



## COMUNE DI CITTADELLA

*Cittadella Città d'Arte*

PROVINCIA DI PADOVA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Deliberazione n. 91 del 27/04/2020**

**OGGETTO: MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD URBANISTICI DOVUTI AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 2 DELLA L.R. 14/2019 "VENETO 2050". ATTO DI INDIRIZZO.**

L'anno duemilaventi il giorno ventisette del mese di aprile alle ore 12:45 in Cittadella, nella sala delle adunanze e contestualmente in videoconferenza mediante collegamento tramite la piattaforma Google Meet, la Giunta Comunale si è riunita con la presenza dei Signori:

PIEROBON LUCA	SINDACO	Presente IN SEDE
SIMIONI MARCO	ASSESSORE	Presente VIA MEET
BELTRAME MARINA	ASSESSORE	Presente VIA MEET
GALLI DIEGO	ASSESSORE	Presente VIA MEET
PAVAN FRANCESCA	ASSESSORE	Presente VIA MEET
DE ROSSI FILIPPO	ASSESSORE	Presente VIA MEET

**Presenti n. 6**

**Assenti n. 0**

Partecipa alla seduta in sede il SEGRETARIO GENERALE CALIULO ANGIOLETTA che provvede alla redazione del presente verbale.

Assume la presidenza il Sig. PIEROBON LUCA, nella sua qualità di SINDACO, il quale riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita i presenti a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

Deliberazione n. 91 del 27/04/2020

*Viene esaminata la seguente proposta di delibera redatta dal Responsabile del Servizio, sulla quale sono stati espressi i pareri ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D. Lgs. 267/2000.*

**OGGETTO: MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD URBANISTICI DOVUTI AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 2 DELLA L.R. 14/2019 "VENETO 2050". ATTO DI INDIRIZZO.**

### **LA GIUNTA COMUNALE**

VISTO il decreto sindacale n. 5 del 27/03/2020 con il quale, in attuazione dell'art. 73 del D.L. 17 Marzo 2020 n. 18, si prevede la possibilità che le sedute di Giunta Comunale siano tenute in videoconferenza per tutta la durata dello stato di emergenza epidemiologica da Covid-19;

PREMESSO CHE con precedenti deliberazioni di Giunta Comunale n. 424/2003 e n. 178 del 22.6.2009 sono stati definiti i criteri per l'applicazione della monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici derivanti da Piani Attuativi e da interventi diretti con cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari per le zone Urbanistiche ZTO A, B e C;

ATTESO CHE con DGRV n. 2895 del 29.9.2009 è stato approvato il PATI Alta Padovana, quale strumento urbanistico generale di pianificazione territoriale intercomunale e che con successiva Deliberazione del Consiglio comunale n. 43 del 12/07/2010, il Comune di Cittadella ha approvato il Primo Piano degli Interventi, e con successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 23/02/2018 è stato approvato il Secondo Piano degli Interventi al quale sono succedute ulteriori varianti urbanistiche che hanno definito l'attuale assetto normativo vigente;

RILEVATO CHE le vigenti NTO allegate al PI stabiliscono la possibilità di monetizzare le aree da destinare a standard urbanistici che derivano da modifiche o trasformazioni territoriali, come di seguito indicato:

- art. 88 - *Destinazioni d'uso (per il Centro Storico) - comma 4 "Qualora gli interventi sul patrimonio edilizio esistente comportino il reperimento di aree a standard è consentito, in caso di impossibilità, la monetizzazione delle stesse secondo i valori stabiliti dal Comune di Cittadella";*
- art. 99 - *Destinazione d'uso zone B e C - comma 4 "Ove non sia possibile reperire tali superfici nell'ambito dell'area di pertinenza dell'edificio e non sia possibile da parte del richiedente, reperire in loco aree private da vincolare a tale destinazione, il Comune può individuare tra gli spazi pubblici previsti dal Piano, quelli funzionalmente coerenti con la localizzazione dell'intervento, con la conseguente realizzazione delle opere da parte del richiedente o monetizzazione dei relativi oneri.";*

VISTA la successiva Deliberazione di Giunta Comunale n. 237 del 19/11/2014 con la quale è stata estesa la possibilità di monetizzare le aree a standard urbanistici anche agli interventi localizzati in Z.T.O. D (zone produttive in genere) in modo da consentire l'applicazione omogenea della disciplina urbanistica nelle zone di territorio che presentino comunque un sufficiente livello già realizzate;

DATO ATTO CHE l'entrata in vigore della L.R. 14/2019 "Veneto 2050" all'art 3, comma 2 testualmente recita: *"Gli interventi di cui al comma 1 sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggior carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie"*;

