



COMUNE DI PADOVA  
SEGRETERIA GENERALE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 2022/0004 di Reg.

Seduta del 31/01/2022

OGGETTO: REGOLAMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEI CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI NEGLI INTERVENTI COMPORTANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE - APPROVAZIONE

L'anno 2022, il giorno 31 del mese di gennaio alle ore 18:15, convocato su determinazione del Presidente con avviso spedito nei modi e termini di legge, il Consiglio Comunale si è svolto in videoconferenza secondo le modalità disposte con Disciplinare del Presidente del Consiglio Comunale prot. gen. n. 594004 del 28/12/2021.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta diffusa in streaming, risultano presenti ed assenti:

Il Sindaco GIORDANI SERGIO A

e i Consiglieri:

N.	NOME E COGNOME	N.	NOME E COGNOME	
01.	BERNO GIANNI	17.	TARZIA LUIGI	
02.	COLONNELLO MARGHERITA	18.	PILLITTERI SIMONE	
03.	BETTELLA ROBERTO	19.	FORESTA ANTONIO	
04.	BARZON ANNA	20.	LONARDI UBALDO	
05.	TISO NEREO	21.	PELLIZZARI VANDA	
06.	GABELLI GIOVANNI	22.	MENEGHINI DAVIDE	
07.	RAMPAZZO NICOLA	23.	BITONCI MASSIMO	A
08.	MARINELLO ROBERTO	24.	LUCIANI ALAIN	A
09.	SANGATI MARCO	25.	SODERO VERA	
10.	FERRO STEFANO	26.	MOSCO ELEONORA	
11.	SACERDOTI PAOLO ROBERTO	27.	CUSUMANO GIACOMO	
12.	TAGLIAVINI GIOVANNI	28.	MONETA ROBERTO CARLO	A
13.	SCARSO MERI	29.	CAPPELLINI ELENA	
14.	MOSCHETTI STEFANIA	30.	TURRIN ENRICO	
15.	PASQUALETTO CARLO	31.	CAVATTON MATTEO	
16.	FIorentin ENRICO	32.	RUFFINI DANIELA	

e pertanto complessivamente presenti n. 28 e assenti n. 5 componenti del Consiglio.

Sono presenti gli Assessori:

MICALIZZI ANDREA

PIVA CRISTINA

COLASIO ANDREA

BONAVINA DIEGO

BENCIOLINI FRANCESCA

RAGONA ANDREA

NALIN MARTA

GALLANI CHIARA

BRESSA ANTONIO

E' presente la Presidente della Commissione per la rappresentanza delle persone padovane con cittadinanza straniera: Mabel Lanorio Malijan.

Presiede: Il Presidente del Consiglio Giovanni Tagliavini

Partecipa: Il Segretario Generale Giovanni Zampieri

La seduta è legale.

Sono designati a fungere da scrutatori i Consiglieri signori:

1) Tiso Nereo

2) Pellizzari Vanda

Il Presidente pone in discussione l'argomento iscritto al n. 117 dell'O.d.g., dando la parola all'Assessore Antonio Bressa il quale, nell'illustrare la seguente relazione in precedenza distribuita ai Consiglieri, presenta un autoemendamento relativo all'allegato Regolamento:

Signore Consigliere e Signori Consiglieri,

è noto che il Comune di Padova, a seguito dell'approvazione provinciale del Piano di Assetto del Territorio (PAT) - D.G.P. n. 142 del 04/09/2014 - si è dotato del nuovo Piano degli Interventi con D.C.C. n. 2016/0034 del 09/05/2016. Tale strumento si attua principalmente a mezzo di interventi edilizi diretti o Piani Urbanistici Attuativi che sono subordinati al reperimento, alla realizzazione e al completamento degli standard urbanistici, come previsto dalla L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

L'individuazione degli standard urbanistici, in relazione alla destinazione d'uso degli immobili, è effettuata in sede di redazione del Piano Attuativo per gli ambiti che vi sono sottoposti, ma è richiesta anche in caso di interventi diretti che prevedano la realizzazione di nuovi edifici, ampliamenti o il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti.

Nell'ultimo decennio la disciplina urbanistico-edilizia è stata interessata da importanti interventi legislativi di liberalizzazione/semplificazione delle trasformazioni del territorio e dei fabbricati. In particolare, per quanto interessa la presente deliberazione, ha introdotto istituti alternativi alla redazione dei Piani Urbanistici Attuativi. A titolo esemplificativo, si citano i Permessi di Costruire convenzionati disciplinati dall'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), come modificato dalla Legge n. 164 del 2014; le procedure urbanistiche semplificate di Sportello Unico per le Attività Produttive disciplinate dalla L.R. n. 55/2012; gli interventi disciplinati dagli articoli 6 e 7 della L.R. n. 14/2019 ("Veneto 2050"); gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi disciplinati dalla L.R. n. 51/2019; la nuova disciplina del mutamento delle destinazioni d'uso di cui all'art. 42-bis della L.R. n. 11/2004, come integrata dalla L.R. n. 19/2021. Più in generale, si registra un quadro normativo regionale che, promuovendo nuove modalità d'intervento sull'esistente, punta ad incentivare i Comuni a perseguire gli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano esistente, al fine di contenere il consumo di suolo.

