

Il Presidente pone in trattazione l'argomento in oggetto indicato e cede la parola al Funzionario delegato del Settore V, ing. Alessandra Curti, per la relativa illustrazione.

Consigliere Breda: «No, scusi. Capisco, Presidente, che prima l'Assessore era assente. Qua proporrei una presentazione politica della questione, perché mi sembra una cosa un po' diversa rispetto all'interpretazione autentica delle aree mercatali. Quindi, va bene l'ausilio del tecnico, però, insomma, perché si è arrivati in Consiglio Comunale con questa proposta? Qualcuno saprà relazionare.»

Presidente: «Stavo guardando cosa prevede il nuovo Regolamento, se si può, dopo che ho dato la parola a qualcuno, interrompere la discussione e inserirsi...»

Consigliere Breda: «Non ha dato la parola a nessuno. Non aveva ancora dato la parola a nessuno, Presidente. E, comunque, il nuovo Regolamento entra in vigore dopo quindici giorni dalla pubblicazione.»

Presidente: «Ma stavo guardando come devo adeguarmi.»

Consigliere Breda: «Bravo.»

Presidente: «Allora, ingegnere, intanto se ci spiega le cose tecniche e poi magari facciamo anche un intervento di carattere diverso, grazie.»

Ing. Curti: «Gli atti di indirizzo che proponiamo nascono in realtà da delle esigenze molto concrete che si sono verificate nell'ultimo anno, anno e mezzo, nell'attività dell'ufficio.

Ci troviamo di fronte a situazioni di fabbricati realizzati negli anni passati in aree dove era previsto di fare uno strumento urbanistico e dove invece lo strumento non è stato fatto, perché comunque la norma all'epoca lo concedeva, quindi non ci sono illegittimità, c'è stato un intervento diretto anziché uno strumento urbanistico, sono stati realizzati questi fabbricati che hanno per lo più destinazione artigianale.

Oggi chiaramente la situazione è mutata e ci viene richiesto sempre più spesso o di ampliarli, o di effettuare dei cambi d'uso da artigianale a commerciale. Queste situazioni che si prospettano, chiaramente comportano un aumento del carico urbanistico della zona e quindi vi è la necessità di adeguare gli standard. Essendo però di fatto le aree già edificate, è pressoché impossibile oggi recuperare questa dotazione di standard ancorché sia minima, nel senso che viene chiesto magari il cambio d'uso di una porzione di cento metri quadri, quindi chiaramente non parliamo di quantità elevate di parcheggio, però c'è questa necessità.

Proprio per poter venire incontro a queste situazioni di monetizzare gli standard, i parcheggi - quando parliamo di standard in questa situazione parliamo di parcheggi - c'è la proposta di monetizzare dei parcheggi ponendo dei paletti; quindi non sempre, ma nelle situazioni di zone - che sono quelle che abbiamo riscontrato più frequentemente - D2 o D3, laddove venga chiesto un cambio di destinazione d'uso con aumento di carico urbanistico.

Quindi parliamo di un cambio di destinazione d'uso da artigianale industriale, normalmente artigianale, a commerciale direzionale, oppure che venga chiesto un ampliamento della superficie lorda di pavimento.

Vi è poi un'altra situazione, che oramai il Consiglio conosce perché negli ultimi due anni si è verificata di frequente, che è quella degli interventi conseguenti allo Sportello Unico per le attività produttive. In questo caso è la normativa regionale, la circolare 16, che chiede che vengano garantiti gli standard. Anche qui ci troviamo il più delle volte in situazioni

dove viene ampliato il *capannoncino* in zona agricola, gli standard che dovrebbero essere ceduti sono pochi, sono comunque in zone dove tutto sommato non vi è una necessità di avere ulteriori spazi a parcheggio, e quindi la realizzazione e la cessione al Comune comporterebbe anche un aggravio di costi per la manutenzione.

In questo caso si propone la monetizzazione. Chiaro che poi questa monetizzazione deve servire all'Amministrazione per poter reperire delle aree idonee per quantità e qualità a realizzare gli standard che il privato non è stato in grado di realizzare.

La proposta, in questa prima fase di applicazione è di individuare il costo della monetizzazione dato dalle due voci "*costo dell'area*" e "*costo delle opere*". Il costo dell'area che viene proposto è quello che deriva dalla tabella ICI approvata dal Consiglio Comunale per le zone di espansione di tipo produttivo, che è di 94,00 euro al mq circa; il valore delle opere è stato stimato con un computo metrico dettagliato dai colleghi dei lavori pubblici in 96,00 euro al mq, quindi per un totale di 190,22 euro al mq.

Questa è la stima che si propone quale valore della monetizzazione.»

Entra il Consigliere Gagno. (Presenti n. 18)

Presidente: «In buona sostanza la volontà di questa maggioranza e dell'Amministrazione era quella di intervenire con quello che si ritiene un minimo di buon senso di fronte ad alcune esigenze di alcune attività e di omogeneizzare alcune aree dove vi sono magari degli spazi residui, che dovrebbero rimanere di proprietà pubblica, all'interno dei parcheggi privati. Tutto qua.»

Aperta la discussione, prendono la parola:

Consigliere Rizzo: «Mi spiace che l'Amministrazione non giustifichi una situazione di questo genere, o almeno non cerchi di far capire qual è la reale portata di questa cosa, perché se è vero, come dice l'ing. Curti, che poi alla fin fine si ridurrebbero a poche aree, i termini sono abbastanza precisi però, perché parla di zone D2 e D3. Le D2 sono zone di sviluppo produttivo e quindi sono già soggette a piani attuativi, e con D3 parliamo sempre di zone di sviluppo produttivo.

Quindi, il rinunciare a degli standard urbanistici in queste zone, giustamente se è una cosa irrisoria potrebbe essere anche valutata, ma poi si tratta di vedere dove andiamo a parare, perché a me viene in mente così, ma tanto per aiutare, per dare un contributo, cosa andrebbe a succedere se domani mattina la *Mondial* cambiasse tutte le destinazioni di zona? Oppure se la *Maber* cambiasse tutte le destinazioni di zona, cioè tutte le destinazioni urbanistiche dell'edificio, oppure altre zone, altri edifici? Mi fermo. Perché dico questo? Perché seppure è vero che la logica per le piccole cose potrebbe anche stare in piedi, quello che mi risulta un po' difficile è pensare che si stiano svendendo, scusate, quelli che sono invece dei diritti di legge, che sono quelli dell'acquisizione degli standard pubblici.

La legge non dice che si possono monetizzare, non c'è scritto da nessuna parte, né il 380, né la legge 11, non c'è una norma di legge che autorizza i Comuni a monetizzare le opere di urbanizzazione quando devono essere date per standard urbanistico. La monetizzazione può intervenire soltanto nelle zone cosiddette di completamento edilizio e dove effettivamente si parte dal presupposto che i principali oneri di urbanizzazione siano già stati resi al Comune.