CONSIDERATO CHE gli interventi di ampliamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale ricadenti in Zona Agricola, richiesti ai sensi della L.R. 14/2019, sono consentiti esclusivamente alle condizioni previste all'art. 8 della medesima Legge;

CONSIDERATO altresì che in taluni interventi l'Amministrazione Comunale non ritiene funzionale la realizzazione delle aree da destinare a standard pubblici in quanto per dimensioni ridottissime e localizzazione non idonee, queste non assumono la funzionalità necessaria al loro utilizzo e pertanto di prevederne la loro monetizzazione;

OSSERVATO CHE, secondo quanto disciplinato dalle vigenti NTO, nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere le quantità minime definite dal PI per le aree a standard, con particolare riferimento ai parcheggi, l'Amministrazione Comunale ha la possibilità di realizzare interventi di pubblica utilità in relazione alla funzionalità connessa con gli interventi di trasformazione territoriale, con i proventi della monetizzazione;

PRECISATO CHE la monetizzazione degli standard è una facoltà che l'Amministrazione si riserva esclusivamente nei casi indicati dalle vigenti NTO, dalla L.R. n. 14/2019 ed in attuazione di quanto disposto dal comma 5 dell'art. 32 della LR 11/2004 che prevede *"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"*;

CONSIDERATO 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;

ACCERTATO CHE i criteri seguiti dalla Giunta comunale già dal 2003 si fondano sul principio che la monetizzazione delle aree di parcheggio o a standard pubblico consiste nel pagamento all'Amministrazione comunale dell'importo costituito dalla somma del valore dell'area, dell'onere corrispondente al costo di realizzazione dell'opera e delle spese conseguenti, quali frazionamento, spese notarile ecc..;

RILEVATO CHE i prezzi unitari a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione delle aree per standard non potranno comunque risultare inferiori alla somma del costo di esproprio delle aree e del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione;

PRESO ATTO CHE la realizzazione dei parcheggi previsti dalle norme vigenti per ciascuna zona omogenea è comunque prioritaria e che nei casi in cui non si disponga della superficie sufficiente o la stessa sia non funzionale all'intervento, si possono monetizzare le quantità mancanti;

OSSERVATO CHE, ai sensi dei medesimi articoli i prezzi unitari a metro quadro da corrispondere per la monetizzazione vengono stabiliti con la presente deliberazione e dovranno poi essere aggiornati annualmente con determinazione del Dirigente del settore tecnico, con i seguenti valori unitari;

PRESO ATTO della Determinazione n. 35/2020 con la quale sono state aggiornate le tabelle riferite agli importi relativi alla monetizzazione degli oneri derivanti dalla mancata realizzazione dei parcheggi, di cui alle precedenti delibere di Giunta Comunale n. 424/2003 e n. 178/2009 per le zone A, B e C, come sotto riportate:

ZTO A1 – Centro storico interno Mura	€/mq 278,09
ZTO A2 e A3 – Centro storico fuori mura e Frazioni	€/mq 222,48
ZTO B e C – Zone Residenziali periferiche	€/mq 166,85
ZTO D1 e D2 – Produttive di espansione e Completamento	€/mq 184,89

PRESO ATTO CHE per gli interventi edilizi in Zona Agricola, sottoposti all'applicazione della L.R. 14/2019 sopramenzionata, necessita determinare il costo dell'eventuale monetizzazione degli standard, applicando, per analogia, coerenza e affinità di ambiti interessati, i medesimi valori previsti per le Zone C/3 dell'attuale P.I. (ex B/3 di P.R.G. derivanti dalle zone Agricole E/4); Ritenuto inoltre di prevedere per gli ampliamenti destinati a prima casa di abitazione del proprietario o dell'avente titolo (nel rispetto degli obblighi indicati al comma 4 dell'art. 10 della L.R. n. 14 del 04 aprile 2019), una riduzione pari al 45% circa degli importi tabellari di monetizzazione già determinati, come sotto riportati:

PRESO ATTO CHE per gli interventi edilizi in Zona Agricola, sottoposti all'applicazione della L.R. 14/2019 sopramenzionata, necessita determinare il costo dell'eventuale monetizzazione degli standard, applicando, per analogia, coerenza e affinità di ambiti interessati, i medesimi valori previsti per le Zone C/3 dell'attuale P.I. (ex B/3 di P.R.G. derivanti dalle zone Agricole E/4), come sotto riportati:

