

COMUNE DI SAN GIORGIO IN BOSCO

Provincia di Padova – c.a.p. 35010
Vicolo Bembo www.comune.san

www.comune.sangiorgioinbosco.pd.it
Codice Fiscale 00682280284





COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE NR. 142

OGGETTO: Piano di recupero di iniziativa pubblica del centro storico del capoluogo.

Determinazione incidenza oneri di urbanizzazioni primaria e degli importi

di monetizzazione degli standards.

L'anno duemilatredici, addì ventiquattro del mese di settembre, alle ore 12:00 nella Residenza comunale, si è riunita la Giunta Comunale, regolarmente convocata nei modi e termini di legge.

All'appello risultano:

	Units months of interrents takelle of no	Presenti/Assenti
Miatello Renato	- Sindaco	Presente
Zanin Virginio	- Vice Sindaco	Presente
Miotti Fabio	- Assessore	Presente
Zanfardin Fabio	- Assessore	Presente
Zanon Enrica Leda Rosetta	- Assessore	Presente

Il Sig. Miatello Renato, nella sua qualità di Sindaco, assunta la presidenza e riconosciuta la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Partecipa alla seduta la Sig.ra dott.ssa Campanella Maria Rosaria, Segretario del Comune.

OGGETTO: Piano di recupero di iniziativa pubblica del centro storico del capoluogo. Determinazione incidenza oneri di urbanizzazione primaria e degli importi di monetizzazione degli standars.

Viene sottoposta alla Giuta Comunale la seguente proposta di deliberazione:

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 28.11.2008, esecutiva, è stato disposto di approvare ai sensi dell'art. 20 della legge regionale 23.04.2004, n. 11, il piano attuativo di iniziativa pubblica denominato "Piano di recupero zona A1 e A2 del centro storico del capoluogo" siccome adottato con la deliberazione della Giunta Comunale n. 66/2008, nonchè di assumere sulle osservazioni/opposizioni pervenute, le rispettive determinazioni riportate nella tabella allegata all'atto deliberativo medesimo;

che con propria deliberazione della Giunta Comunale n. 31 del 24.02.2011, esecutiva, le cui premesse e narrativa si intendono qui riportate, è stato disposto **di adottare** ai sensi dell'art. 20 della legge regionale 23.04.2004, n. 11, la variante al piano attuativo di iniziativa pubblica denominato "Piano di recupero zona A1 e A2 del centro storico del capoluogo";

che con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 24.06.2011, esecutiva, è stato infine disposto di approvare ai sensi dell'art. 20 della legge regionale 23.04.2004, n. 11, la variante al piano attuativo di iniziativa pubblica denominato "Piano di recupero zona A1 e A2 del centro storico del capoluogo" presentata dal professionista incaricato in data 10.06.2005 con prot. n. 8319, e successive integrazioni, costituita dai seguenti elaborati e documenti, che vistati dal Sindaco e dal competente responsabile del servizio, fanno parte integrante della deliberazione medesima, ancorché non materialmente allegati:

Tav. 8	Destinazioni d'uso del suolo ambiti di intervento
Tav. 9	Unità minime di intervento tabelle di normativa
Tav. 10	Interventi sull'esistente edificato
Tav. 11	Reti tecnologiche
Tav. 12	Ipotesi progettuali, arredo urbano
Tav. 13	Planimetria generale con quote altimetriche
Relazione	
Norme tecnich	ne d'attuazione con tabelle di normativa e schemi U.M.I.
Schema di coi	nvenzione

<u>che</u> al fine di garantire una più precisa e puntuale lettura e applicazione delle previsioni progettuali del piano attuativo suindicato, con propria deliberazione n. 136 del 10.09.2013, è stato disposto di apportare agli elaborati progettuali vigenti, con alcune precisazioni puntuali;

<u>che</u> il provvedimento consiliare n. 63 del 28.11.2008, esecutivo, al dispositivo sub 8) prevede testualmente quanto segue:

8) di dare atto che con successivo separato provvedimento, la Giunta Comunale provvederà a determinare gli oneri di urbanizzazione dovuti a carico delle singole unità minime di intervento, sulla base della stima dei costi delle opere di urbanizzazione che saranno realizzate in via unitaria a cura del Comune, ripartito in base al volume urbanistico assegnato, e tenendo conto degli standard già esistenti e/o previsti; con la medesima deliberazione saranno altresì determinate le monetizzazioni a favore dell'Ente, da applicare nei casi di oggettiva impossibilità di reperimento degli standard da parte dei privati interessati;

che il sopra approvato Piano di recupero, all'art. 6 lett. C), punti 3 e 4, delle N.T.A. dispone:

3) Le opere di urbanizzazione primaria che saranno realizzate dal Comune in modo unitario e funzionale a servizio dell'intero perimetro del Centro Storico, saranno monetizzate in quota parte dal titolare del permesso di costruire. L'importo delle opere da monetizzare a carico delle singole U.M.I., sarà determinato con deliberazione della Giunta Comunale.