Qui stiamo rischiando di fare un'altra operazione del tipo "*guarda, invece di darmi gli standard che tanto non mi serve più de tanto, fame 'na strada da naltra parte, fammi la...*", cioè ci stiamo mettendo sul piano della commercializzazione di un prodotto, non della programmazione urbanistica e della programmazione del territorio; perché io leggo

anche, tra l'altro, nel testo della delibera, in cui si dice che addirittura le aree di verde sono paragonate alle aree di parcheggio, perché in alcune zone è previsto che almeno il 50% debbano essere a verde e a parcheggio. No. Stiamo già perdendo anche il verde. Tra poco, se andiamo avanti di questo passo, basterà, torno a dire, che il cittadino venga qua e gli diciamo: "tu in cambio di una concessione edilizia cosa mi dai?" Perché stiamo facendo questa roba qua, tra perequazione urbanistica, cioè rischiamo di non avere tra poco più un parcheggio, e non sapremo più dove andare a mettere una macchina.

Giustamente diceva l'ing. Curti adesso: - *ma, sapete, in zona agricola magari uno si amplia l'attività. È vero, sono d'accordo, però quello che amplia l'attività avrà della gente che dovrà accedere a quella attività. E se quella persona non trova il parcheggio perché magari - faccio un esempio - un'azienda agricola mette su lo spaccio, eccetera, e ha un parcheggio, quell'azienda agricola lì è destinata a chiudere. Ma se io addirittura le ho detto: - va beh, dammi i soldi tanto a me non interessano i dieci posti auto, sto facendo io l'errore come Amministrazione.*

Quindi, chiedo onestamente che su questa cosa qua ci sia un ripensamento da parte dell'Amministrazione, almeno a livello di verifica. Anche perché leggo che l'ufficio tecnico ha determinato i costi, uno è in base all'ICI - e già qua ci sarebbe da scrivere un poema se questi sono valori delle aree - ma l'altro è di 96,00 euro al mq, determinati dall'ufficio. Qui non c'è uno schema allegato che ci dica come è stato fatto il calcolo.

Sarebbe interessante quanto meno sapere da dove deriva, perché se per parcheggio si intende la sola esecuzione della piazzola di sosta è una cosa, ma se per parcheggio mettiamo dentro la rete di illuminazione, la rete di acquedotto, come si deve fare nelle zone di nuova formazione, rischiamo che magari questi soldi non bastano, oppure in certi altri casi sono troppi.

Io chiedo onestamente all'Amministrazione di ritirare questo punto ed eventualmente ripensarlo nelle logiche di un confronto più tranquillo, più sereno, perché il Consiglio Comunale in questo caso qua, secondo me, non è in condizione di poter valutare se la proposta - e parlo di proposta - è effettivamente esaustiva di una necessità del territorio, perché qua non viene fatto nessun esempio. Voglio dire, scusatemi, uso sempre dei riferimenti perché li abbiamo visti, *Sorelle Ramonda*, se domani mattina decidono di cambiare le destinazioni d'uso, ce li hanno i parcheggi? Ce li danno oppure se li tengono e ci pagano ancora soldi? Parlo di altre realtà: *Piemme*, ce li dà i parcheggi o non ce li dà? Ce li monetizza? *Maber*, se cambia destinazione d'uso, *Idea Verde*, scusate, ce li danno o non ce li danno i parcheggi? Ci servono o non ci servono? Questo è il discorso.

Chiedo scusa, ma sinceramente reputo che questa cosa qua debba essere approfondita, magari nelle logiche di un confronto a livello di Commissione, inventatevi quello che volete, ma è meglio che ne riparlamo con serenità.»

Presidente: «Consigliere Breda, prego. Raccogliamo un po' di domande e poi diamo le risposte.

Consigliere Breda: «Io credo che questa sembrava una delibera di poco conto, una di quelle delibere che sembrano non aver incidenza nella gestione del nostro territorio e invece poi sono quelle che, con l'andar del tempo, sono le più importanti. Per esempio, io nella delibera non vedo che si dia atto che, se passasse questa proposta, dove sarebbe possibile monetizzare. Il Consigliere Rizzo ha fatto alcuni esempi, ma in quel caso si dovrebbe dare atto, di volta in volta, che comunque il rispetto degli standard c'è, nel senso che comunque, anche monetizzando, gli standard pubblici comunque sono sufficienti rispetto ai parametri delle norme regionali.

Dico questo perché in questo Consiglio Comunale spesso siamo arrivati a monetizzare

verde e parcheggi. Se andiamo a vedere, per tutte le lottizzazioni, o tante delle lottizzazioni che sono passate in questo Consiglio Comunale, si è proposto la monetizzazione, sia del verde che dei parcheggi. Andando avanti con questa logica, siamo sempre rispettosi dei parametri? A parte che il Consigliere Rizzo ricordava che non si possono monetizzare gli standard pubblici. Perché poi succede, faccio degli esempi, Via San Pio X - adesso fortunatamente le cose sono tornate come erano prima - ma fino a qualche settimana fa era stato creato il percorso ciclopedonale, togliendo da quella strada una quarantina di parcheggi. La risposta che il Comune dava ai cittadini è: - *andate a parcheggiare in Piazza Aldo Moro*, come se Piazza Aldo Moro fosse un parcheggio megagalattico dove si trova sempre parcheggio. Soprattutto di giorno, ormai, è impossibile anche là trovare parcheggio.

Altro esempio, quel fabbricato che c'è in Via Campagnola dove ha sede il CAAF della CGIL. L'altro giorno vado, perché c'è anche l'Associazione Artigiani, e ci sono tutti i parcheggi segnati in blu - la strada, credo, di uso pubblico - dove c'è scritto B1, B1, B1, B2, B2, B2 e uno non sa neanche dove può parcheggiare, perché là evidentemente quelli, secondo i proprietari, saranno parcheggi privati. Tutto da verificare. Io andrei a verificare e sono stalli di sosta fatti non secondo le norme, perché sono talmente piccoli che la macchina rimane sempre in mezzo alla strada.

Secondo, uno se deve andare là non ha la possibilità di parcheggiare, perché non trova parcheggio, senno andrebbe a rischio di parcheggiare su uno spazio che non è collegato all'attività alla quale deve accedere.

