



CITTÀ DI JESOLO

PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 83 DEL 29/09/2022

ad oggetto: ADEGUAMENTO DEI VALORI TABELLARI RELATIVI ALLA
MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLE AREE A
PARCHEGGIO DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 141 DEL 17 NOVEMBRE 2005

Oggi ventinove settembre duemilaventidue, dalle ore 20:00 circa, presso la sede municipale, si è riunito il consiglio comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

	Presente
1) CHRISTOFER DE ZOTTI	1) SÌ
2) LUCAS PAVANETTO	2) SÌ
3) ANDREA CARPENEDO	3) SÌ
4) MANUEL URBAN	4) SÌ
5) MARCO MASTRASCUSA	5) SÌ
6) NICOLETTA BUSANEL	6) SÌ
7) IVANO MOLIN	7) SÌ
8) ALESSANDRA PASQUAL	8) SÌ
9) ANDREA TOMEI	9) SÌ
10) MOIRA MONTAGNER	10) SÌ
11) ANDREA PASIAN	11) SÌ
12) RENATO MARTIN	12) SÌ
13) DANIELE BISON	13) SÌ
14) VINCENZO SANSALONE	14) SÌ
15) VALERIO ZOGGIA	15) SÌ
16) FABIO VISENTIN	16) SÌ
17) ROBERTO RUGOLOTTO	17) SÌ

Presiede LUCAS PAVANETTO – presidente del consiglio comunale.

Partecipa STEFANIA ROSSIGNOLI – vice segretario comunale.

Il presidente, constatato che il collegio è costituito in numero legale, dà inizio alla trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

OGGETTO: ADEGUAMENTO DEI VALORI TABELLARI RELATIVI ALLA MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLE AREE A PARCHEGGIO DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 141 DEL 17 NOVEMBRE 2005

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI i seguenti interventi:

PRESIDENTE: relaziona il signor sindaco.

SINDACO: avevo anticipato nei punti precedenti questo tema che appunto è l'adeguamento dei valori tabellari relativi alle monetizzazioni per i parcheggi e per le aree a verde. Ricordo che i precedenti valori erano fissati dal 2005, quindi noi siamo fermi a quell'anno. Credo comprendiate tutti l'importanza di adattare questi valori, stante il fatto che proprio in considerazione delle norme regionali che permettono appunto questi interventi, anche spesso senza la facoltà dell'amministrazione di poter intervenire, almeno in fase di contrattazione abbiamo ritenuto fosse necessario per lo meno adeguare questi valori. Il tema è tanto più importante se ragioniamo anche del fatto che penso sia evidente agli occhi di tutti, soprattutto nella fascia del Lido ci sia una carenza di parcheggi pubblici e quindi anche per sostenere da parte dell'amministrazione eventuali investimenti, come quelli suggeriti nell'ultima mozione dell'ultimo punto all'ordine del giorno, sia necessario dotare l'amministrazione della capacità finanziaria adeguata, quindi abbiamo previsto delle tabelle che non sono state frutto di un ragionamento discrezionale, ma di dati oggettivi, quindi della combinazione di due valori. Uno è quello del valore dato alle aree sulla base della delibera di questo Consiglio comunale, quindi un criterio già in utilizzo da parte dell'amministrazione per il calcolo del contributo straordinario, dall'altro un'altra parte adatta dal costo di infrastrutturazione. I prezzi, le tariffe sono parametrize su tre aree territoriali, le stesse che c'erano prima vengono riproposte, i valori per i parcheggi aumentano sicuramente in maniera importante. Porto l'esempio dell'area Lido, per cui il prezzo al metro quadro passa da 140€ a 315€, il verde aumenta in misura minore e per il lido passiamo da 100€ a 135€ al metro quadro. Abbiamo fatto anche dei ragionamenti rispetto ai valori adottati da comuni limitrofi, con meno vocazione turistica per avere un piano più diffuso, porto alcuni esempi: il comune di Portogruaro, con una delibera approvata nel 2018, sia nell'area capoluogo che nel restante territorio, il valore dei parcheggi è di 474€ e di 345€, quindi in entrambi i casi è superiore a quello di Jesolo. Prendiamo l'esempio di San Donà di Piave, l'area capoluogo è quotata 253€, se la parametrizzo a Jesolo centro, quindi un'area analoga, a Jesolo siamo sui 240€ quindi anche in questo caso inferiore. Abbiamo preso altri comuni turistici, in regione come Chioggia: delibera dell'anno 2010, un parcheggio nell'area del centro storico per monetizzarlo servono 350€ al metro quadro. Prendiamo Riccione: siamo su valori diversi: comunque 490€, 406€, 343€ quindi anche in questo caso superiori rispetto a quelli che noi andiamo ad adottare, frutto di un ragionamento fatto su dati oggettivi e abbiamo cercato di calarlo anche in un contesto più alto.