Tuttavia, può verificarsi, nei contesti fortemente urbanizzati, che la limitatezza delle aree di pertinenza degli interventi e la frammentarietà dei lotti rendano fisicamente impossibile il reperimento in sito di aree a standard; oppure che il quantitativo ricavabile risulti essere esiguo e comunque non funzionale alle reali necessità insediative; o ancora possono verificarsi casi in cui la localizzazione delle aree a standard reperibili nel sito di intervento non siano fruibili, in quanto isolate o addirittura non collegate alla rete infrastrutturale, come ad esempio nel caso di interventi in zone rurali. Per queste situazioni, la normativa regionale ha introdotto la possibilità di "monetizzare" gli standard urbanistici minimi dovuti, ove fosse impossibile reperirli, permettendo ai privati di corrispondere al Comune una somma commisurata ad ogni metro quadrato non ceduto o ad opere di urbanizzazione non realizzate, da introitare in un apposito capitolo di bilancio. La possibilità di monetizzare in questi casi, oggetto della presente proposta di deliberazione, consentirebbe di dare attuazione a quelle tipologie di intervento che non consentono il reperimento di aree a standard e, al contempo, di destinare le risorse provenienti dalla monetizzazione al miglioramento ed alla rifunzionalizzazione dei servizi pubblici esistenti, con particolare riguardo al tema della loro accessibilità.

Inoltre, negli interventi edilizi che interessano il patrimonio edilizio esistente, ovvero di ampliamento, ristrutturazione o cambio d'uso, spesso non risulta oggettivamente possibile il reperimento degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 17.08.1942, n. 1150 e dell'art. 11 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano degli Interventi. Anche per tale tipologia di dotazioni la Regione Veneto, in diverse disposizioni normative, ha demandato ai Comuni l'individuazione degli ambiti in cui è possibile monetizzare in luogo del reperimento delle aree, in particolare:

- in data 23 dicembre 2019 è stata approvata la Legge Regionale n. 51, avente ad oggetto: *“Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi”* che all’articolo 2, comma 4, consente al Consiglio Comunale di individuare *“ambiti nei quali, in assenza del reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi.”*;

- in data 30 giugno 2021 è stata approvata la Legge Regionale n. 19, avente ad oggetto: *“Semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo - “Veneto cantiere veloce”* che, in tema di mutamento della destinazione d’uso, con l’art. 5 inserisce l’art. 42 bis nella L.R. nr 11/2004 il cui comma 4 lettera b) dispone che: *“Il mutamento della destinazione d'uso è consentito: b) a condizione che sia garantito il rispetto degli standard previsti dallo strumento urbanistico, salva la possibilità qualora non siano reperibili gli spazi per gli ulteriori eventuali standard necessari a seguito della diversa destinazione d'uso, e il comune lo consenta, di prevederne la monetizzazione ...”*.

L'impossibilità del reperimento di tale tipologia di dotazione impedisce di fatto il recupero di parte del patrimonio immobiliare esistente, limitando il riutilizzo di locali per l'impossibilità oggettiva di reperire i posti auto, anche nell'ipotesi di una riduzione del carico urbanistico, cosa di difficile attuazione soprattutto nelle zone centrali della città.

Per le ragioni sopra esposte, atteso che attualmente il Comune di Padova non è dotato di una regolamentazione organica che disciplini le modalità operative della monetizzazione, sia per le aree e opere a standard urbanistici primari, sia per le dotazioni dei parcheggi privati pertinenziali, si rende necessario: definire i criteri per valutare l'applicabilità della monetizzazione ai singoli casi; determinarne l'importo equivalente; stabilire la destinazione delle risorse finanziarie derivanti dalle monetizzazioni. Per rispondere a tale finalità è stato redatto un Regolamento che fissa i criteri per la monetizzazione delle dotazioni territoriali e pertinenziali degli interventi edilizi sulla base dei seguenti principi:

- per quanto riguarda i criteri da adottarsi per valutare l'ammissibilità della monetizzazione, si ritiene di limitare tale possibilità ai casi nei quali sia dimostrata, con riferimento all'ambito oggetto d'intervento, l'impossibilità di reperire lo standard richiesto o le opere stesse non risultino funzionali al pubblico uso;

- per quel che riguarda la determinazione dell'importo equivalente, appare opportuno raccordare il valore delle aree alla Mappa dei Valori Immobiliari di cui al paragrafo 2.2 *“Elaborati della mappa dei valori e modalità di aggiornamento”* delle *“Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica”* approvate con D.G.C. n 237 del 12/05/2021;

- per quel che riguarda la destinazione delle risorse finanziarie derivanti dalle monetizzazioni, si ritiene opportuno destinare i relativi proventi, con apposito vincolo di bilancio, prioritariamente all'acquisizione di aree a standard o alla manutenzione, al miglioramento e alla rifunionalizzazione dei servizi pubblici esistenti, con particolare riguardo al tema della loro accessibilità.