Allora, credo che una rivisitazione di tutta questa materia e capire se, come tante volte si è affermato in questo Consiglio, siamo eccedenti di parcheggi - io non vedo l'eccellenza dei parcheggi - prima di approvare una possibilità di monetizzare, io veramente farei una verifica nel nostro Comune allo stato attuale, se effettivamente siamo dentro i parametri o fuori i parametri. E poi anch'io, siccome sono convinto che questa sia una delibera importante, sarei per concordare con i Consiglieri di rinviarla e, se si vuole, mandarla in quella Commissione Urbanistica, o se se ne vuole costituire una ad hoc, e si ritorni poi in Consiglio Comunale con informazioni più puntuali, precise e soprattutto che fotografino la realtà del Comune di Villorba così com'è e non così come si pensa sia.»

Esce il Consigliere Piz. (Presenti n. 17)

Consigliere Milani: «Non sono tecnicamente preparata come i Consiglieri che mi hanno preceduto, ma forse questo dimostra che la mia poca capacità di capire questi aspetti tecnici fanno anche capire che non è chiara la delibera, perché da quello che ho capito dall'ingegnere, io posso costruire se in cambio do dei parcheggi pubblici, o costruisco per l'edificio che devo fare un tot di parcheggi pubblici, oppure ho un edificio, cambio destinazione e quindi devo ampliare i parcheggi secondo questa nuova destinazione e invece di ampliarli mi tengo quelli che ci sono, o non li faccio perché quando mi si dice che non c'è lo spazio, o non so come insomma vengono monetizzati, viene dato al Comune il corrispettivo di questo costo dei parcheggi.

Allora, a prescindere che se c'è una legge va rispettata, però dopo leggo in delibera le condizioni per l'accoglimento delle richieste di monetizzazione. Allora, è scritto: "*Le richieste di monetizzazione potranno essere accolte quando si ravvisano le condizioni appresso indicate*" - cioè tre - "*sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale*", cioè cosa vuole dire? Non è che li devono andare a trovare, parliamo di ambiente come zone Fontane Bianche? Non so che rispetto ambientale ci deve.... "*e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area stessa*".

Sfido a capire, perché io non ho capito.

Il secondo: *"la particolare conformazione dell'area sulla quale dovrebbero essere realizzati gli standard da acquisire non garantisca un disegno organico,"* - chi è che lo stabilisce se il disegno è organico o no? Cioè cosa vuol dire un disegno organico? - *"una completa funzionalità e un'economica manutenzione;"*.

Terzo: *"la collocazione dell'area (...) la renda non utilizzabile da parte dei cittadini."*

Allora, qua capisco che il parcheggio magari non può essere utilizzato dai cittadini, però magari i cittadini che vanno in quel servizio, in quell'ufficio, da quell'artigiano, avranno anche necessità di avere dei parcheggi. Cioè mi sembra molto vago il tutto, non so se per poca conoscenza tecnica, ma penso anche per poca chiarezza. Mi sembra che qua possano rientrare tutti e nessuno e quindi non vedo dei criteri. Perché, come ha detto anche il Consigliere Rizzo, il piccolo problema si può anche risolvere, però allora lo devo chiarire in una delibera più specifica dove dice: *- fino a qua puoi monetizzare fino a un tot di metri quadrati e non di più, perché dopo li devi fare, per legge, non li puoi monetizzare.*

Anche perché mi ritorna in mente la delibera di qualche mese fa, in cui invece abbiamo fatto magari il contrario, dove c'erano degli edifici commerciali che al proprio interno avevano anche un bar, o un altro tipo di attività abbiamo detto: *- va beh, in quel caso non andiamo ad aumentare i parcheggi perché comunque chi va dalle solite Sorelle Ramonda va anche al bar.* Però, in quel caso, non abbiamo monetizzato e quindi abbiamo dato un certo servizio, abbiamo capito il problema e il Comune ha dato la possibilità di non dover aumentare i parcheggi, ma neanche di dover monetizzare.

Qui, invece, diciamo: *- non lo puoi fare però me lo monetizzi.* Mi sembrano anche due criteri di trattare i cittadini in modi diversi rispetto a una legge.

Allora, va bene non rispettare una legge una volta, due, però insomma non è che possiamo ogni Consiglio Comunale derogare alle leggi vigenti

Propongo che passi in questa Commissione Urbanistica, nella commissione apposita, in modo che venga perlomeno chiarito meglio quanto si voglia fare.»

Consigliere Carraro: «Buonasera a tutti. Senza dilungarmi in cose già dette, penso che in questo atto di indirizzo, come ha detto anche la Consigliera Milani, ci sia dentro di tutto, di più e anche niente, perché è ad esclusivo arbitrio della Giunta, dell'Amministrazione.

Allora, io posso capire che se c'è un parcheggio, due parcheggi, tre parcheggi inseriti in una residenziale, dove sinceramente è ad uso solo ed esclusivo dei residenti, questo ha un senso. Infatti questa qua in sé, se la leggiamo da questo punto di vista, ha un senso, però bisogna mettere vicino anche le situazioni pratiche.

Noi abbiamo votato l'anno scorso anche tutta la questione del *Cadoro*, per esempio il *Cadoro* l'abbiamo monetizzato. Io ho votato contro perché, dico, se lì c'è vicino una scuola, perché andiamo a monetizzare una parte così importante di parcheggio, di verde? Lì c'è una scuola vicina. Allora dico: dove è stato riportato l'introito finanziario da questa monetizzazione? Abbiamo fatto parcheggi in qualche altra parte?

Allora il problema è:

1° - qual è il piano di recupero di queste monetizzazioni e qual è il piano di trasferimento in standard urbanistici in situazioni dove servono gli standard urbanistici - e questo io non lo so -;

2° - su questa delibera, uno dice è sensata, però avendo storicamente capito che alcune situazioni invece sono scivolte in altre situazioni - e mi penso Via Verdi e mi penso la *Maber*, che prima erano siti dove dovevano essere trasferite delle attività produttive, poi invece non è stato così né nel primo caso, né nel secondo caso - adesso abbiamo di nuovo il problema aperto. Allora anche in questo caso dico sono perfettamente d'accordo se due parcheggi, tre parcheggi vengono recuperati, dati ai residenti, non c'è nessun problema, ma

avendo in mente queste situazioni, che sono state fatte saltare da un posto all'altro e avendo visto quello che è successo col *Cadoro*, sinceramente io richiederei che al Consiglio fosse sottoposto un piano da parte dell'Amministrazione, dove dice: - *io recupero i soldi qui, su questi posti*. Abbiamo, non so, cinque parcheggi, ne abbiamo cento, ne abbiamo duecento, quantifichiamo le situazioni, anche se capisco che non è possibile, però possiamo anche storicamente dire: - *negli ultimi due anni queste sono state le nostre scelte in merito e andiamo a fare questo intervento da qualche altra parte*.

Allora, se io ho un quadro della situazione posso capire e posso anche dire andiamo avanti per questa strada, se non ce l'ho questo qua è consegnare carta bianca. Si può fare bene e si possono fare anche disastri.»