PRESIDENTE: grazie sindaco, la votazione è aperta.

DOPO DI CHE, messa ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di deliberazione ad oggetto: "ADEGUAMENTO DEI VALORI TABELLARI RELATIVI ALLA MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLE AREE A PARCHEGGIO DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 141 DEL 17 NOVEMBRE 2005", si evidenzia il seguente esito:

- presenti: sindaco e n. 16 (sedici – Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Alessandra Pasqual, Andrea Tomei, Moira Montagner, Andrea Pasian, Renato Martin, Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Roberto Rugolotto) consiglieri;
- assenti: nessuno;

- votanti: sindaco e n. 10 (dieci – Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Alessandra Pasqual, Andrea Tomei, Moira Montagner, Andrea Pasian) consiglieri;
- astenuti: n. 6 (sei – Renato Martin, Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Roberto Rugolotto) consiglieri;
- favorevoli: sindaco e n. 10 (dieci) consiglieri;
- contrari: nessuno.

VISTA la proposta di deliberazione n. 2022/119 del 19/09/2022 ad oggetto: “ADEGUAMENTO DEI VALORI TABELLARI RELATIVI ALLA MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLE AREE A PARCHEGGIO DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 141 DEL 17 NOVEMBRE 2005” e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

DATO ATTO del parere espresso dalla III commissione consiliare nella seduta del 22 settembre 2022, con esito favorevole.

VISTI gli artt. 42, 48, 107, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm., e rilevato che nel caso di specie la competenza risulta ascrivibile al consiglio comunale.

VISTI i pareri resi ai sensi dell’art. 49, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.

VISTO l’esito della votazione come sopra specificata.

DELIBERA

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione n. 2022/119 del 19/09/2022 ad oggetto: “ADEGUAMENTO DEI VALORI TABELLARI RELATIVI ALLA MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E DELLE AREE A PARCHEGGIO DI CUI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 141 DEL 17 NOVEMBRE 2005”, come qui sotto riportata, la quale costituisce parte integrante e sostanziale della presente delibera;
2. di dare atto che tutti gli atti conseguenti e necessari per dare attuazione alla presente delibera saranno posti in essere dal dirigente del settore lavori pubblici e urbanistica.

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- il comune di Jesolo è dotato di piano di assetto del territorio (P.A.T.), approvato in Conferenza dei Servizi del 04/03/2020 e successiva ratifica con deliberazione della giunta regionale Veneto n. 368 del 24/03/2020, pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10/04/2020;
- il piano regolatore generale (P.R.G.), ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della legge regionale n. 11 del 23/04/2004, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato piano degli interventi (P.I.);
- con deliberazione di consiglio comunale n. 27 del 25/03/2021 è stata approvata la variante n. 1 alle N.T.A. al P.I. ai sensi dell'art. 48 ter, comma 4 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 per l'adeguamento al nuovo regolamento edilizio (R.E.T.);
- con deliberazione di consiglio comunale n. 104 del 28/10/2021 è stata approvata la variante n. 2 alle N.T.A. al P.I. ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004;
- con deliberazione di consiglio comunale n. 8 del 10/02/2022 è stata approvata la variante n. 3 al P.I. ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004, dell'art. 5 della legge regionale n. 14 del 06/06/2017, dell'art. 4 della legge regionale n. 14 del 04/04/2019 e dell'art. 7 della legge regionale n. 4 del 16/03/2015;
- con deliberazione di consiglio comunale n. 93 del 16/09/2021 è stata adottata la variante n. 4 al P.I. ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 per recepimento accordi di pianificazione ex art 6 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004;
- con deliberazione di consiglio comunale n. 128 del 15/12/2021 è stata adottata la variante n. 5 al P.I. ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 per recepimento di accordo di pianificazione ex art 6 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004;
- con deliberazione di consiglio comunale n. 19 del 24/03/2022 è stata adottata la variante n. 6 al P.I. ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 per la modifica degli artt. 8, 9, 10, 11,12 15 e 21 delle NTA;
- con deliberazione di consiglio comunale n. 71 del 29/08/2022 è stata approvata la variante n. 7 al P.I. per la presa d'atto della caducazione dell'accordo denominato “Rambla sul mar” e conseguente decadenza della variante urbanistica.