4) Non essendo previste opere di urbanizzazione secondaria, il titolare del permesso di costruire dovrà corrispondere al Comune l'importo determinato secondo le tabelle parametriche vigenti al momento del rilascio del permesso.

<u>che</u> occorre dare puntuale adempimento a quanto sopra previsto, ai fini del rilascio di eventuali titoli permissivi che dovessero essere richiesti da parte dei proprietari e/o aventi titolo sugli immobili interessati;

Ciò premesso;

Visto che la fattispecie trova positiva disciplina dall'art. 86 della L.R. 61/1985 e succ. modifiche, che al co. 3 dispone: "Per le aree oggetto di intervento convenzionato, la determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria è commisurata ai costi reali, valutati secondo stime analitiche, in base alle opere previste nell'intervento specifico, mentre gli oneri di urbanizzazione secondaria sono determinati in base alle vigenti tabelle.";

Dato Atto che l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di recupero, avverrà sostanzialmente come segue:

 realizzazione unitaria del parcheggio, localizzato a ovest della zona A, dimensionato a servizio degli insediamenti interni all'ambito di intervento: detta opera sarà realizzata direttamente dal Comune, anche con i proventi introitati per oneri di urbanizzazione primaria dovuti per i singoli interventi edilizi previsti per ogni U.M.I.;

realizzazione delle altre opere come percorsi pedonali coperti e/o scoperti e relativi allargamenti: dette opere saranno eseguite a cura e spese dei singoli proprietari delle U.M.I. contestualmente alla realizzazione dell'intervento di demolizione – ricostruzione o ampliamento – ristrutturazione,

rispettivamente ammessi dal Piano di Recupero:

talchè, con il presente atto è da determinare l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria che dovranno essere versati al Comune per la realizzazione del parcheggio pubblico sopra indicato, fermo restando che gli altri costi reali per opere di urbanizzazione primaria sono aggiuntivi e a carico dei titolari del permesso di costruire e/o diverso titolo abilitativo, in ossequio a quanto previsto dall'art. 86, 3^ co., della L.R. 61/1985, e che la quantificazione degli oneri fa riferimento solo al monte opere da eseguire, e non anche alla cessione delle aree la quale avverrà a titolo gratuito;

Visto che i responsabili della 2[^] e 4[^] area dell'ufficio tecnico comunale, hanno all'uopo predisposto, congiuntamente, una previsione di spesa del futuro parcheggio che sarà realizzato dal Comune, a servizio principale delle singole U.M.I. ricadenti nell'ambito di intervento del piano attuativo;

Dato atto che la citata previsione di spesa, raccolta agli atti in data 20.09.2013 con prot. n. 10672, quantifica presuntivamente in complessivi € 250.000,00 la spesa necessaria, per la realizzazione del predetto parcheggio pubblico;

Visto che la predetta stimata spesa deve essere ripartita tenendo conto che alla stessa concorrono le seguenti volumetrie indicate nella tav. 9 del Piano attuativo in parola:

la volumetria di progetto: mc. 11.788;

la volumetria dello stato di fatto: mc. 23.207;

Rilevato che per la volumetria della stato di fatto, oggetto di recupero attraverso la ristrutturazione edilizia, il concorso alla spesa è stabilito dall'art. 82, ult. co., della L.R. 61/1985, nella misura pari a quella dovuta per la nuova edificazione moltiplicato per 0,20, e pertanto può assumersi quale volume da tenere in considerazione la quota di mc. 4.641,40 (23.207 x 0,20);

Visto che secondo quanto stabilito dall'art. 3 delle N.T.A. del vigente Piano di Recupero, il volume oneroso concorrente di cui sopra, pari a complessivi mc. 16.429,40 (11.788 + 4.641,40) , va ripartito secondo le seguenti destinazioni:

Tipo di volumetria	Incidenza percentuale sul volume oneroso concorrente pari a mc. 16.429,40 (11.788 + 23.207 × 0,20)	Incidenza del volume residenziale (70% art. 3 NTA)	Incidenza del volume direzionale /commerciale (30% art. 3 NTA) mc. 3.536,40 incidenza 21,53% mc. 1.392,42 incidenza 8,47%	
Volumetria complessiva di progetto	mc. 11.788 incidenza 71,75%	mc. 8.251,60 incidenza 50,22%		
Volumetria complessiva esistente * (mc. 23207 x 0,20 art. 82 ult. co. L.R. 61/85)	essiva inicidenza 28,25% incidenza 19,78% incidenza 19,78% incidenza 28,25% incidenza 19,78% incidenza 19,78	mc. 3.248,98 incidenza 19,78%		
tornano	mc. 16.429,40 pari al 100%	mc. 11.500,58 pari al 70%	30%	