Consigliere Barbon: «Concordo con tutto quello che hanno detto i miei colleghi. Fare questo studio per vedere quanti parcheggi abbiamo era anche la mia idea. Perché se noi andiamo nelle nostre piazze, abbiamo diverse piazze, tutte quante sono mancanti di parcheggi. Allora, dico, se ci sono questi residenti che vogliono ampliare il negozio, quelle cose là, giustamente se c'è la possibilità si può dare, perché è giusto aiutare, però se non ci sono parcheggi, diamo più parcheggi, però facendo molta attenzione; ma se non ci sono i parcheggi questo, secondo me, è far spendere dei soldi, illudere quelli che pensano di lavorare di più, ma senza parcheggi non lavorano. Non possiamo dire che non le sappiamo queste cose qua perché, specialmente in questo momento, senza parcheggi non ci si ferma in nessuna parte, perché se non c'è parcheggio non ci si ferma.

Perché non facciamo, appunto, un sondaggio per vedere quanti parcheggi abbiamo nelle nostre piazze e, ripeto, tutte le piazze che abbiamo da Fontane a Villorba, a Lancenigo, sono mancanti di parcheggi.

Vorrei sapere la motivazione vera di questa scelta, perché non vedo che ci sia tanta necessità di richiesta di ampliare negozi, di ampliare attività produttive in questo momento, specialmente in questo momento.»

Presidente: «Grazie, Consigliere Barbon. Allora passerei la parola all'ing. Curti per le risposte tecniche. Grazie.»

Ing. Curti: «Ho preso qualche appunto quindi non vado proprio in ordine. Intanto parto dal discorso *Cadoro*. È vero che *Cadoro* ha monetizzato, ma li ha realizzati i parcheggi, solo che non sono diventati di proprietà del Comune e c'è una convenzione che prevede che siano aperti al pubblico. Quindi, i parcheggi ci sono e sono aperti al pubblico. Verranno chiusi di notte per motivi di sicurezza.

Quindi, a quel punto, abbiamo i parcheggi e abbiamo portato a casa i soldi. Quindi, non è che non siano stati fatti, nella *Cadoro* ci sono.»

Presidente: «Scusi, ingegnere, un attimo solo. Questo problema si pone con altri esercizi commerciali che hanno i parcheggi aperti al pubblico, ma lo spazio è recintato e la sera chiudono i cancelli. Teoricamente dovrebbero stare aperti tutta la notte. Se li monetizziamo li chiudono, ma lo stanno già facendo adesso per questioni di sicurezza... la convenzione è stata fatta apposta per permettere di chiuderli di notte. Prego, ingegner Curti, vada avanti, scusi l'interruzione.»

Ing. Curti: «Per quanto riguarda poi il discorso che si faceva che qualche mese fa, abbiamo fatto una delibera dove abbiamo consentito di non realizzare i parcheggi. Io credo che sia stata fatta un po' di confusione, nel senso che è vero, abbiamo fatto una delibera che diceva che i pubblici esercizi all'interno di attività di un determinato tipo e quindi che non

rientrano in quella che è la programmazione commerciale, non hanno la necessità di dare i parcheggi pertinenziali, cioè privati. I parcheggi standard di cui stiamo parlando stasera li hanno già dati. *Ramonda* i parcheggi di standard per il parcheggio li ha dati.

*Ramonda* per altro ha dato anche i pertinenziali, perché li ha realizzati. I parcheggi pertinenziali non sono in alcun modo monetizzabili e questo significa che laddove venga chiesto un cambio d'uso, o un ampliamento, le nostre norme impongono la realizzazione del parcheggio pertinenziale.

Quindi, il negozio che volesse ampliarsi, o il magazzino artigianale che volesse diventare negozio, per poterlo fare deve comunque avere la dotazione di parcheggi privati, quindi destinati alla sua attività, richiesti dal nostro regolamento edilizio e che sono, tutto sommato, tra i più alti del Veneto, come parcheggi privati, se non i più alti.

Quindi, questa proposta nasce dalla consapevolezza che comunque l'attività in quanto tale ha garantito i parcheggi che le sono necessari. Dopo di che è scritto, forse è sfuggito perché non è scritto bene, questa proposta viene applicata esclusivamente a quei fabbricati già realizzati in zone D2 o D3 dove era previsto lo strumento urbanistico, dove lo strumento urbanistico non è stato a suo tempo fatto, e che siano comunque completati prima che entrasse in vigore questo piano regolatore. Quindi *Mondial*, quindi *Maber* non rientrano in questa previsione.»

Presidente: «Neanche *Idea Verde*.»

Ing. Curti: «Neanche *Idea Verde*. Non può monetizzare.»

Presidente: «Adesso ci arriviamo, scusate.»

Ing. Curti: «Ma infatti, come ho detto all'inizio, questo nasce da specifiche richieste che in questi ultimi... non credo di dover dire il nome delle pratiche in Consiglio Comunale, anche perché non me le ricordo - abbiamo avuto più richieste negli ultimi due anni di questo tipo di interventi ai quali abbiamo dovuto rispondere di no, perché essendo zone D2 con l'obbligo dello strumento urbanistico attuativo e non avendo la possibilità di reperire gli spazi a parcheggio perché l'area è già totalmente edificata, non è stato possibile dare una risposta favorevole. Si è pensato di ovviare a questo tipo di problema con la monetizzazione che, pur non essendo prevista, è vero, da nessuna legge urbanistica, fa però parte di quella che è la prassi dell'urbanistica.

Da ultimo la legge 11 prevede la possibilità, laddove l'Amministrazione riconosca che non è necessaria la realizzazione degli standard in quanto l'area è già fornita, che chi interviene realizzi altre opere di pubblico interesse. Quindi, da questo punto di vista l'articolo 33, comma 5, ha aperto una strada che non c'entra con il discorso della monetizzazione, ma questa possibilità purtroppo, o per fortuna, la legge urbanistica regionale Veneto l'ha prevista.»

Presidente: «Posso? Sì, ho visto che c'è il Consigliere Rizzo prenotato, ma magari facendo questa precisazione poi, visto che le competenze tecniche del Consigliere Rizzo in materia sono sicuramente superiori alle mie... allora torno alla premessa sintetica, con cui ho aperto la discussione dopo le spiegazioni tecniche dateci dall'ingegner Curti in apertura, cioè se la paura è quella di grandi attività che possano convertire monetizzando i grandi spazi, possiamo anche introdurre un emendamento al testo dove magari facciamo riferimento agli esercizi di vicinato, o a una superficie massima di parcheggi monetizzabili, se è questo. Non c'è difficoltà. Cioè qua non abbiamo, credo... prego, Consigliere Rizzo.»