VISTO che:

- il Piano degli Interventi si attua principalmente mediante 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;
- in relazione agli usi da insediarsi e agli impatti da questi generati sul sistema delle dotazioni territoriali, ciascun intervento di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia (nei casi di demolizione e ricostruzione), di aumento della superficie utile e di cambio d'uso che determini un incremento del carico urbanistico, comporta quantità minime di dotazioni territoriali da garantirsi quali parti del sistema di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
- nello specifico, a seguito dell'evoluzione della disciplina urbanistica-edilizia dell'ultimo decennio in materia di urbanizzazione si richiama: quanto previsto dall'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico

Edilizia), come modificato dalla Legge n. 164 del 2014 per quanto riguarda i Permessi di Costruire convenzionati; 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.

VERIFICATO che, in contesti fortemente urbanizzati, le capacità limitate delle aree di pertinenza degli interventi e la frammentarietà dei lotti rendono materialmente impossibile il reperimento in sito di aree a per le dotazioni territoriali, oppure che il quantitativo ricavabile risulti essere esiguo e comunque non funzionale alle reali necessità insediative, o che ancora possono verificarsi casi in cui la localizzazione delle aree per dotazioni territoriali 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.

DATO che:

- per questi casi, la normativa regionale, oltre alla realizzazione in loco e alla cessione delle dotazioni territoriali minime dovute, ove fosse impossibile reperirle, consente al Comune di valutare la possibilità di conversione in onere monetario (monetizzazione) delle dotazioni non realizzate da introitare in un apposito capitolo di bilancio;

- 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. 46 del Regolamento Edilizio;

- 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 4 aprile 2019 è stata approvata la Legge Regionale n. 14, avente oggetto:
“Politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, che all’art. 11, comma 5, dispone che: “Gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli ambiti di urbanizzazione consolidata nei quali gli interventi di riqualificazione di cui all’articolo 7 consentono la cessione al comune di aree per dotazioni territoriali in quantità inferiore a quella minima prevista dagli articoli 3, 4 e 5 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, qualora sia dimostrato che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi nei predetti ambiti, anche a seguito del nuovo intervento, sono soddisfatti a fronte della presenza di idonee dotazioni territoriali in aree contermini oppure in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con il sistema di trasporto pubblico. In tale caso il mantenimento delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici stabiliti dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968, è assicurato dalla monetizzazione, in tutto o in parte, della quota di dette aree.”
- 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. I relativi proventi sono vincolati alla realizzazione dei medesimi standard su aree*

idonee esistenti nelle adiacenze immediate o su aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con il sistema di trasporto pubblico.”.

- 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, cosa di difficile attuazione soprattutto nella zona del Lido caratterizzata da una edificazione densa e frammentaria.

RICHIAMATO, inoltre l'art. 22 commi 11-18 delle Norme di attuazione del PAT, pur demandando al PI la puntuale definizione, allo scopo di evitare la polverizzazione e la dispersione delle dotazioni territoriali in relazione al tipo di intervento e la necessità del contesto in cui è collocato l'intervento, definisce le soglie minime di dotazioni territoriali da assicurare a tutti gli interventi.

RILEVATO che con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 141 del 17/11/2005 sono stati adeguati i valori relativi alla monetizzazione delle aree a standard, come da seguente tabella, di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale nr. 128 del 17/07/1996 e che da tale data tali valori non hanno subito ulteriori aggiornamenti:

Localizzazione	Parcheggi	Verde
Zona 1 – Jesolo Lido	140,00€/mq	100,00€/mq
Zona 2 – Jesolo Centro	110,00€/mq	70,00€/mq
Zona 3 – Frazioni	95,00€/mq	58,00€/mq

VERIFICATI i costi reali per la realizzazione delle di opere di urbanizzazione primaria (parcheggi e verde) da parte di privati o nell'ambito di interventi da parte dell'ente, comprensive delle spese tecniche e oneri riflessi, oltre al valore delle aree su cui realizzare tali opere desunte dall'allegato C alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 49/2021 per le zone di completamento residenziali soggette ad intervento edilizio diretto, si propone la seguente revisione dei valori di monetizzazione:

Localizzazione	Parcheggi	Verde
Zona 1 – Jesolo Lido	315,00 €/mq	135,00 €/mq
Zona 2 – Jesolo Centro	240,00 €/mq	80,00 €/mq
Zona 3 – Frazioni-Aree esterne	225,00 €/mq	65,00 €/mq

