



Città di Fossano

Provincia di Cuneo

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del **06 GIUGNO 2019** N. 189

OGGETTO: Frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti - Dotazione standard pertinenziali - Introduzione modalità di monetizzazione degli standard ad uso privato (autorimesse e cantine) previste dall'art. 103 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente, nei casi di impossibilità di reperimento - Atto di indirizzo.

L'anno duemiladiciannove, addì sei, del mese di Giugno, alle ore 16:00 nella solita sala delle adunanze, convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

		PRESENTE	ASSENTE
SORDELLA Davide	SINDACO	x	
PAGLIALONGA Dr. Vincenzo	Vice Sindaco	x	
BALLARIO Dr. Cristina	Assessore	x	
BOGLIOTTI Dr. Simonetta	Assessore		x
CORTESE Dr. Paolo	Assessore	x	
MIGNACCA P.E. Michele	Assessore	x	

Partecipa alla seduta il Segretario Generale NARDI Dott. Massimo.

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

La Giunta Comunale

come sopra riunita ha adottato il seguente provvedimento:

PO / fr

N. 189 06/06/2019 Frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti - Dotazione standard pertinenziali - Introduzione modalità di monetizzazione degli standard ad uso privato (autorimesse e cantine) previste dall'art. 103 delle N.d.A. del P.R.G.C. vigente, nei casi di impossibilità di reperimento - Atto di indirizzo.

LA GIUNTA COMUNALE

Preso atto che il Comune di Fossano è dotato di P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. n. 50-11538 del 03.06.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. in data 11/06/2009, con successive varianti, modifiche ed integrazioni approvate;

Richiamato l'art. 11 delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C. *"Parcheggi pubblici e di pertinenza"* che testualmente recita: *"Nell'area di centro storico e nelle aree dei tessuti di vecchio impianto di valore storico ambientale, il competente Dipartimento in considerazione di oggettive impossibilità tecniche di reperimento della suddetta quantità di aree, sentita la Commissione Igienico Edilizia, può consentire la deroga dall'obbligo di reperimento delle superfici a parcheggio privato, in caso di:*

- *ampliamento determinato da sopraelevazioni pari o inferiori a 40 cm.;*
- *ristrutturazione con contestuale mutamento d'uso ad esclusione degli interventi comportanti aumento di unità immobiliari per i quali dovranno essere reperiti gli "standards di usi pertinenziali" prescritti dall'Art. 103 comma 3.";*

Richiamato l'art. 103 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C. vigente che al punto 3 "Funzione abitativa (R)" alla voce "Standards di usi pertinenziali" testualmente recita: "Nella realizzazione di nuovi alloggi si dovrà garantire la seguente dotazione minima di locali di servizio di pertinenza degli alloggi stessi: autorimessa minimo 12,50 mq. (l'autorimessa dovrà essere reperita all'interno del fabbricato ovvero in corpo separato ed almeno chiusa su tre lati), cantina minimo 4,00 mq. ...";

Richiamato l'art. 41-sexies comma 1 della Legge 1150/1942 e s.m.i. così come modificato e integrato dall'art. 2 della Legge n. 122/1989, che testualmente recita: " Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione";

Dato atto che in base alla legge nazionale l'obbligo del reperimento dello standard pertinenziale a parcheggio è vincolante solamente per le nuove costruzioni;

Considerato che l'interpretazione letterale della norma locale (art. 103 delle Norme di Attuazione) data dall'ufficio è stata quella di considerare "nuovi alloggi" anche gli appartamenti scaturiti dal frazionamento di unità abitative esistenti senza aumento di Superficie Utile Lorda (SUL) residenziale già legittima;

Rilevato che tale interpretazione porta ad inibire la possibilità di sdoppiamento degli

appartamenti esistenti, all'interno di edifici anche datati, nel caso in cui sia materialmente impossibile ricavare gli spazi pertinenziali (autorimessa e cantina) di cui sopra, con la conseguenza della mancata ottimizzazione nell'uso del patrimonio edilizio esistente, in contrasto con il principio del contenimento del consumo del suolo, tema oggi ampiamente dibattuto;

Preso atto che spesso la necessità di frazionare unità immobiliari residenziali è dettata dalla necessità di fare fronte alle mutate esigenze derivanti dalla composizione del nucleo familiare;

Rilevato che l'interpretazione data dall'ufficio, pur tesa a perseguire il principio della salvaguardia un livello adeguato di parcheggi privati finalizzati ad una maggiore sostenibilità, inibisce una possibilità ammessa dalla legislazione nazionale e limitata dalla prassi che in questi anni è stata adottata dall'ufficio in modo univoco senza eccezione alcuna;

Richiamate le Deliberazioni G.C. n. 944 del 20/09/1995, n. 244 del 28/10/1998 e P.I. n. 6 del 03/01/2002, relative alla determinazione degli importi di monetizzazione delle aree dovute in cessione e/o convenzionamento ad uso pubblico;

Visto il Provvedimento Interno (P.I.) della Giunta Comunale n. 393 del 20/09/1995 di delega delle decisioni inerenti la monetizzazione;

Ritenuto, per principio di equità e proporzionalità, stabilire il valore della monetizzazione dello standard privato previsto, in base al "valore di mercato" (VM), consultando i valori OMI delle microzone censuarie sul territorio fossanese, reperibili sul portale istituzionale dell'Agenzia delle Entrate ed in particolare:

- per autorimesse pertinenziali:
"valore di mercato" (VM) di un'autorimessa standard di mq. 12,50, stabilito secondo i valori massimi OMI dei "box";
- per cantine pertinenziali:
"valore di mercato" (VM) di una cantina standard di mq. 4,00, stabilito nella percentuale del 20% (percentuale assimilata al valore commerciale della cantina) dei valori massimi OMI delle "abitazioni economiche";

Ritenuto di intervenire con lo strumento della "*linea di indirizzo*" al fine di fornire agli uffici la possibilità accettare pratiche edilizie finalizzate allo sdoppiamento di appartamenti esistenti, che non comportino aumento di sul residenziale, senza l'obbligo di reperire gli spazi a parcheggio privato e cantina, qualora sia dimostrata la materiale impossibilità a reperire tali spazi nell'edificio principale o nell'area di pertinenza, a fronte del versamento di una somma di monetizzazione compensativa al reperimento di tali spazi;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta oneri finanziari a carico del Comune;

Visto l'art. 48 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 circa la competenza della Giunta a deliberare in merito;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta espresso, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, dal Dirigente del Dipartimento Tecnico Patrimonio - LL.PP. - Urbanistica - Ambiente;

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

1. Per le motivazioni riportate in premessa, di dare mandato ai competenti uffici, al fine di dare corso alle pratiche edilizie che hanno come oggetto interventi comportanti frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti senza aumento di SUL, che dimostrino l'impossibilità di reperire gli standard a parcheggio privato (autorimessa) e cantina all'interno dell'edificio principale o nell'area di pertinenza, dietro versamento di un importo di monetizzazione compensativa determinata dall'Ufficio in base al "valore di mercato" (VM) stabilito secondo i valori massimi OMI delle microzone censuarie sul territorio fossanese, reperibili sul portale istituzionale dell'Agenzia delle Entrate; in particolare:
 - per autorimesse pertinenziali:
"valore di mercato" (VM) di un'autorimessa standard di mq. 12,50, stabilito secondo i valori massimi OMI dei "box";
 - per cantine pertinenziali:
"valore di mercato" (VM) di una cantina standard di mq. 4,00, stabilito nella percentuale del 20% (percentuale assimilata al valore commerciale della cantina) dei valori massimi OMI delle "abitazioni economiche".
2. Di dare atto che l'ultimo capoverso del punto 7 dell'art. 11, delle norme di attuazione del vigente P.R.G.C., si riferisce esclusivamente ad intervento di ristrutturazione con contestuale mutamento d'uso e non a semplice frazionamento di unità immobiliari già residenziali.
3. Di dare mandato agli uffici, di apportare le opportune e necessarie precisazioni in modo da rendere agevole ed incontrovertibile la lettura che scaturisce dalla presente linea di indirizzo.
4. Di approvare conseguentemente l'Allegato "B", parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, quale tabella integrativa alle Deliberazioni G.C. n. 944 del 20/09/1995, n. 244 del 28/10/1998 e P.I. n. 6 del 03/01/2002.

LA GIUNTA

Visto l'art. 134, 4° comma, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Riconosciuta l'urgenza di provvedere;

Con voti unanimi espressi nei modi di legge,

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile.

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to: Davide SORDELLA

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: Massimo NARDI

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La presente Deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, dal 07/06/2019 ai sensi dell'art. 124, comma 1, D. Lgs. 18/08/2000 n. 267

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: Massimo NARDI

Copia di originale informatico firmato digitalmente dal Responsabile del procedimento di pubblicazione



COMUNE DI FOSSANO

Provincia di Cuneo

Dipartimento Tecnico

Patrimonio / Lavori Pubblici / Urbanistica / Ambiente

Servizio Edilizia Privata e Convenzionata

**IMPORTO DOVUTO PER LA
MONETIZZAZIONE DELLA DOTAZIONE A
STANDARD PRIVATO (AUTORIMESSA E
CANTINA) DOVUTA AI SENSI DELL'ART.
103 DELLE N.D.A. DEL P.R.G.C.
VIGENTE**

ZONE		IMPORTO
1)	IN TUTTO IL TERRITORIO:	
	<p>per Autorimesse pertinenziali:</p> <p>(il valore di monetizzazione dello standard privato - autorimessa -, dovuto per la realizzazione di nuovi alloggi, derivanti dal frazionamento di unità immobiliari esistenti, secondo quanto previsto dall'art. 103 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, è stabilito applicando il "valore di mercato" (VM) di un'autorimessa standard di mq. 12,50, stabilito secondo i valori massimi OMI dei "box" delle microzone censuarie sul territorio fossanese, reperibili sul portale istituzionale dell'Agenzia delle Entrate)</p>	<p>Valore massimo OMI (box) (valore alla data di richiesta di monetizzazione)</p>
2)	per cantine pertinenziali:	
	<p>(il valore di monetizzazione dello standard privato - cantina -, dovuto per la realizzazione di nuovi alloggi, derivanti dal frazionamento di unità immobiliari esistenti, secondo quanto previsto dall'art. 103 delle norme di attuazione del P.R.G.C. vigente, è stabilito applicando il "valore di mercato" (VM) di una cantina standard di mq. 4,00, stabilito nella percentuale del 20% dei valori massimi OMI delle "abitazioni economiche" (percentuale assimilata al valore commerciale della cantina) delle microzone censuarie sul territorio fossanese, reperibili sul portale istituzionale dell'Agenzia delle Entrate)</p>	<p>20% del Valore massimo OMI (relativo, per assimilazione alle "abitazioni economiche") (valore alla data di richiesta di monetizzazione)</p>