Consigliere Rizzo: «Appunto proprio per questo dicevo, intanto grazie all'ingegner Curti per l'ulteriore chiarimento, però - proprio perché così come è formulata nessuno riesce a percepire esattamente dove si va a parare e, come diceva l'ingegner Curti, non spetta a noi andare a vedere le singole richieste in che termini sono - le ipotesi di richiesta dovrebbero essere valutate più serenamente, o meglio valutate prima. Dovrebbe essere data la possibilità a tutto il Consiglio Comunale, chiamiamolo tramite una commissione, o tramite uno specifico incontro esterno, per evitare di andare a fare errori di interpretazione, come tante volte rischiamo di fare noi, pensando che ci si voglia rivolgere a realtà ben più ampie, oppure andare a poter fissare dei limiti che siano effettivamente credibili.

Voglio dire: se questa cosa viene a calarsi su una quantità che è irrisoria, i cinquanta metri quadri di parcheggio potrebbero essere assolutamente inutili, oppure anche i cento, ma allora per poter fissare questo limite, mentre invece qua purtroppo di limiti non ce ne sono, sarebbe opportuno, e dico a livello proprio di Consiglio Comunale, un approfondimento. Dopo di che, dicevo, o tramite un'apposita commissione, o tramite una discussione più approfondita, si possa dare tutti un contributo che vada a rendere il più corretto possibile questa agevolazione, che deve essere data ovviamente a tutti, non si può dire: - *va beh, insomma ma mi son vassin all'acqua, vassin a Piavesea, no posso ampliarne perché go a Piavesea*. Cioè queste cose qua devono essere viste.

Probabilmente l'ingegner Curti la cosa l'ha approfondita prima di noi, però noi facciamo veramente fatica, da come è formulata la delibera e le considerazioni, facciamo veramente fatica a capire dove si vuole andare a parare, tutto qua. Quindi per quello chiedevamo la Commissione.»

Esce il Consigliere Barbon. (presenti n. 16)

Consigliere Breda: «Visto che c'è una proposta, che se fosse accolta potrebbe rinviare la discussione, mettiamola ai voti subito. Allora se viene accolta chiudiamo la discussione, sennò la proseguiamo, credo, per ottimizzare il tempo.»

Presidente: «Sì, questione pregiudiziale, questa.»

Consigliere Breda: «Questione pregiudiziale, certamente e anche molto razionale.»

Presidente: «Io, per carità, dico solo la mia. Io credo che l'esigenza dell'Amministrazione sia quella di dare una risposta evidentemente a delle richieste di cittadini che attendono, per cui credo che il nostro compito, pur mettendo dei paletti e dei limiti, se ritenete sia giusto e necessario - ma sono stato io stesso a dirlo all'inizio, come ne abbiamo parlato anche in Conferenza dei Capigruppo, perché così era stata presentata la proposta di delibera - potrebbe essere quello di emendare il testo, prevedendo un limite dimensionale che decideremo qua stasera, insieme, e licenziare così la delibera, senza ulteriori rinvii che poi ricadono sulle spalle dei nostri cittadini.»

Votazione sulla proposta di rinvio

Il Presidente pone in votazione, in forma palese per alzata di mano, la proposta di rinviare la trattazione dell'argomento presentata dal Consigliere Breda, con il seguente esito:

Presenti	n.	16	
Votanti	n.	16	
Astenuti	n.	0	

Maggioranza richiesta	n.	9	
Favorevoli	n.	6	
Contrari	n.	10	Beraldo, Borghetto, Favaro, Gagno, Modolo, Palesa, Pellizzer, Pinarello, Serena, Soligo

Presidente: «La proposta viene respinta. Non ci sono astenuti. Allora, adesso, se volete, possiamo anche pensare..., beh intanto ha chiesto la parola il Consigliere Breda.»

Consigliere Breda: «Volevo completare il mio ragionamento. Io credo che veramente la situazione stia un po' sfuggendo di mano per quanto riguarda i parcheggi e voglio ricordare una scelta che è stata anche radicale nel piano regolatore. Avevamo 10.000 metri di terreno ad uso parcheggio pubblico in zona industriale, questo Consiglio Comunale ha deciso che l'area si trasformasse da parcheggio pubblico a zona produttiva. Quindi, voglio dire, leva da una parte, leva dall'altra, io non so se oggi abbiamo presente la situazione dei parcheggi pubblici nel nostro Comune, non lo so, allora, prima cosa, perché ultimamente abbiamo fatto scelte in controtendenza.

Secondo. Si parlava di criteri oggettivi...»

Presidente: «Scusi se l'ho interrotta. Dopo le rispondo.»

Consigliere Breda: «Il Consigliere Rizzo parlava di criteri oggettivi. Quindi, che siano criteri che valgono per tutti, non che valgano per chi sta nella zona particolare, oppure vicino alla Pontebbana, oppure più distante dalla ferrovia, che siano criteri che valgono per tutti, perché se uno può monetizzare, io non capisco perché anche il negozio di vicinato non possa monetizzare, non si può aprire un esercizio pubblico in centro del paese, perché non ci sono parcheggi. Io te li monetizzo e quindi apro l'attività. In questo caso sono state negate alcune licenze perché all'interno dei centri abitati non veniva dimostrata la possibilità di avere parcheggi. Allora, voglio dire, studiamo la materia e cerchiamo di farla più obiettiva possibile e nei confronti di tutti quanti i cittadini.

Poi, se qualcuno stasera mi afferma che gli standard sono rispettati io sono contento, voglio dire, dopo andremo a verificarli perché, ripeto, abbiamo tolto parecchi standard in questi ultimi anni.»

Consigliere Milani: «Io dico solo una cosa, che penso sia una grande differenza di impostazione di lavoro. Il problema è quando voi mi dite: - *dobbiamo andare incontro a qualche richiesta*. L'Amministrazione deve programmare il territorio, non deve andare incontro a qualche richiesta, perché se le richieste sono due, tre, dieci, cento. È ben diverso dalle richieste. Allora, se c'è una programmazione rispetto a questo, già il fatto di mettere dei limiti è una garanzia, perché un conto è monetizzare due parcheggi e un conto è monetizzarne venti, o anche sette o otto, perché è già diverso. Per carità, è già un tutelare, però se questa è la legge vigente e io devo andare in deroga, una deroga con dei criteri che mi permettano anche di garantire una vivibilità e gli standard previsti comunque in generale. Non posso partire dalle richieste di qualcuno, devo partire dalla programmazione che ho in testa e questo non è rivolto all'ingegner Curti, è rivolto a chi fa la politica della programmazione.»

