dott. Antonio Caporrino.

Sono designati a fungere da scrutatori i consiglieri sigg.: Lorella Baccarin, Gioia Baggio e Alessandra Marobin.

Alla trattazione dell'argomento sono presenti i seguenti assessori:

Balbi, Bulgarini d'Elci, Cavalieri, Cordova, Dalla Pozza, Nicolai, Rotondi e Zanetti.

E' assente giustificata l'assessore: Sala.

E' altresì presente il consigliere comunale straniero aggiunto Muhammed Harun Miah.

Il Presidente, già accertato il numero legale e nominati gli scrutatori, invita il Consiglio Comunale a procedere alla trattazione dell'argomento in oggetto.

OMISSIS

Il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione, che viene approvata, con votazione in forma palese a mezzo di procedimento elettronico, avendo riportato

Presenti	26	
Astenuti	4	Baggio, Dovigo, Ferrarin, Zaltron
Votanti	22	
Favorevoli	22	Ambrosini, Baccarin, Bettiato Fava, Colombara, Dal Maso, Dal Pra Caputo, Formisano, Giacon, Guarda, Marobin, Miniutti, Nani, Pesce, Possamai, Pupillo, Rizzini, Rossi, Ruggeri, Tosetto, Variati, Vivian, Zoppello
Contrari	/	

Il Presidente ne fa la proclamazione.

Il Presidente pone, quindi, in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento che viene approvata, con votazione in forma palese a mezzo di procedimento elettronico, avendo riportato

Presenti	22	
Astenuti	/	
Votanti	22	
Favorevoli	22	Ambrosini, Baccarin, Bettiato Fava, Colombara, Dal Maso, Dal Pra Caputo, Formisano, Giacon, Guarda, Marobin, Miniutti, Nani, Pesce, Possamai, Pupillo, Rizzini, Rossi, Ruggeri, Tosetto, Variati, Vivian, Zoppello
Contrari	/	

Il Presidente proclama la deliberazione immediatamente eseguibile.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

La recente diffusione di forme di semplificazione amministrativa per le trasformazioni urbanistiche, ha visto il moltiplicarsi di soluzioni di intervento, alternative alla redazione dei Piani Attuativi o innovative rispetto alla procedura edilizia ordinaria, che prevedono l'edificazione diretta.

Tra queste nuove modalità le più significative sono i Permessi di Costruire convenzionati, le procedure semplificate per lo Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi della LR 55/12 e gli interventi in deroga ai sensi della LR 14/09 "Piano Casa".

Generalmente l'ambito di applicazioni di tali procedimenti è limitato a singoli lotti o fabbricati che tuttavia possono richiedere adeguamenti urbanistici proporzionali alle dimensioni dell'area di intervento.

Frequentemente il quantitativo di standard primario integrativo richiesto risulta essere esiguo e comunque non funzionale alle reali necessità insediative per tale motivo, si ritiene opportuno proporre la monetizzazione degli standard urbanistici primari, quali aree a parcheggio pubblico e spazi a verde attrezzato di uso pubblico, in una serie di casi selezionati, da introdurre in un capitolo di bilancio specifico destinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione finalizzate al miglioramento del sistema infrastrutturale della zona di riferimento.

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. In particolare queste condizioni si verificano nel caso di interventi in zone rurali o in borghi storici isolati.

In altre situazioni, come nelle zone fortemente urbanizzate, la limitatezza delle aree di pertinenza degli interventi e la frammentarietà dei lotti rendono fisicamente impossibile il reperimento in sito di aree a standard.

In questi casi, al fine della necessaria compensazione delle opere di urbanizzazione a fronte del maggior carico urbanistico determinato dagli interventi edilizi, risultano di maggiore efficacia azioni finalizzate al miglioramento di standard, impianti e infrastrutture (parcheggi, strade, marciapiedi, piste ciclabili, isole ecologiche, fognature e regimazione delle acque, ecc.) dell'ambito insediativo di riferimento.

Le casistiche su cui si propone l'introduzione della monetizzazione sono le seguenti.

### **Piano degli Interventi del Comune di Vicenza**

Il vigente Piano degli Interventi condiziona la realizzazione di alcune tipologie di intervento edilizio diretto alla realizzazione di opere di urbanizzazione ed al reperimento degli standard urbanistici primari (parcheggio pubblico e verde pubblico) in ragione del maggior carico urbanistico. Si richiamano in tal senso:

- l'art. 41 delle norme tecniche operative del piano riguardante gli annessi rustici non più funzionali al fondo;

- l'art. 44 riguardante le zone destinate ad attrezzature ed impianti di rilevanza generale in particolare riferimento agli interventi in zona di riqualificazione e miglioramento ambientale (Frm)
- Nel caso in cui sia accertato che l'intervento attuativo (PUA o Accordo ex art. 6 LR 11/2004) non necessita, o necessita parzialmente delle opere di urbanizzazione.

