Comune di Tezze sul Brenta
Provincia di Vicenza

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del **10/12/2025** Deliberazione n° **141**

Oggetto:	*MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD URBANISTICI AI SENSI DELLE N.T.O. DI P.I. PER L'ANNUALITA' 2026. ATTO DI INDIRIZZO.*

L'anno duemilaventicinque, il giorno dieci del mese di dicembre alle ore 18:30, nella Residenza Municipale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

All'appello risultano presenti:

NOMINATIVO	INCARICO	PRESENZA
Luigi Pellanda	Presidente	Presente
Valerio Lago	Vicesindaco	Presente
Massimo Tessarollo	Assessore	Presente
Elisa Marchiorello	Assessore	Presente
Martina Savio	Assessore	Presente
Fabrizio Toso	Assessore	Presente

Numero totale PRESENTI: **6** – ASSENTI: **0**

Partecipa alla seduta il Segretario Generale dott. Taibi Giuseppe, che cura la redazione del presente verbale.
Il Sig. Pellanda Luigi, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

******

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:
- con le delibere di Consiglio Comunale n° 39 del 29.05.2000 e n° 68 del 24.09.2001, esecutive a norma di legge, è stata approvata la monetizzazione degli standards secondari in ZTO C2 residenziale e D2 produttiva per gli importi rispettivamente di € 36,15= e € 67,14= stabilendo inoltre di provvedere, con atto del Responsabile di Area, all'adeguamento annuale automatico dello stesso, in base al costo della vita rilevato dall'indice ISTAT;
- con determinazione del Responsabile dell'Area Urbanistica n. 2 del 02.01.2025 avente ad oggetto "ADEGUAMENTO TARIFFA PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A SCOMPUTO DEGLI STANDARDS SECONDARI NELLE ZTO C2 RESIDENZIALI E NELLE ZTO D2 PRODUTTIVE DI ESPANSIONE PER L'ANNO 2025" si è provveduto ad adeguare, per l'anno 2025, il costo per la monetizzazione degli standards secondari in ZTO C2 residenziali di espansione per un totale di € 56,41= e per le ZTO D2 produttive di espansione per un totale di € 102,52=, in ottemperanza a quanto stabilito con delibere di Consiglio Comunale n° 39/2000 e n° 68/2001;
- nella perizia di stima delle aree e delle opere soggette a monetizzazione a scomputo degli standards secondari in ZTO C2 è stato valutato l'importo sulla base della somma del valore dell'area ed al costo di realizzazione dell'opera;

DATO ATTO che:
- con Conferenza dei Servizi in data 29.09.2011, ratificata con Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto N. 1786 del 08.11.2011 (pubblicata sul B.U.R. N. 89 del 29.11.2011) è stato approvato il P.A.T. del Comune di Tezze sul Brenta, quale strumento urbanistico generale di pianificazione territoriale e che con deliberazione n. 9 del 27.03.2013 il Consiglio Comunale ha approvato il primo Piano degli Interventi: Piano che ha portato ad un primo e parziale adeguamento del P.R.G./P.I. previgente ai contenuti del Piano di Assetto del Territorio, al quale sono succedute ulteriori varianti urbanistiche che hanno definito l'attuale assetto normativo vigente;
- il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 25 del 25.06.2025 ha adottato la Variante Generale n. 8 al Piano degli Interventi, pertanto a decorrere da tale data si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380;

RILEVATO che le vigenti e adottate N.T.O. allegate al P.I. stabiliscono la possibilità di monetizzare le aree da destinare a standard urbanistici che derivano da modifiche o trasformazioni territoriali, come di seguito brevemente indicato:

- Art. 16 - Dotazione di spazi a parcheggio pubblico negli I.E.D.

1. […] Qualora per le caratteristiche e/o la localizzazione del sito non risulti possibile il reperimento delle superfici a parcheggio sopra richiamate o tali superfici non raggiungano la superficie di almeno 15 mq e/o la Giunta comunale non ne ritenga comunque indispensabile la realizzazione, potrà esserne consentita la ***monetizzazione sulla base dei valori stabiliti da apposito regolamento Comunale****.*

3. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, anche parziale, ad attività direzionale o ristrutturazione di attività esistenti comportante aumento della superficie lorda di pavimento, la superficie da destinare a parcheggio pubblico (standard primario) non potrà essere inferiore a 0,5 mq/1mq di s.l.p.
La quota relativa allo standard secondario pari a 0,5 mq/10mq di s.l.p. potrà essere conferita nelle aree individuate dal P.I. o, ***in alternativa, monetizzata.***

4. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, anche parziale, ad attività artigianale e industriale o ristrutturazione di attività esistenti comportante aumento della superficie coperta, la superficie da destinare a parcheggio pubblico (standard primario) non potrà essere

inferiore al 5% della superficie del lotto. La quota relativa allo standard secondario pari al 5% della superficie del lotto potrà essere conferita nelle aree individuate dal P.I. o, ***in alternativa, monetizzata****.*

5. Per gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, anche parziale, ad attività turistico ricettiva o ristrutturazione di attività esistenti comportante aumento dei posti letto, la superficie da destinare a parcheggio pubblico (standard primario) non potrà essere inferiore al 10 mq/100 mc fuori terra con un minimo di un posto auto di 15 mq ogni 2 posti letto. La quota relativa allo standard secondario pari al 5 mq/100 mc fuori terra della superficie del lotto potrà essere conferita nelle aree individuate dal P.I. o, ***in alternativa, monetizzata****.*

- Art. 17 - Dotazione di spazi pubblici nei P.U.A

1. Fatte salve diverse indicazioni relative a specifiche zone contenute nel Repertorio Normativo, le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a P.U.A., sono le seguenti:

1.1 P.U.A. per insediamenti residenziali
[…] Se non diversamente specificato dalla disposizioni di zona, le aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria vanno conferite all'interno dell'ambito territoriale di intervento dello piano urbanistico attuativo ovvero nelle zone appositamente indicate negli elaborati del P.R.G.; in alternativa ne ***é consentita la monetizzazione sulla base dei valori stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale.*** *[…]*

1.2 P.U.A. per insediamenti artigianali e industriali
[…] Il Comune potrà consentire la riduzione al 4% della percentuale relativa all'urbanizzazione secondaria ***previa monetizzazione della quota residua****.*

- Art. 18 - Parcheggi privati

1. *[…] Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, anche quando ciò comporti aumento delle unità immobiliari, qualora non sia possibile reperire le superfici necessarie nel lotto di pertinenza o in aree adiacenti ritenute idonee dal Responsabile dell'ufficio, potrà esserne prevista la monetizzazione.*

DATO ATTO che l'entrata in vigore della L.R. N. 14/2019 "Veneto 2050" all'articolo 3, Comma 2, testualmente recita "*Gli interventi di cui al Comma 1 sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie*";

CONSIDERATO che gli interventi di ampliamento e cambio di destinazione d'uso in residenziale ricadenti in zona Agricola, richiesti ai sensi della L.R. N. 14/2019, sono consentiti esclusivamente alle condizioni previste all'articolo 8 della medesima Legge;

CONSIDERATO altresì, che in taluni interventi, l'Amministrazione Comunale può non ritenere funzionale la realizzazione delle aree da destinare a standard pubblici in quanto per dimensioni particolarmente ridotte e/o localizzazione non idonee, queste non assumono la funzionalità necessaria al loro utilizzo e pertanto può prevederne la loro monetizzazione;

EVIDENZIATO che, secondo quanto disciplinato dalle vigenti N.T.O., nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere le quantità minime definite dal P.I. per le aree a standard, con particolare riferimento ai parcheggi, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di realizzare interventi di pubblica utilità in relazione alla funzionalità connessa con gli interventi di trasformazione territoriale, mediante i proventi derivanti dalla monetizzazione;

PRECISATO che la monetizzazione degli standard è una facoltà che l'Amministrazione si riserva esclusivamente nei casi indicati dalle vigenti N.T.O. di P.I., dalla L.R. N. 14/2019 "Veneto 2050" ed in

attuazione di quanto stabilito dall'articolo 32, Comma 5 della L.R. N. 11/2004 che prevede "*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 opere di urbanizzazione con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente*";

CONSIDERATO che attraverso la monetizzazione, non si determina una riduzione delle superfici a standard, ma solo una loro realizzazione differita, attraverso una pianificazione che individui soluzioni più idonee per la valorizzazione del sistema urbano utilizzando le risorse economiche accantonate per tale finalità;

ACCERTATO che i criteri utilizzati per la determinazione del valore si fondano sul principio che la monetizzazione delle aree di parcheggio o a standard pubblico consiste nel pagamento all'Amministrazione Comunale dell'importo costituito dalla somma del valore dell'area ed al costo di realizzazione dell'opera (così come stabilito nelle delibere di Consiglio Comunale n° 39/2000 e n° 68/2001);