Ritenuto pertanto di ripartire invia proporzionale la spesa complessiva di € 250.000,00 afferente alla realizzazione del parcheggio pubblico, come segue:

destinazione	Incidenza percentuale (A)	Spesa complessiva da ripartire (B)	Ripartizione (A) x (B)	
Residenziale di progetto	50,22%	€ 250.000,00	€ 125.550,00	
Direzionale/ commerciale di progetto	21,53%	€ 250.000,00	€ 53.825,00	
Residenziale esistente	19,78%	€ 250.000,00	€ 49.450,00	
Direzionale/ commerciale esistente	8,47%	€ 250.000,00	€ 21.175,00	
Totale	100%	€ 250.000,00	€ 250.000.0	

Vista la tabella allegata alla presente deliberazione, predisposta dal competente responsabile della 2[^] Area in base ai criteri sopra illustrati, che contiene gli importi per oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio dei permessi di costruire e/o il conseguimento di altri titoli abilitativi, relativi agli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia, ricadenti all'interno del Piano di Recupero di cui trattasi, e ritenuto di approvarla;

Dato atto, inoltre, che nell'attuazione degli interventi previsti all'interno delle singole unità minime di intervento, può rendersi necessario, nei casi di oggettiva e giustificata impossibilità a reperire gli standards secondo le quantità minime indicate nelle rispettive schede U.M.I., monetizzare per equivalente, il mancato reperimento di detti standards, che potrà riguardare sostanzialmente:

- minore superficie delle aree indicate in ipotesi come "piazza";
- minore realizzazione di percorso pedonale pubblico sia coperto (portico) che scoperto;
- minore superficie delle aree a parcheggio rispetto alle quantità minime prescritte dall'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G., qualora il reperimento dia luogo a spazi non funzionali, privi di utilità o pericolosi per la circolazione stradale;

Ritenuto di determinare i seguenti importi unitari per i casi di monetizzazione che dovessero verificarsi, e le modalità applicative a fianco specificate :

tipo di area	Valore unitario di monetizzazione	note		
Piazza (aree individuate nelle schede UMI con la lettere A)	€ 130,00/mq.	La monetizzazione deve essere oggetto di istanza scritta ed è subordinata all'approvazione dell'Ente.		
Passaggio Pedonale (aree individuate nelle schede UMI con le lettere B, C non a parcheggio, D1)	€ 110,00/mq.	Per le aree A, B, e B1 indicate nelle schede UMI, la monetizzazione non sostituisce il reperimento totale dello standards dovuto, potendo		
Portico (aree individuate nelle schede UMI con la lettera B1)	€ 350,00/mq.	compensare per equivalente solo la parziale quota mancante.		
(alesinan nam anagras praws (01)	Nel caso venga realizzato il passaggio pubblico non porticato (scoperto):	monetizzazione non può aver luogo per opere e/o aree pubbliche aggiuntive eventualmente prescritte		
Parcheggio art. 19 NTA	€ 100,00/mq.	nelle schede UMI; in tali casi, le eventuali problematiche di reperimento saranno trattate nell'ambito della convenzione urbanistica.		

Visto gli allegati pareri resi a norma dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/2000;

Viste le leggi 17.08.1942, n. 1150, 6.08.1967, n. 765, nonché la legge regionale 27.06.1985, n. 61 e la legge regionale 23.04.2004, n. 11;

Viste le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Recupero approvate con le deliberazioni consiliari n. 63/2008 e 24/2011, esecutive;

Visto il D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Con voti unanimi favorevoli;

DELIBERA

- 1) di approvare, per quanto in premesse e in narrativa esposto, in esecuzione alle deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 63/2008 e 24/2011, esecutive, nonché alle dispozioni recate dall'art. 6 lett. C) delle N.T.A. del Piano di Recupero del Centro Storico del Capoluogo, l'allegata tabella di determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per il rilascio dei titoli edilizi afferenti agli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia previsti dal piano attuativo medesimo;
- di dare atto che gli importi della tabella allegata e in sub 1) approvata, saranno oggetto di aggiornamento secondo quanto stabilito dall'art. 16 del D.P.R. 380/01, salva successiva deliberazione di rideterminazione degli stessi;
- 3) di determinare, altresì, sempre in esecuzione dei provvedimenti in sub 1) richiamati, i seguenti importi e modalità da applicare per le monetizzazioni eventualmente necessarie per i casi di giustificata impossibilità di reperimento degli standards:

Tipo di area Valore unitario di me		unitario di monetizzazione
Piazza (aree individuate nelle schede UMI con la lettera A)	€ 136.00k	€ 130,00/mq.
Passaggio Pedonale (aree individuate nelle schede UMI con le lettere B, C non a parcheggio, D1)	100,0113	€ 110,00/mq.
Portico (aree individuate nelle schede UMI con la lettera B1)	eno ose a	€ 350,00/mq.
UMI con la lettera B1)		enga realizzato in alternativa il oubblico scoperto (non porticato): € 110,00/mq.
Parcheggio art. 19 NTA	anegoss) dis 100,017 b	€ 100,00/mq.