### **LR 55/2012 Sportello Unico per le Attività Produttive**

L'art. 5 della Legge Regionale n. 55/2012 “ *Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggino con conducente e di commercio itinerante*” subordina la realizzazione di interventi di edilizia produttiva in deroga e in variante allo strumento urbanistico generale alla esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie.

### **LR 14/2009 “Piano Casa”**

L'art. 9 comma 4 della Legge Regionale n. 14/2009 e ss. mm. ii. “Piano Casa” subordina la realizzazione degli interventi di cui agli artt. 2, 3, 3 ter, 3 quater e 4 all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione.

La circolare regionale n. 1 del 13/11/2014 specifica, in relazione all'applicazione dell'art. 9 comma 4 sopra richiamato, che l'adeguamento richiesto riguarda le opere di urbanizzazione primaria e che la carenza delle stesse è superabile solo con il loro reperimento nei modi consentiti dalla legge.

Alcuni degli interventi sopradescritti interessano contesti agricoli isolati, ove la realizzazione degli standard non risulta funzionale al pubblico utilizzo e determina un negativo impatto sull'ambiente (consumo del suolo, impermeabilizzazione), ovvero ricadono in zone di completamento densamente edificate, ove risulta difficoltoso se non fisicamente impossibile reperire le superfici a standard richieste.

L'art. 19 comma 6 delle norme tecniche operative del Piano degli Interventi prevede che “*nel caso in cui sia accertato che l'intervento attuativo non necessita, o necessita parzialmente, delle opere di urbanizzazione è consentito compensare la mancata realizzazione di tali opere con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento del sistema infrastrutturale della zona di riferimento per un importo equivalente*”.

Con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 13 del 19/02/2009 e n. 45 del 27/09/2012 sono state già determinate le modalità di monetizzazione del costo degli standard a parcheggio in zona Centro Storico A1 e sugli immobili vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs 42/2004 (vincolo monumentale diretto).

Per dare concreta applicazione, per le tipologie di standard primari citati, oltre che alle alle disposizioni dell'art. 19 comma 6 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, anche alle casistiche di cui sopra, si rende necessario:

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

### **Criteria per valutare l'applicabilità della monetizzazione**

Per quanto riguarda i criteri da adottarsi per valutare l'applicabilità della monetizzazione si ritiene di limitare tale possibilità ai casi nei quali la realizzazione delle opere, nell'ambito oggetto di intervento, sia dimostrata l'impossibilità di reperire lo standard richiesto o le opere stesse non risultino funzionali al pubblico uso. Tale condizione deve essere verificata in sede di conferenza di servizi tra i Settori comunali interessati (Infrastrutture, Mobilità, Urbanistica, Ambiente, Edilizia Privata SUAP) sulla base di un'adeguata proposta progettuale tecnico-economica allegata all'istanza edilizia.

### **Determinazione dell'importo equivalente**

Per quel che riguarda la determinazione dell'importo equivalente, al fine di approfondire la tematica, è stata convocata in data 20.01.2016 una Conferenza di servizi interna tra il Settore Urbanistica, il Settore Mobilità e Trasporti e il Settore Sportello Unico Edilizia privata, Attività produttive e commercio.

In tale sede è stato proposto di utilizzare come importo di monetizzazione unitario delle opere di urbanizzazione il valore medio dell'area determinato ai fini IMU-ICI in base alla zona dove è situato l'intervento edilizio. Tale valore deve essere comunque aumentato del costo medio di costruzione delle opere di urbanizzazione.

Tale criterio risponde all'obiettivo di disincentivare la monetizzazione nei contesti urbanizzati (quindi con elevato valore delle aree) ove la realizzazione di opere di urbanizzazione risulta opportuna e funzionale.

Va inoltre considerato che, qualora l'amministrazione dovesse procedere all'esproprio delle aree per la realizzazione di opere pubbliche, in base alle più recenti pronunce della corte costituzionale, dovrebbe effettuarla ai valori di mercato. Pertanto risulta corretto correlare l'importo della monetizzazione al valore medio dell'area ove ricade l'intervento.