RITENUTO:

- di applicare per le aree esterne agli ambiti individuati come Zona 1 Jesolo Lido, Zona 2 Jesolo Centro e Zona 3 Frazioni di cui all'allegata planimetria ALL. 1, i valori di monetizzazione per la Zona 3 Frazioni;
- di valutare l'ammissibilità della monetizzazione, facoltà in capo all'amministrazione, ai casi nei quali sia dimostrata, con riferimento all'ambito oggetto d'intervento, l'impossibilità di reperire le aree per le dotazioni territoriali richieste o le opere stesse non risultino funzionali al pubblico uso;
- quindi necessario per l'amministrazione procedere con l'adeguamento dei valori tabellari relativi alla monetizzazione delle aree per dotazioni territoriali e dei parcheggi, dati che attualmente fanno riferimento all'anno 2005 come sopradescritto.

Vista la legge n. 1150 del 17/08/1942 e ss. mm.;

Visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss. mm.;

Vista la legge regionale n. 11 del 23/04/2004 e ss. mm.;

Vista la legge regionale n. 14 del 4/04/2019 e ss.mm.;

Vista la legge regionale n. 19 del 30/06/2021;

Visto il D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e ss. mm.;

Vista la legge n. 241 del 07/08/1990 e ss. mm.;

DATO ATTO che:

- sono state acquisite le dichiarazioni riguardanti la non ricorrenza di incompatibilità da parte del Sindaco e dei Consiglieri Comunali in merito all'oggetto della presente deliberazione, a norma dell'art.78, comma 2, D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000;
- ai fini dell'efficacia dell'atto, la presente deliberazione viene pubblicata sul sito "Amministrazione trasparente" – apposita Sezione ai sensi dell'art. 39, commi 1, lett. a) e 3 del D.lgs. 14/03/2013 n. 33 come modificato dal D.Lgs. 25/05/2016 n. 97;
- il presente provvedimento, sebbene privo di riflessi diretti e indiretti sul patrimonio dell'ente, comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria conseguenti all'adeguamento dei valori tabellari relativi alla monetizzazione delle dotazioni territoriali e delle aree a parcheggio, che verranno definiti puntualmente per singolo intervento.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA PRESENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
2. di approvare la planimetria del territorio All.1 in cui sono individuate la ZONA 1 JESOLO LIDO, ZONA 2 JESOLO CENTRO E ZONA 3 FRAZIONI-AREE ESTERNE;
3. di aggiornare come di seguito i valori di monetizzazione delle dotazioni territoriali e delle aree a parcheggio comprensivo del valore del sedime dell'area, costo di realizzazione dell'opera e spese tecniche-amministrative:

Localizzazione	Parcheggi	Verde
Zona 1 – Jesolo Lido	315,00 €/mq	135,00 €/mq
Zona 2 – Jesolo Centro	240,00 €/mq	80,00 €/mq
Zona 3 – Frazioni-Aree esterne	225,00 €/mq	65,00 €/mq

4. di dare atto che tali importi saranno automaticamente aggiornati con cadenza annuale applicando il coefficiente di rivalutazione ISTAT del costo di costruzione dei tronchi stradali;
5. di dare atto che rimane in capo all'amministrazione la facoltà discrezionale di valutare l'applicabilità dell'istituto della monetizzazione nei contesti fortemente urbanizzati, nei quali la limitatezza delle aree di pertinenza degli interventi e la frammentarietà dei lotti rendano materialmente impossibile il reperimento in sito di aree per dotazioni territoriali, oppure che il quantitativo ricavabile risulti essere esiguo e comunque non funzionale alle reali necessità insediative, o che ancora possano verificarsi casi in cui la localizzazione delle aree per dotazioni territoriali 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;
6. di dare atto che il presente atto produce effetti a partire dall'esecutività della delibera consiliare e si applica anche ai procedimenti e alle istanze in corso alla data della sua entrata in vigore;
7. di dare mandato al dirigente del Settore Lavori Pubblici ed Urbanistica affinché ponga in essere tutti gli adempimenti necessari e conseguenti alla presente.

IL DIRIGENTE
ing. Dimitri Bonora

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto come segue.

Il presidente
LUCAS PAVANETTO

Il vice segretario comunale
STEFANIA ROSSIGNOLI

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 7.03.2005, n.82 e ss. mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.