Note:

- La monetizzazione deve essere oggetto di istanza scritta ed è subordinata all'approvazione dell'Ente.
- 2) Per le aree A, B, C non a parcheggio e B1 indicate nelle schede UMI, la monetizzazione non sostituisce il reperimento totale dello standard dovuto, potendosi compensare per equivalente solo la parziale quota mancante.
- 3) Per le aree B1 si ricorda che sono afferenti ai portici pubblici indicativi e non prescrittivi; i portici potranno essere non realizzati fermo restando il rispetto della dotazione degli standards previsti nelle schede UMI:
- 4) La presente monetizzazione non può aver luogo per opere e/o aree pubbliche aggiuntive eventualmente prescritte nelle schede UMI; in tali casi, le eventuali problematiche di reperimento saranno trattate nell'ambito della convenzione urbanistica.

stabilendo che gli importi medesimi saranno vigenti per tutto l'anno 2014, e successivamente soggetti ad aggiornamento annuale secondo l'indice ISTAT a cura del competente Responsabile della 2[^] Area edilizia privata, urbanistica e ambiente;

4) di dichiarare la presente deliberazione, con separata votazione unanime palese, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 49, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

TABELLA Determinazione incidenza oneri di urbanizzazione primaria all'interno della zone A1 e A2 del Piano di Recupero approvato con deliberazione del C.C. n. 24/2011

Destinazione		Monte oneri di urbanizz. Primaria	Volumetria e/o superficie concorrente	Incidenza opere Urbanizzazione primaria Nuova Costruzione	Incidenza opere Urbanizzazione primaria ristrutturazione (art. 82, ult. co. L.R. 61/1985)
	RESIDENZIALE	€ 125.550,00	mc. 8.251,60	€ 15,21/mc	€ 3,04/mc
	DIREZIONALE COMMERCIALE	€ 53.825,00	mq. 1.178,80 (mc. 3.536,40 / ml. 3 altezza media)	€ 45,66/mq	€ 9,13/mq.
	TURISTICO			€ 15,21/ mc.	€ 3,04/mc.
Note: 1) 2)	d'uso residenziale e considerare ai fini de contributo è quello d superficie complessiva p 4, co. L.R. 61/1985) Per gli interventi relativi d'uso commerciale, dire superficie da consideterminazione del contri piani, compresi quelli in 61/1985); L'incidenza degli on	ato dal prodotto della er l'altezza lorda (art. 82, a opere con destinazione ezionale e artigianale, la derare ai fini delal ibuto è quella utile di tutti terrati (art. 82, 4. co. L.R.			

TATIBLEA Defending form in advance in advance over distribute scalane primerie all'interne delle soure A1 e A2 des Plano di Recolpare approvate celi deliberazione del C.C. n. 24/25/11

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49, COMMA 1, DEL D. LGS. 18 AGOSTO 2000, N° 267, IN ORDINE ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE.

OGGETTO:

Piano di recupero di iniziativa pubblica del centro storico del capoluogo. Determinazione incidenza oneri di urbanizzazioni primaria e degli importi di monetizzazione degli standards.

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.

Lì, 20-09-2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO F.to BERGAMIN MAURIZIO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Lì,24-09-2013

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO F.to Filippin Primelio Augusto

DELIBERAZIONE DI G.C.

adottata nella seduta del 24-09-2013

IL PRESIDENTE F.to Miatello Renato

IL SEGRETARIO COMUNALE F.to dott.ssa Campanella Maria Rosaria

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. 790 Reg. Pubbl.

La presente deliberazione ai sensi dell'art. 32 della L. 69/2009 è inserita all'albo pretorio on line di questo Comune ove rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Comunicata al Prefetto, in applicazione dell'art. 135 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Lì, 27-09-2013

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE F.to Filippin dott. Primelio Augusto

La presente copia è conforme all'originale

Lì. 27-09-2013



IL VICE SEGRETARIO COMUNALE Filippin dott. Primelio Augusto

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

□ Si certifica che la presente deliberazione, inserita a norma di legge all'albo pretorio on line di questo Comune, senza riportare, rilievi o denunce di illegittimità, è divenuta esecutiva il 08-10-2013

Li. 10 OTT, 2013,

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE F.to Filippin dott. Primelio Augusto