Vicesindaco Reggente, Giacinto Bonan: «Credo che stiamo facendo parecchia confusione. Forse è come diceva il Consigliere Rizzo, che il testo non è abbastanza chiaro, forse perché è iniziata la campagna elettorale. Comunque, signori, qui non c'è nessuna intenzione di monetizzare niente. Sono state rivolte le richieste da parte di cittadini proprietari di

capannoni produttivi, o di vendita all'ingrosso che dicono: - *per sopravvivere ho bisogno di aprire un negozio al minuto. Provo a salvarmi come posso, prima di chiudere.*

Questa è la vera realtà. Se poi andiamo sempre a metterci del losco dappertutto, allora siamo qui per ascoltare anche quello. L'unico tentativo che c'è è quello di andare incontro a delle attività che hanno richiesto di mutare parte della superficie di vendita dall'ingrosso al dettaglio.

Poi possiamo mettere tutti i paletti che vogliamo, perché noi al pari di voi non vogliamo che la gente parcheggi nelle strade, o che si aprano attività dappertutto laddove non si possono aprire. Poi, cerchiamo di non mescolare le due cose. Mescoliamo gli standard con i pertinenziali: sono due cose diverse, cerchiamo di capirlo, altrimenti facciamo e ragioniamo serate intere in mala fede.»

Presidente: «Allora, se può aiutare, tanto per dare un contenuto alla discussione, facciamo una proposta di emendamento con cui limitiamo questa facoltà agli esercizi di vicinato e magari diamo anche una quantificazione dei metri quadri massimi monetizzabili. Se può andare... allora se parliamo di esercizi di vicinato e parliamo di 250 mq massimi, stiamo parlando di 10-15 parcheggi standard, non quelli pertinenziali. Ingegnere, mi fa una proposta di emendamento e di dove inserirla in questo senso, per cortesia?»

Rientra il Consigliere Barbon. (Presenti n. 17)

Consigliere Modolo: «Volevo soltanto far presente, per esempio c'è scritto: "*È importante precisare che la monetizzazione non è automatica, ma è una facoltà che l'Amministrazione si riserva di applicare*" - l'Amministrazione intesa come Giunta?»

Presidente: «Giunta.»

Consigliere Modolo: «Ad ogni modo è da "*applicare esclusivamente nei casi definiti con le presenti linee di indirizzo, rimanendo salva la possibilità per l'Amministrazione di valutare anche altre situazioni che per questioni di interesse pubblico e di opportunità saranno suscettibili di accoglimento*".»

Presidente: «Ma è chiaro che si deve decidere caso per caso, perché dove si va in deroga si decide caso per caso. È così che si fa.»

Consigliere Rizzo: «Allora, i poteri di deroga sono ben sanciti dal nostro regolamento edilizio e dalla legge. Cioè i poteri di deroga si fanno solo per opere di interesse pubblico, o opere pubbliche. Le deroghe da parte del Consiglio Comunale si danno solo per opere pubbliche o d'interesse pubblico. Quindi la norma c'è già. Tutto il resto, al di là di quello che dice il Vicesindaco Reggente, non è mancanza di fiducia, è solo ed esclusivamente voglia di chiarezza.

In questo caso dire dieci, o dire venti, o dire duecento metri quadri sono la stessissima cosa, solo che il problema è che resta sempre nella discrezionalità di una Giunta, la quale di fronte a una domanda potrebbe leggerla in un certo modo, di fronte ad un'altra potrebbe ... e il cittadino invece è uguale per tutti. Il cittadino va rispettato, cioè chiunque deve poter agire e chiedere questa deroga.

Io faccio la mia dichiarazione di voto: se ritenete di fare qualsiasi altro intervento che non sia quello della rilettura, io preannuncio il mio voto contrario, perché così reputo che sia letta troppo in modo soggettivo. Non ha niente di trasparente, non ha niente di chiaro. Di nuovo nelle camere segrete del Comune sarà qualcheduno decidere *se a Toni ghe a demo,*

se a Bepi no. Come è successo.»

Presidente: «Grazie, Consigliere Rizzo. Prendo atto della dichiarazione di voto. Ci sono altri interventi? Sennò adesso mi riservo di leggere la proposta di emendamento.»

Consigliere Milani: «Anch'io ho la mia dichiarazione di voto. Intanto magari mi sono espressa male, ma non ho fatto confusione, fatto sta che i parcheggi pertinenziali non sono stati monetizzati perché la legge non lo prevede, dite voi. Neanche qua lo obbliga di monetizzarli.»

Presidente: «Non si può.»

Consigliere Milani: «Ma si può, quindi ecco, e anche non si può, perché alle volte la Giunta, come ha giustamente rilevato il Consigliere Modolo può anche decidere come, quando e perché. Quindi è troppo vaga e a maglie larghe.»

Presidente: «Grazie, ci sono altri interventi? Un attimo solo che cerchiamo di farlo il più corretto possibile questo emendamento in maniera poi da non doverlo ritoccare.

A pagina 3 formulo questa proposta di emendamento: dopo la frase "*Nel caso di ampliamento la dotazione di standard è dovuta per intero per tutta la superficie ampliata.*" inserire la seguente dicitura: "**la superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso e/o di ampliamento potrà essere al massimo pari a 250 mq.**".

È chiara la proposta di emendamento a tutti? Bene, se non ci sono altri interventi dichiaro chiusa la discussione e pongo in votazione l'emendamento appena proposto.»

#### Votazione emendamento

Il Presidente pone in votazione, in forma palese per alzata di mano, l'emendamento sopra illustrato alla proposta di deliberazione depositata agli atti, con il seguente esito:

Presenti	n.	17	
Votanti	n.	17	
Astenuti	n.	0	
Maggioranza richiesta	n.	9	
Favorevoli	n.	10	
Contrari	n.	7	Barbon, Borsato, Breda, Carraro, Milani, Mottola, Rizzo

Quindi,

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

#### **PREMESSO che:**

- il Comune di Villorba è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione di Giunta regionale n. n. 4499 del 27/07/1990;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 6 dell'11/02/2005 è stata adottata una variante al PRG relativa alle zone residenziali, definitivamente approvata con DGRV n. 2973 del 6/10/2009;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 7 dell'11/02/2005 è stata adottata una

variante al PRG relativa alle zone produttive, definitivamente approvata con DGRV n. 1827 del 1/7/2008;