ZTO E – Zone Agricole	€/mq 166,85
-----------------------	-------------

CONSIDERATO CHE nella determinazione degli standards urbanisti previsti dall'art. 32 della L.R. 11/2004 per i soli interventi richiesti ai sensi della L.R. 14/2019, il calcolo analitico delle superfici da monetizzare per le volumetrie residenziali non è soggetto all'arrotondamento dell'unità abitante insediabile ma bensì all'applicazione del risultato di calcolo con il proprio decimale atteso che diversamente il risultato comporterebbe l'applicazione di importi calcolati su superfici non dovute poiché già calcolate e comprese nelle volumetrie esistenti;

DATO ATTO CHE i valori espressi nelle deliberazioni precedenti sono fondati su elaborazioni delle medie dei prezzi di commercio delle aree espropriabili come rilevabili dagli atti di esproprio e di compravendita;

### DELIBERA

1. di adottare l'atto di indirizzo contenuto nel presente provvedimento e di approvare i seguenti valori di riferimento delle aree a standard pubblico e per parcheggi privati per la monetizzazione in funzione delle aree territoriali omogenee esistenti per gli interventi edilizi sottoposti alla L.R. 14/2019, applicando per gli ampliamenti destinati a prima casa

di abitazione del proprietario o dell'avente titolo (nel rispetto degli obblighi indicati al comma 4 dell'art. 10 della L.R. n. 14 del 04 aprile 2019), una riduzione pari al 45% degli importi tabellari, così come sotto riportati:

Zona Territoriale Omogenea	Valori di Monetizzazione	Valori di Monetizzazione ridotti per 1° Casa
ZTO A1 – Centro storico interno Mura	€/mq 278,09	€/mq 150,00
ZTO A2 e A3 – Centro storico fuori mura e Frazioni	€/mq 222,48	€/mq 120,00
ZTO B – C – Zone Residenziali periferiche	€/mq 166,85	€/mq 90,00
ZTO D1 – D2 – Produttive di Completamento e di Espansione	€/mq 184,89	€/mq 100,00
ZTO E – Agricola	€/mq 166,85	€/mq 90,00

2. di dare atto che il calcolo analitico delle superfici da monetizzare, per le volumetrie residenziali richieste ai sensi della L.R. 14/2019, non è soggetto all'arrotondamento dell'unità abitante insediabile ma bensì all'applicazione del risultato di calcolo con il proprio decimale;
3. di dare atto che tale importo sarà automaticamente aggiornato annualmente, applicando un coefficiente di rivalutazione pari all'indice ISTAT del costo di costruzione;
4. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. 267/00, dopo aver effettuato una separata ed unanime votazione;

## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la su estesa proposta di delibera;

Avuti i prescritti pareri favorevoli a termini ai sensi dell'art. 49, 1° comma del decreto legislativo 18.08.2000 n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" espressi sulla proposta di delibera e riportati a conferma in calce alla presente;

Con voti unanimi e favorevoli espressi nei modi di legge in presenza (Pierobon) e mediante collegamento telematico (Simioni, Beltrame, Galli, Pavan, De Rossi);

### DELIBERA

- 1 di approvare e far propria la proposta di delibera sopra riportata nella sua formulazione integrale, ovvero senza alcuna modificazione o integrazione;
- 2 di comunicare la presente delibera ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D. Lgs. 267/2000;

\*\*\*\*\*

Con successiva e separata votazione ed all'unanimità di voti legalmente espressi in presenza (Pierobon) e mediante collegamento telematico (Simioni, Beltrame, Galli, Pavan, De Rossi), il presente atto è dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs 267/2000.



## COMUNE DI CITTADELLA

*Cittadella Città d'Arte*

PROVINCIA DI PADOVA

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. 15 del 27.04.2020

**IL SINDACO**  
PIEROBON LUCA

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
CALIULO ANGIOLETTA



## COMUNE DI CITTADELLA

*Cittadella Città d'Arte*

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 2020 / 471  
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD URBANISTICI DOVUTI AI SENSI  
DELL'ART. 3, COMMA 2 DELLA L.R. 14/2019 "VENETO 2050".  
ATTO DI INDIRIZZO

### PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **FAVOREVOLE** in ordine alla sola regolarità tecnica, dando atto che la presente proposta:

**comporta** riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Li, 04/03/2020

IL DIRIGENTE  
NICHELE EMANUELE  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



## COMUNE DI CITTADELLA

*Cittadella Città d'Arte*

PROVINCIA DI PADOVA

Proposta N. 2020 / 471  
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD URBANISTICI DOVUTI AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 2 DELLA L.R. 14/2019 "VENETO 2050". ATTO DI INDIRIZZO

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Parere del Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49, comma 1, D. Lgs 18.08.2000 n. 267, così come sostituito dall'art. 3 del D.L. 174/2012) :

parere *FAVOREVOLE*

Li, 04/03/2020

IL DIRIGENTE  
SARTORE CARLO  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

