

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 334

Seduta del giorno 12 Settembre 2012

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
GIACINO AVV. VITO
CORSI P. I. ENRICO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
CASALI AVV. STEFANO
BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA ANTONIO
GIORLO MARCO

ASSENTI

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
GIACINO AVV. VITO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE. PIANO DEGLI INTERVENTI.
DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE SOSTITUTIVA
DELLE AREE E DELLE OPERE AI SENSI DELL'ARTICOLO 24 COMMA 3
LETT. A) DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007, efficace dal 28 febbraio 2008;
- il Comune di Verona si è dotato del 1° Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011, efficace dal 13 marzo 2012;
- l'articolo 32 della L.R. n. 11/2004 prevede al comma 2° che le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione e qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione;
- l'articolo 32 della L.R. n. 11/2004 prevede inoltre al comma 5° che 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 stesse con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente;
- le Norme Tecniche Operative del P.I. prevedono, in coerenza alla disciplina generale dettata dalla L.R. n. 11/2004, la possibilità per il Comune di consentire ai privati la monetizzazione sostitutiva degli standard urbanistici ed opere di urbanizzazione non reperibili;
- l'articolo 20 comma 9 stabilisce che le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dalle presenti norme e dalle norme tecniche che le regolano;
- l'articolo 20 comma 10 prevede altresì che l'Amministrazione, su richiesta dell'interessato, può consentire la monetizzazione ovvero la compensazione se all'interno del PUA o del comparto urbanistico tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, fermo restando che, in ogni caso, la monetizzazione è esclusa se comporta deficit di dimensionamento dei servizi nell'ATO di riferimento; la compensazione può essere effettuata con aree a servizi anche esterne all'ambito di intervento, purché funzionali al carico urbanistico indotto; sono fatte salve diverse previsioni delle norme operative, del repertorio normativo e delle schede norma;
- l'articolo 23 comma 6 prevede che, gli interventi edilizi o di comparto urbanistico assentibili in diretta attuazione del PI che comportino un aumento del carico urbanistico superiore alla soglia minima di rilevanza, qualora gli spazi di sosta o di parcheggio (P2) e gli spazi di verde attrezzato o la localizzazione delle relative aree di sedime non possano essere realizzate, per impedimenti fisici o giuridici, o per inopportunità in base a valutazioni tecniche, dimensionali, geometriche o localizzative operate dal Comune sulla base di criteri generali deliberati dell'organo esecutivo, il responsabile del procedimento provvede alla determinazione dell'onere di monetizzazione sostitutiva a carico del richiedente;
- l'articolo 24 delle N.T.O. del P.I. stabilisce al comma 3° che l'entità della monetizzazione sostitutiva è determinata o aggiornata dall'organo comunale competente sulla base dei seguenti criteri:
 - a) Il valore di monetizzazione delle aree a standards viene calcolato in relazione alla destinazione urbanistica dell'immobile che ha determinato l'obbligo della monetizzazione facendo riferimento alla Tabella "Dotazione di aree per servizi – Valori delle aree per la monetizzazione sostitutiva" redatta a cura del Settore Estimo Beni Pubblici ed aggiornata annualmente";
 - b) Il valore delle opere di urbanizzazione o dei parcheggi P1 e P2, è valutato sulla base dei costi medi rilevati nell'ambito di analoghi progetti di opere pubbliche approvati dal Comune, o in mancanza, in applicazione del prezzario regionale delle opere pubbliche;

- su richiesta del Coordinamento Pianificazione Territoriale con nota del 3 settembre 2012 il Servizio Estimo e Beni Pubblici ha trasmesso la tabella contenente i valori di riferimento, relazionando contemporaneamente sui criteri utilizzati;
- l'articolo 8 delle N.T.O. del P.I. prevede che, in ordine alla Densità Arborea (DA) ed alla Densità Arbustiva (Dar), l'avente titolo può richiederne la monetizzazione sostitutiva parziale o totale, che è pari al costo degli impianti arborei o arbustivi non realizzati determinato dal Dirigente dell'unità organizzativa competente in materia di strade e giardini. Tale cifra sarà finalizzata alle piantumazioni nel Comune;

Richiamata inoltre la deliberazione della Giunta Comunale n. 396 del 25 novembre 2009, avente ad oggetto "Piano casa L.R. 14/2009 – Monetizzazione sostitutiva delle aree verdi e parcheggio in attuazione dell'art. 6 comma 4, lett. B) del Regolamento di Attuazione della L.R. 14/2009 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 26.10.2009" e considerato che:

- i valori di riferimento per la monetizzazione delle aree ed opere di urbanizzazione a verde attrezzato e parcheggio determinati con la citata deliberazione 396/2009 restavano validi sino alla entrata in vigore del P.I.;
- è di conseguenza necessario procedere al loro aggiornamento in coerenza coi valori di monetizzazione previsti per il P.I.;
- appare inoltre opportuno aggiornare anche i valori di monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria - spazi di sosta o parcheggio e delle aree a verde attrezzato - già stabiliti con la citata deliberazione della Giunta Comunale n. 396/2009, anche per i casi previsti dal P.I.;

Dato atto che la competenza alla determinazione dell'entità della monetizzazione sostitutiva rientra fra quelle della Giunta Comunale, come pure la determinazione dei criteri per la applicazione della monetizzazione sostitutiva per gli interventi oggetto di Comparto Urbanistico;

Ritenuto:

- di concordare con il contenuto della tabella di monetizzazione aree redatta dal Servizio Estimo e Beni Pubblici e di farlo proprio;
- di determinare sulla scorta delle indicazioni del coordinamento Strade e Giardini i valori di monetizzazione degli spazi di sosta o parcheggio e delle aree a verde attrezzato, nonché della DA e della Dar;
- di procedere anche a determinare i criteri per la applicazione della monetizzazione sostitutiva per gli interventi edilizi o di comparto urbanistico assentibili in diretta attuazione del PI, come previsto dal citato articolo 23 delle N.T.O. del P.I.;

Visti:

- la Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e successive modificazioni e integrazioni;
- il D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modificazioni e integrazioni;
- il vigente Statuto Comunale;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa, né minori entrate;

Preso atto dei pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 04/09/2012 il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale, il Dirigente Responsabile del Coordinamento Edilizia Privata, il Dirigente Responsabile del Coordinamento Strade e Giardini, il Dirigente Responsabile del Servizio Estimo e Beni Pubblici proponenti il provvedimento, hanno espresso il parere

che di seguito integralmente si riporta: ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

**IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE**

f.to arch. Mauro Grison

**IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO EDILIZIA PRIVATA**

f.to dott. Giovanni Uderzo

**IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO STRADE E GIARDINI**

f.to ing. Alessandro Bortolan

**IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
SERVIZIO ESTIMO E BENI PUBBLICI**

f.to arch. Stefano Tarasco

- che in data 10/09/2012 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto".

**IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO**

f.to dott. Marco Borghesi

Udito il relatore avv. Vito Giacino, Vice Sindaco con delega all'Urbanistica;

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1) la premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di approvare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 24 comma 3 lett. a) delle N.T.O. del P.I., per le destinazioni d'uso:

- U1 - Usi abitativi;
- U2 - Usi commerciali U2, limitatamente a : U2/1 Esercizi commerciali di vicinato e strutture di vendita medio piccole, U2/3 Depositi commerciali e commercio all'ingrosso, U2/4 esercizi commerciali florovivaistici;
- U3 - Usi terziari;
- U4 - Usi turistici ricettivi;
- U5 - Usi produttivi e manifatturieri;
- Altro;

la tabella dei valori di monetizzazione delle aree a standard redatta dal Servizio Estimo e Beni Pubblici allegata al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale, che sostituisce, dalla data di esecutività della presente deliberazione, quella stabilita con la citata deliberazione di Giunta Comunale 396/2009;

- 3) di stabilire che la tabelle ed i valori di monetizzazione di cui alla presente deliberazione si applicano, dalla data di esecutività, a tutti i procedimenti edilizi attivati dopo tale data e per i permessi di costruire rilasciati dopo tale data, e che non sono retroattivi;