- con deliberazione di Consiglio comunale n. 28 del 28/04/2010 è stato approvato il “documento di sintesi del Piano Regolatore Generale vigente”, individuando gli elaborati che compongono lo strumento urbanistico oggi vigente;
- le Norme Tecniche di Attuazione vigenti, quali individuate nella citata deliberazione n. 28/2010, “disciplinano l’attività urbanistica, edilizia ed ogni intervento che trasformi o modifichi l’assetto del territorio e dell’ambiente” su tutto il territorio del Comune di Villorba;
- il PRG individua zone nelle quali gli interventi edificatori sono subordinati alla preventiva approvazione di un PUA e, quindi, alla verifica della dotazione degli standard urbanistici come previsti dal D.M. 1444/68 e dalla L.R. n. 11/2004;
- alcune di queste zone sono però già state edificate ai sensi degli artt. 9 e 109 della L.R. n. 61/85 ed è, pertanto, oggi impossibile realizzare nel loro ambito un piano attuativo;
- nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente in tali aree che comportano un incremento del carico urbanistico non è possibile, frequentemente, garantire la dovuta dotazione di standard urbanistici;

**PREMESSO, inoltre, che:**

- anche gli interventi conseguenti all’applicazione della procedura di cui all’art. 5 del DPR n. 447/98 (Sportello Unico per le Attività Produttive) devono garantire la dotazione di standard urbanistici minimi previsti dalla normativa vigente, e ciò ai sensi dell’art. 3, comma 13, lett. B., della circolare della Regione Veneto n. 16/2001;
- sia nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente in zone assoggettate a PUA, sia nel caso di interventi di cui all’art. 5 del DPR n. 447/98, le aree da destinare a standard urbanistici risultano il più delle volte esigue o comunque collocate in ambiti tali per cui non è prevedibile un effettivo uso pubblico delle stesse, di modo che non vi è alcun interesse da parte dell’Amministrazione alla loro acquisizione al patrimonio comunale;

**RITENUTO**, pertanto, nei casi sopra descritti, che non sia opportuno e conveniente per l’Amministrazione acquisire aree destinate a standard che, per la loro esigua dimensione non rispondono a specifici requisiti di funzionalità e di economicità nella futura manutenzione o la cui collocazione non consenta un effettivo uso pubblico;

**RITENUTO** pertanto opportuno, nei casi sopra individuati, monetizzare gli standard urbanistici;

**DATO ATTO** che rimane facoltà dell’Amministrazione proporre od accettare la monetizzazione anche parziale degli standard urbanistici in qualunque caso la particolare conformazione dell’area da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione;

**PRECISATO** che la monetizzazione degli standard è una facoltà che l’Amministrazione si riserva esclusivamente nei casi sopra indicati, che non deve comunque determinare una riduzione delle superfici a standard, ma solo una loro realizzazione differita attraverso una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano, utilizzando le risorse economiche nel frattempo accantonate;

**ATTESO** che la monetizzazione dell’area da destinarsi ad uso pubblico, derivante dalla

mancata cessione della stessa, deve essere pari al costo dell'area stessa sommato al costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;

**ATTESO**, inoltre, che rimane dovuto il pagamento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n. 380/01 anche in caso di monetizzazione;

**RITENUTO** necessario individuare una serie di parametri che, pur non rendendo automatica, ma solo alternativa la possibilità di monetizzazione degli standard, fissi alcune regole alle quali i proponenti e l'Amministrazione dovranno attenersi per garantire una corretta e coerente procedura;

**RICHIAMATA** a tal proposito la relazione redatta dall'ufficio tecnico, parte integrante della presente delibera, che stabilisce le procedure e le regole a cui attenersi per attivare la monetizzazione, i relativi parametri di costo da applicare per il corrispettivo e tutti gli altri elementi di carattere tecnico per la definizione della procedura;

**Tutto ciò premesso;**

- Visto l'art. 17 della legge n. 765/1967;
- Visto l'art. 4 del D.M. 1444/1968;
- Vista la L.R. n. 11/2004;
- Visto il D.Lgs. n.267/2000;

**DATO ATTO** che il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, non necessita del parere in ordine alla regolarità contabile da parte del Responsabile della Ragioneria, in quanto non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata;

**VISTO** l'allegato parere di regolarità tecnica formulato sulla proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

La votazione in ordine alla proposta come sopra emendata, eseguita in forma palese per alzata di mano, dà il seguente esito:

Presenti	n. 17	
Votanti	n. 17	
Astenuti	n. 0	
Maggioranza richiesta	n. 9	
Favorevoli	n. 10	
Contrari	n. 7	Barbon, Borsato, Breda, Carraro, Milani, Mottola, Rizzo

La votazione in ordine all'immediata eseguibilità del presente provvedimento, eseguita in forma palese per alzata di mano, dà il seguente esito:

Presenti	n. 17	
Votanti	n. 17	
Astenuti	n. 0	
Maggioranza richiesta	n. 11	
Favorevoli	n. 10	
Contrari	n. 7	Barbon, Borsato, Breda, Carraro, Milani, Mottola, Rizzo

La deliberazione non risulta pertanto eseguibile immediatamente;

Visti gli esiti delle votazioni, come sopra riportati;

**DELIBERA**

- 1) di approvare gli indirizzi e le procedure per la monetizzazione delle aree da destinare a standard urbanistici pubblici come indicato nella Relazione Tecnica (All. A) allegata alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
- 2) di dare atto che gli importi degli standard urbanistici verranno aggiornati annualmente con determina del responsabile del servizio, applicando i medesimi criteri che regolano l'adeguamento del costo di costruzione.

## **LINEE GUIDA PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE DA CEDERE COME STANDARD PUBBLICI**

### **RELAZIONE TECNICA**

Il Comune di Villorba è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con DGRV n. 4499 del 27/07/1990.

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 11/2004, l'11 febbraio 2005 sono state adottate due varianti, rispettivamente per le attività produttive e per le zone residenziali, approvate rispettivamente con DGRV n. 1827 del 1/7/2008 e con DGRV n. 2973 del 6/10/2009 e riassunte in un unico documento di sintesi, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 28 del 28/4/2010.

*“... l'attività urbanistica, edilizia ed ogni intervento che trasformi o modifichi l'assetto del territorio e dell'ambiente”* su tutto il territorio comunale sono disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione, nella versione approvata con la DCC n. 28/2010.

Il PRG vigente individua le zone di espansione, nel cui ambito le NTA subordinano l'edificazione alla preventiva approvazione di un PUA (Piano Urbanistico Attuativo) e alla realizzazione e cessione, da parte del privato che interviene, degli standard urbanistici (parcheggi e verde).

Alcune di tali zone, però, sono già state edificate ai sensi degli artt. 9 e 109 della L.R. n. 61/85 ed è, pertanto, oggi impossibile realizzare nel loro ambito un piano attuativo o reperire gli standard urbanistici necessari.

Vi è però, sovente, la necessità di effettuare interventi sul patrimonio edilizio esistente che modificano, aumentandolo, il carico urbanistico gravante sulla zona.