PRECISATO che la realizzazione dei parcheggi previsti dalle norme vigenti per ciascuna zona omogenea è comunque prioritaria e che nei casi in cui non si disponga della superficie sufficiente o la stessa sia ritenuta non funzionale all'intervento, è possibile monetizzare le quantità mancanti;

EVIDENZIATO che i valori determinati dalla presente Deliberazione, relativi agli I.E.D., sono i seguenti:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	VALORI DI MONETIZZAZIONE
Z.T.O. "A"	165,00 € / mq
Z.T.O. "B"	145,00 € / mq
Z.T.O. "C1"	115,00 € / mq
Z.T.O. "D"	130,00 € / mq
Z.T.O. "E"	45,00 € / mq
***Per le attività produttive in zona impropria, si applica il prezzo della Z.T.O. all'interno della quale sono ricomprese, ad eccezione di quelle ubicate in zona E per le quali la monetizzazione avrà lo stesso prezzo della zona D.*	

DATO ATTO che annualmente tali importi dovranno essere aggiornati con Determinazione del Responsabile Area Urbanistica applicando un coefficiente pari all'incremento medio dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo e dell'indice ISTAT del costo dei fabbricati residenziali;

RITENUTO inoltre, di prevedere per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento destinati a prima casa di abitazione del proprietario o dell'avente titolo, una riduzione pari a circa il 30% degli importi tabellari sopra determinati;

ESAMINATO che il Consiglio di Stato, Sez. IV, con Sentenza N. 4908 del 17.05.2023 ha ribadito che:

- la monetizzazione sostitutiva della cessione degli standard urbanistici non ha la medesima natura giuridica del contributo di costruzione, atteso che non è una prestazione patrimoniale imposta ai sensi dell'articolo 23 della Costituzione;

- il pagamento degli Oneri di urbanizzazione si risolve in un contributo per la realizzazione delle opere stesse, senza che insorga un vincolo di scopo in relazione alla zona in cui è inserita l'area interessata all'imminente trasformazione edilizia;
- la monetizzazione sostitutiva della cessione degli standard afferisce al reperimento delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di Urbanizzazione secondaria all'interno della specifica zona di intervento, pertanto, l'obbligo di corrispondere gli oneri di urbanizzazione non esclude che sia dovuta anche la cessione di aree a standard;
  (I punti esposti sopra conformi: Cons. Stato, Sez. IV, 19.01.2023, N. 659; Cons. Stato, Sez. IV, 23.12.2013, N. 6211; Cons. Stato, Sez. V, Sentenza 24.10.2016, N. 4417)
- la monetizzazione sostitutiva della cessione degli standard urbanistici è un beneficio di carattere eccezionale – ammesso da previsioni di legge, di norma a livello regionale ed espressione di una valutazione discrezionale dell'Amministrazione Comunale – concepito come misura di favore di cui può giovarsi il richiedente un titolo edilizio che, in base allo strumento urbanistico, deve, per l'appunto, cedere o reperire nella zona in cui intende realizzare l'intervento costruttivo aree per la realizzazione di opere pubbliche, nel rispetto delle misure e secondo i criteri dettati dal D.M. N. 1444 del 1968;
  (Quanto esposto sopra conforme: Cons. Stato, Sez. IV, N. 3253/2018; Cons. Stato, Sez. IV, N. 644/2013)
- ogni intervento di trasformazione edilizia comportante un aumento del carico urbanistico è soggetto al rispetto della disciplina di cui al D.M. N. 1444 del 1968, tale applicazione va estesa a tutte le ipotesi in cui un determinato intervento sia autorizzato in deroga o ad integrazione delle previsioni contenute negli strumenti urbanistici, ma anche in tutti quei casi in cui la legge autorizzi interventi di trasformazione edilizia o anche cambi di destinazioni d'uso con incremento di volumi abitabili, che abbiano come conseguenza un incremento del numero di abitanti insediabili, in una determinata zona, modificando conseguentemente il rapporto abitanti / standard previsto dalla pianificazione urbanistica generale e implicando il conseguente necessario adeguamento del calcolo degli standard;

RILEVATA la competenza della Giunta Comunale in ordine al presente provvedimento;

VISTI:
- il Decreto Legislativo N. 267 del 18.08.2000 - "*Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali*";
- lo Statuto Comunale;
- la L.R. N. 11 del 23.04.2004 e ss.mm.ii.;
- la L.R. N. 14 del 04.04.2019 e ss.mm.ii.;

ESPRESSO il parere favorevole di regolarità tecnica rilasciato dal Responsabile dell'Area Urbanistica, di cui all'art. 49 – 1° comma – del D.Lvo nr. 267 del 18.8.2000, attestante che l'atto è conforme alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa;