- 4) di stabilire, ai sensi dell'articolo 23 delle N.T.O. del P.I., che, oltre ai casi previsti dalle N.T.O. del P.I., la monetizzazione sostitutiva delle aree a verde e parcheggio primario è da applicarsi anche nei casi in cui non possono essere raggiunti i seguenti parametri quantitativi minimi:
- a) il verde attrezzato non raggiunga la superficie minima di 1000 mq. o non sia utilmente collegabile a verde pubblico già esistente;
 - b) gli spazi di sosta o parcheggio non consenta di realizzare almeno 9 posti macchina, aventi le caratteristiche tecniche e dimensionali previste dalle norme, anche comunali, disciplinanti la costruzione dei parcheggi e dal regolamento viario comunale, o abbiano superficie inferiore a mq 250, o non siano utilmente collegabili a spazi di sosta o parcheggio pubblici già esistenti;
- 5) di stabilire che il Dirigente Responsabile competente può, con motivato provvedimento, richiedere comunque la cessione, anche parziale, delle aree e delle opere qualora la situazione urbanistica e dei servizi della zona ove avviene l'intervento lo faccia ritenere opportuno;
- 6) di stabilire che non sono in ogni caso monetizzabili le aree e le opere di urbanizzazione relative alla realizzazione ed all'ampliamento di attività commerciali (medie strutture di vendita) poiché disciplinate dall'art. 16 c. 2° dalla legge regionale 13 agosto 2004 n. 15, norma speciale e prevalente;
- 7) di stabilire che i valori di monetizzazione delle opere necessarie alla realizzazione delle aree a verde pubblico e parcheggio, su indicazione del coordinamento Strade e Giardini, sono quelli che si seguito si riportano:

costo verde pubblico primario € 76,00 per metro quadrato

costo parcheggio P1 e P2 € 64,00 per metro quadrato

e sostituiscono, dalla data di esecutività della presente deliberazione, quelli stabiliti con la citata deliberazione di Giunta Comunale 396/2009;

- 8) di stabilire che i valori per la monetizzazione della DA e della DAr, su indicazione del coordinamento Strade e Giardini, sono quelli che si seguito si riportano :

Densità arborea DA € 110,00 cadauno

Densità
arbustiva DAr € 12,00 cadauno

e che tali somme non sono scomputabili;

- 9) di dare atto che, a mente dell'articolo 24.4 delle N.T.O. del P.I. la quota di monetizzazione sostitutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è scomputabile dal contributo dovuto in applicazione degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi di legge;
- 10) di stabilire che i valori di monetizzazione delle aree e delle opere sono dovuti anche per la monetizzazione dei parcheggi privati P1 (articolo 14 NTO PI);
- 11) di stabilire che è consentito, su indicazione della Giunta Comunale, compensare la monetizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente;
- 12) di stabilire che la citata deliberazione di Giunta Comunale 396/2009, perde ogni efficacia con la esecutività della presente deliberazione;
- 13) di dichiarare, a unanimi voti, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'articolo 134 del D.L.vo 18 agosto 2000 n. 267.

Il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Urbanistica, il Dirigente Responsabile del Coordinamento Edilizia Privata, il Dirigente Responsabile del Coordinamento Strade e Giardini, il Dirigente Responsabile del Servizio Amministrativo

Urbanistica e PEEP ed il Dirigente Responsabile del Servizio Estimo e Beni Pubblici provvederanno all'esecuzione.

La Segreteria Generale è invitata a collaborare con gli Uffici proponenti per l'esecuzione del presente provvedimento.

Dotazione di Aree per servizi – Valori delle Aree per la Monetizzazione Sostitutiva
(ai sensi art. 24 N.T.O. al P.I.)
CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE e AMBITI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

ANNO 2012

ZONE TERRITORIALI (art.157 N.T.O.)	Centro	B.go Trento	Nord	B.go Milano S.Massimo	B.go Venezia Porto S.Pancrazio	San Michele	B.go Roma Santa Lucia	Cadidavid	Bassona
Valore unitario in euro per mq.	130,00	110,00	90,00	80,00	80,00	80,00	70,00	70,00	70,00

Dotazione di Aree per servizi – Valori delle Aree per la Monetizzazione Sostitutiva
(ai sensi art. 24 N.T.O. al P.I.)
CITTA' ESISTENTE, CITTA' STORICA, TERRITORIO AGRICOLO, CITTA' PUBBLICA

ANNO 2012

MICROZONA CATASTALE IN CUI RICADE L'AREA OGGETTO DI INTERVENTO	Microzona 1	Microzona 2	Microzona 3	Microzona 4	Microzona 5	Microzona 6	Microzona 7	Microzona 8
Valore unitario in euro per mq.	120,00	100,00	90,00	80,00	70,00	70,00	70,00	70,00
P1 – Valore unitario in euro per mq.	180,00	130,00	100,00	90,00	80,00	80,00	80,00	80,00

Il Dirigente Estimo Beni Pubblici
Tarasco Arch. Stefano



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO



IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune
per 15 gg. da oggi 19 SET. 2012 al n. 7043

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta

x SR