L'importo equivalente unitario di monetizzazione risulta essere così determinato:

***Valore unitario monetizzazione €/mq = Valore unitario area + Costo medio costruzione opere***

Ritenuto di assumere:

- A) come **valore unitario dell'area** gli importi di cui all'allegato 1 della Deliberazione di Giunta Comunale n. 195 del 08/10/2013 "*ICI ed IMU: determinazione dei valori venali in comune commercio per le aree edificabili*" per i valori delle aree edificabili libere (non durante interventi edilizi) con le seguenti precisazioni introdotte al fine di rendere univoca la determinazione del valore e definire il valore anche per le aree escluse dalla determinazione dei valori a fini ICI ed IMU:
  - il valore della zona A1 non viene considerato in quanto per la monetizzazione in tale zona rimane confermato quanto stabilita dalle deliberazioni di Consiglio Comunale n. 13 del 19/02/2009 e n. 45 del 27/09/2012;

- il valore delle zone B11,B13,B14 e B15 (zone residenziali senza indice di utilizzazione fondiario) corrisponde al valore delle zone con i.f. 0,35 mq/mq (B7,B8,B9,B10;B12) della corrispondente zona di riferimento a fini ICI/IMU;
- il valore delle zone di espansione coincide con quello delle zone di completamento della corrispondente zona di riferimento a fini ICI/IMU utilizzando come indice fondiario quello dell'intervento edilizio determinato dal rapporto SU/SF;
- il valore delle zone agricole non ricomprese nel punto "A4 PIU' ALTRE VARIE" dell'allegato 1 corrisponde al Valore Agricolo Medio tabellare (VAM) a fini espropriativi;
- il valore della zona Frm corrisponde a quello delle altre zone F (Fa, Fb, Fc, Fd).

B) come costo medio di costruzione delle opere degli standard di urbanizzazione primaria (parcheggio pubblico e verde pubblico) l'importo di 100,00 €/mq.

### **Procedimento**

Per quel che riguarda l'iter procedimentale da adottarsi si ritiene che, ove la Conferenza di servizi tra i Settori comunali interessati abbia verificato la sussistenza dei presupposti per la monetizzazione dell'importo, come sopra determinato, dovrà essere versato prima del rilascio del titolo edilizio.

In tal senso dovranno essere adeguati i contenuti degli schemi di convenzione approvati per l'attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi.

### **Destinazione delle risorse finanziarie**

Per quel che riguarda la destinazione delle risorse finanziarie derivanti dalle monetizzazioni si ritiene che tali importi debbano essere destinati, con apposito vincolo di bilancio, alla realizzazione di opere di urbanizzazione o di altre opere finalizzate alla manutenzione ed miglioramento del sistema infrastrutturale della zona di riferimento.

Pertanto, tutto ciò premesso,

Visto il seguente parere della Commissione consiliare "Territorio" espresso nella riunione del 24 giugno 2016:

parere favorevole: Eugenio Capitanio, Alessandra Marobin, Gianpaolo Giacon

Si riservano di esprimere il parere in aula: Lucio Zoppello, Daniele Guarda, Dino Nani.

Attesi i pareri espressi in ordine alla regolarità tecnica e contabile dai responsabili dei servizi interessati, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs.vo 267/2000.

UDITA la relazione dell'Assessore Zanetti,

### **DELIBERA**

1. di autorizzare, per le motivazioni e nei casi di cui in premessa, la monetizzazione del costo delle opere di urbanizzazione primarie (aree a parcheggio pubblico e spazi a verde attrezzato di uso pubblico) secondo i criteri e per gli importi sopra indicati;

2. di disporre che, ove la Conferenza di servizi tra i Settori comunali interessati abbia verificato la sussistenza dei presupposti per la monetizzazione, l'importo come sopra determinato dovrà essere versato prima del rilascio del titolo edilizio;
3. di dare atto che le risorse finanziarie derivanti dalle monetizzazioni di cui al punto 1) sono destinate, con apposito vincolo di bilancio, alla realizzazione di opere di urbanizzazione o di altre opere finalizzate alla manutenzione ed miglioramento del sistema infrastrutturale della zona di riferimento;
4. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.

IL PRESIDENTE

f.to Formisano

IL PRESIDENTE

f.to Possamai

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Caporrino

*PARERI DIRIGENTI*

*“Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnica.*

*Addì 9.6.2016            IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to M. Tirapelle”*

*“Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile sulla presente proposta di deliberazione.*

*Addì 13/6/16            IL RAGIONIERE CAPO f.to Bellesia”.*

PUBBLICATA ALL'ALBO PRETORIO  
DALL'8/7/2016 AL 22/7/2016  
DIVENUTO ESECUTIVO IL 18/7/2016