ESPRESSO il parere favorevole di regolarità contabile rilasciato dal Responsabile del Settore Finanziario, di cui all'art. 49 – 1° comma – del D.Lvo nr. 267 del 18.8.2000;

CON voti favorevoli unanimi, espressi in forma palese;

D E L I B E R A

1. **CHE** le premesse, qui integralmente riportate e trascritte, formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. **DI APPROVARE** l'atto di indirizzo contenuto nel presente provvedimento, e di approvare i valori descritti per le aree a standard pubblico e per i parcheggi privati per la monetizzazione, in funzione delle aree territoriali omogenee esistenti per gli interventi edilizi (I.E.D.) da realizzare all'interno del Comune di Tezze sul Brenta, applicando per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento destinati a prima casa di abitazione del proprietario o dell'avente titolo (nel rispetto degli obblighi indicato nell'articolo 10, Comma 4, della L.R. N. 14/2019 che prevede: "*il proprietario, o l'avente titolo, ha l'obbligo di stabilire la residenza e mantenerla per un periodo non inferiore a cinque anni*

successivi all'agibilità dell'edificio") una riduzione pari a circa il 30% degli importi tabellari così come sotto riportati:

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	VALORI DI MONETIZZAZIONE	VALORI DI MONETIZZAZIONE PRIMA CASA
Z.T.O. "A"	165,00 € / mq	115,50 (-30%) € / mq
Z.T.O. "B"	145,00 € / mq	101,50 (-30%) € / mq
Z.T.O. "C"	115,00 € / mq	80,50 (-30%) € / mq
Z.T.O. "D"	130,00 € / mq	91,00 (-30%) € / mq
Z.T.O. "E"	45,00 € / mq	31,50 (-30%) € / mq
***Per le attività produttive in zona impropria, si applica il prezzo della Z.T.O. all'interno della quale sono ricomprese, ad eccezione di quelle ubicate in zona E per le quali la monetizzazione avrà lo stesso prezzo della zona D.*		

3. **DI PREVEDERE** l'applicazione dei valori della presente Deliberazione alle istanze inoltrate allo Sportello Unico per l'Edilizia dal **01.01.2026**;

4. **DI DARE ATTO** che annualmente tali importi dovranno essere aggiornati con determinazione del Responsabile Area Urbanistica applicando un coefficiente di rivalutazione pari all'incremento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo;

5. **DI CONFERMARE** l'applicazione delle delibere di Consiglio Comunale n° 39/2000 e n° 68/2001 relativamente alla monetizzazione degli standards secondari in ZTO C2 residenziale e D2 produttiva (Art. 17 delle N.T.O. di P.I.) , con adeguamento annuale automatico degli stessi tramite atto del Responsabile di Area in base al costo della vita rilevato dall'indice ISTAT;

6. **DI DARE ATTO** che sulla proposta della presente sono stati acquisiti i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile (articolo 49 del T.U.E.L.);

7. **DI PROCEDERE** alla pubblicazione del presente provvedimento ai sensi dell'articolo 23 del Decreto Legislativo N. 33/2013 nella sezione "Amministrazione trasparente- Provvedimenti – Provvedimenti organi di indirizzo politico";

8. **DI DARE ATTO** dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di astensione di cui al Titolo II artt. 5 e 6 del codice di comportamento approvato con Deliberazione di Giunta comunale n. 55 del 21.04.2016 e dell'art. 6-bis. della L. n. 241/90 e, pertanto, in ordine al presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in capo al responsabile del Procedimento, né in capo ai soggetti che sottoscrivono a vario titolo il presente atto, né in capo a chi partecipa, a qualsiasi titolo a detto procedimento;

9. **DI DICHIARARE**, con ulteriore votazione unanime palese, il presente deliberato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000, al fine di favorire le attività propedeutiche all'approvazione del bilancio preventivo 2026-2028.

IL RESPONSABILE

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD)., il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Tezze sul Brenta ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.

Letto approvato e sottoscritto

Il SINDACO	Il SEGRETARIO
Pellanda Luigi	Taibi dott. Giuseppe

==========

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE
(art. 124 D. Lgs. 267/2000)

Si certifica che copia della presente delibera è stata affissa all'albo comunale per la pubblicazione di 15 giorni consecutivi ed è altresì stata comunicata ai capigruppo

IL FUNZIONARIO INCARICATO

Pilotti Valerio

Deliberazione esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Il SEGRETARIO

==========

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del DLgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i (CAD)., il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Tezze sul Brenta ai sensi dell'art. 3-bis del CAD.