Le richieste che si presentano più frequentemente sono di ampliamento dei fabbricati e/o di mutamento di destinazione d'uso, in particolare da artigianale a commerciale o direzionale.

In queste situazioni è necessario garantire la dotazione di standard conseguente agli ampliamenti o ai cambi di destinazione d'uso.

Vi è, inoltre, un'altra situazione nella quale è necessario garantire la realizzazione e la cessione degli standard urbanistici. Si tratta degli interventi conseguenti all'approvazione di progetti ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 447/98 (Sportello unico per le Attività Produttive \_ SUAP).

L'art. 3, comma 13, lett. B., della circolare della Regione Veneto n. 16/2001 prevede, infatti, l'obbligo di garantire la dotazione di standard in conformità all'art. 25 della L.R. n. 61/85.

In entrambi i casi<sup>1</sup>, però, può verificarsi che le aree per la realizzazione degli standard sono difficilmente reperibili o, anche quando vi sono superfici idonee, date le esigue dimensioni richieste dal tipo di intervento, finiscono per non svolgere il loro reale uso risultando, tra l'altro, troppo onerose da mantenere. In diversi casi, laddove vi sia l'impossibilità di realizzare gli standard o dove è evidente l'inopportunità e la non economicità per l'Amministrazione Comunale acquisire le aree, è conveniente optare per la monetizzazione i cui proventi dovranno essere destinati ad una pianificazione urbanistica che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano.

---

<sup>1</sup> interventi su edifici esistenti nell'ambito di zone assoggettate a PUA o interventi ai sensi dell'art. 5 del DPR n. 447/98

Queste linee di indirizzo hanno la funzione pertanto di definire una serie di parametri che stabiliscano le procedure e le regole a cui attenersi per attivare la monetizzazione, i relativi parametri di costo da applicare per il corrispettivo e tutti gli altri elementi di carattere tecnico per la definizione della procedura.

E' importante precisare che la monetizzazione non è automatica, ma una facoltà che l'Amministrazione si riserva di applicare esclusivamente nei casi definiti con le presenti linee di indirizzo, rimanendo salva la possibilità per l'Amministrazione di valutare anche altre situazioni che per questioni di interesse pubblico e di opportunità saranno suscettibili di accoglimento.

### **PROCEDIMENTO PER LA RICHIESTA DI MONETIZZAZIONE.**

Le presenti linee di indirizzo riguardano esclusivamente le procedure per la monetizzazione delle aree da destinare a standard pubblici a seguito di interventi sul patrimonio edilizio esistente (ampliamenti e/o cambi di destinazione d'uso) da realizzare nelle zone produttive D2 e D3 già edificate alla data di entrata in vigore del vigente PRG (11/11/2009). Sono esclusi pertanto tutti gli interventi che riguardano zone di nuova espansione in fase di attuazione o in programmazione e zone di completamento.

Riguardano, inoltre, gli interventi da realizzarsi in applicazione dell'art. 5 del DPR n. 447/98 (Sportello Unico per le Attività Produttive).

La proposta di monetizzazione deve essere presentata contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire o DIA dagli aventi titolo.

### **CONDIZIONI PER L'ACCOGLIMENTO DELLE RICHIESTE DI MONETIZZAZIONE.**

Le richieste di monetizzazione potranno essere accolte quando si ravvisano le condizioni appresso indicate:

- sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di reperimento degli standard per mancata disponibilità delle aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, delle funzioni e della conformazione dell'area stessa;
- la particolare conformazione dell'area sulla quale dovrebbero essere realizzati gli standard da acquisire non garantisca un disegno organico, una completa funzionalità e una economica manutenzione;
- la collocazione dell'area (ad esempio in zona agricola, nel caso di interventi ex art. 5 del DPR n. 447/98) la renda non utilizzabile da parte dei cittadini.

### **METODO DI CALCOLO DELLE AREE A STANDARD URBANISTICO**

Sono subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dalla vigente normativa, gli interventi che comportano incremento di carico urbanistico: ampliamento e/o cambiamento di destinazione d'uso.

Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- Residenziale
- Industriale – artigianale – commerciale all'ingrosso
- Commerciale – Turistico ricettiva – Direzionale

Ai fini della verifica della dotazione degli standard pubblici, si considera tutta la superficie in ampliamento (anche nel caso in cui sia all'interno del volume esistente, per esempio per la realizzazione di un soppalco) od oggetto di cambio di destinazione d'uso.

La dotazione minima di aree a standard è stabilita dalla vigente normativa<sup>2</sup>.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso la dotazione di standard è dovuta per intero e per la nuova destinazione nei seguenti casi:

1. da industriale – artigianale a commerciale – direzionale;
2. da residenziale a turistico.

La destinazione commerciale all'ingrosso è assimilata alla destinazione artigianale.

Nel caso di ampliamento la dotazione di standard è dovuta per intero per tutta la superficie ampliata.

La superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso e/o di ampliamento potrà essere al massimo pari a 250 mq.

Sono inoltre subordinati alla verifica dei rapporti minimi come stabiliti dalla vigente normativa, gli interventi assoggettati al procedimento di cui all'art. 5 del DPR n. 447/98.

#### **INDIVIDUAZIONE DEI COSTI DELLE AREE A STANDARD**

L'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione per la mancata cessione delle aree a standard deve essere pari alla somma che il Comune deve affrontare per l'acquisto delle aree di pari superficie, più il costo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In fase di prima applicazione, per quanto riguarda il valore delle aree si propone di utilizzare il valore delle aree edificabili - aree industriali, artigianali e commerciali di espansione - approvato annualmente dal Consiglio comunale ai fini ICI, e pari, per il 2010 a 94,22 €/mq.

Per quanto riguarda il costo per la realizzazione delle opere, a seguito di un'approfondita analisi effettuata dall'Ufficio Lavori pubblici, si propone di fissarlo in 96 €/mq.

La normativa vigente non individua la quota parte delle aree da destinare a verde o a parcheggio, limitandosi a stabilire (art. 8, comma 4, NTA) che *“almeno la metà di questi spazi deve essere destinata a parcheggio”*.

In considerazione del tipo di interventi per i quali è possibile la monetizzazione e del fatto che, di norma, le aree oggetto della stessa hanno dimensioni limitate, si stabilisce che tali aree siano destinate totalmente a parcheggio.

Gli importi di cui sopra dovranno essere versati con le stesse modalità e condizioni applicate per gli oneri di urbanizzazione, compresa la possibilità di rateizzazione nel caso di importi superiori a 2.500,00 euro. Per l'aggiornamento dei costi di cui sopra si provvederà applicando gli stessi criteri che regolano l'adeguamento del costo di costruzione.

---

<sup>2</sup> art. 25 LR n. 61/85, art. 31 LR n. 11/2004, art. 8 NTA.