Conseguentemente il Regolamento che si sottopone all'approvazione di questo Consiglio Comunale stabilisce, nel rispetto dei suddetti principi, le condizioni che consentono la conversione in onere monetario: delle aree ed opere per l'urbanizzazione primaria, dotazione di verde e parcheggi (Titolo II – Monetizzazione delle aree per l'urbanizzazione primaria); dei posti auto privati a servizio esclusivo degli edifici – parcheggi pertinenziali (Titolo III – monetizzazione dei posti auto privati pertinenziali).

Alla luce di quanto sopra descritto, sussistono le condizioni per approvare il *“Regolamento per la determinazione dei criteri per la monetizzazione delle dotazioni territoriali e pertinenziali negli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie”*, come allegato A) alla presente

deliberazione, al fine di garantire una omogeneità di trattamento per tutti gli interventi comportanti trasformazioni urbanistico-edilizie, in particolare per quanto concerne la definizione, in generale, dei criteri di indirizzo dell'accertamento dell'impossibilità di reperimento degli standard, fermo restando che la realizzazione delle dotazioni territoriali rimane l'opzione prioritaria.

Tutto ciò premesso, si sottopone alla Vostra approvazione il seguente ordine del giorno:

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

PRESO ATTO che il Regolamento è stato esaminato dalla V Commissione Consiliare – Politiche del Territorio Ambiente e Infrastrutture in data 19 gennaio 2022;

VISTO il Piano degli Interventi e le relative Norme Tecniche di Attuazione;

VISTO il D.P.R. n. 380/2001;

VISTE la L.R. n. 11/2004 e s.m.i., la L.R. 51/2019, la L.R. 19/2021;

PRESO ATTO dei pareri riportati in calce (\*\*\*) espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 e dell'art. 97 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

#### DELIBERA

1. di approvare le premesse, i richiami e l'intera narrativa, quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;
2. di approvare il “ *Regolamento per la determinazione dei criteri per la monetizzazione delle dotazioni territoriali e pertinenziali negli interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie*” come allegato A) parte integrante alla presente deliberazione;
3. di dare atto che lo stesso entra in vigore decorsi 15 giorni dalla pubblicazione da eseguirsi ad intervenuta esecutività della delibera consiliare che lo approva e si applica ai procedimenti in corso alla data della sua entrata in vigore ;
4. di dare atto che il presente provvedimento non presenta aspetti contabili;
5. il competente Capo Settore provvederà all'esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

---

#### (\*\*\*)PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1) Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa. Visto generato automaticamente dal sistema informatico del Comune di Padova ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 39/93 – firma autografa omessa.

25/01/2022

Il Capo Settore Edilizia Privata  
Nicoletta Paiaro

2) Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile. Visto generato automaticamente dal sistema informatico del Comune di Padova ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 39/93 – firma autografa omessa.

25/01/2022

Il Ragioniere Capo  
Pietro Lo Bosco

3) Su richiesta si esprime, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, il parere che nella proposta in oggetto non si evidenziano vizi di legittimità. Visto generato automaticamente dal sistema informatico del Comune di Padova ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 39/93 – firma autografa omessa.

25/01/2022

Il Segretario Generale  
Giovanni Zampieri

---

OMISSIS

Il Presidente dichiara aperta la discussione.

Intervengono i Consiglieri Marinello, Foresta, Ruffini e Tarzia; replica l'Assessore Bressa.

Seguono le dichiarazioni di voto dei Consiglieri Tiso e Ruffini.

Nel corso della discussione **entrano** il Sindaco ed il Consigliere Luciani – presenti n. 30 componenti del Consiglio.

Nessun altro avendo chiesto di parlare, il Presidente pone in votazione per appello nominale la proposta all'ordine del giorno come modificata nell'allegato Regolamento per effetto dell'autoemendamento.

Con l'assistenza degli Scrutatori si accerta il seguente risultato:

Presenti n. 30

Voti favorevoli	n. 19	(Giordani, Berno, Colonnello, Bettella, Barzon, Tiso, Gabelli, Rampazzo, Marinello, Sangati, Ferro, Sacerdoti, Tagliavini, Scarso, Moschetti, Fiorentin, Tarzia, Pillitteri e Foresta)
Astenuti	n. 10	(Lonardi, Pellizzari, Meneghini, Luciani, Sodero, Mosco, Cusumano, Cappellini, Turrin e Cavatton)
Non votanti	n. 1	(Ruffini)

Il Presidente proclama l'esito della votazione e dichiara approvata la proposta in oggetto.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
Giovanni Tagliavini

IL SEGRETARIO GENERALE  
Giovanni Zampieri

---

---

La presente deliberazione, pubblicata all'Albo on line per 15 gg. consecutivi dal 03/02/2022 al 17/02/2022, è divenuta esecutiva in data 14/02/2022 ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

Il Funzionario A.P.  
Silvia Greguolo

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo on line per 15 giorni consecutivi dal 03/02/2022 al 17/02/2022.