



COMUNE DI USSANA

Provincia di Cagliari

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 4 del 21/01/2016

COPIA

Oggetto: APPROVAZIONE DEL "REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGI"

L'anno duemilasedici il giorno ventuno del mese di gennaio, Sede Comunale, alle ore 17:15, in seduta Ordinaria, Pubblica, in Prima Convocazione, previa l'osservanza delle formalità prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale composto dai sotto elencati consiglieri:

CONTINI EMIDIO	P	PUDDU BARBARA	P
SEDDA MANUELA	P	SPIGA BRUNA	A
MUDU CRISTIAN	P		
PIRAS GIUSEPPE	P		
SARAI ANDREA	P		
CONTINI MARIROSA	P		
PISANU MORENO	P		
MARCHIONNE STEFANO	P		
ZONNEDDA GIANCARLO	P		
LODDO PIER PAOLO	P		
MARRAS ARISTEO	A		

Totale Presenti: 11

Totali Assenti: 2

Il Sindaco CONTINI EMIDIO, assume la presidenza.

Partecipa il Segretario Comunale MARCELLO ANTONELLA.

Il Sindaco, accertato il numero legale dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- in data 30 aprile 2015 è stata pubblicata nel BURAS n. 19, parte I e II, la Legge Regionale 23 aprile 2015, n. 8 "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio" e detta legge è entrata in vigore dal 30 aprile 2015.
- La nuova legge contiene disposizioni di semplificazione delle procedure in materia edilizia, urbanistica e paesaggistica e di riordino legislativo, che modificano sostanzialmente il quadro normativo dell'edilizia in Sardegna.

CONSIDERATO che il titolo II capo I della L.R. n° 08 del 2015 introduce disposizioni transitorie, applicabili fino all'entrata in vigore della nuova legge regionale in materia di governo del territorio e comunque non oltre il 31 dicembre 2016 e che le norme relative a tale capo di fatto sostituiscono le disposizioni di cui alla ormai sostanzialmente abrogata L.R. 4/2009 (così detto Piano Casa).

VALUTATO CHE nuovi interventi introdotti dal titolo II capo I della L.R. n° 08 del 2015 riguardano:

- Interventi di incremento volumetrico del patrimonio edilizio esistente.
- Interventi di incremento volumetrico delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive.
- Interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti.
- Interventi per il riuso degli spazi di grande altezza.

E che tali interventi sono sempre subordinati al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni.

CONSIDERATO che l'art. 36 comma 11 della L.R. n° 08/2015 stabilisce che *"L'incremento volumetrico è subordinato al reperimento degli spazi per parcheggi previsti dall'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), e successive modifiche ed integrazioni. Nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio generata dall'incremento sia inferiore a 20 metri quadri o qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale"*.

CONSIDERATO che la L.R. n° 8/2015 ha altresì introdotto l'art. 15 quater (Parcheggi privati) all'interno della L.R. 23/85 che in particolare disciplina *"Nelle nuove costruzioni, nel riattamento di fabbricati in disuso da più di dieci anni e nelle modifiche di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti, devono essere riservate aree per parcheggi privati nella misura minima di 1 metro quadro per ogni 10 metri cubi di costruzione e, comunque, in misura non inferiore a uno stallone di sosta per ogni unità immobiliare... omissis.... Nel caso di modifiche di destinazioni d'uso e di frazionamento di unità immobiliari, per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei da destinare al soddisfacimento dei requisiti previsti dai commi 1 e 2, l'intervento è consentito previo pagamento di una somma equivalente alla monetizzazione delle aree per parcheggi, da determinarsi con deliberazione del consiglio comunale. I relativi introiti costituiscono entrate vincolate per la realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale"*

VALUTATO che le modifiche e le nuove disposizioni introdotte dalla nuova legislazione urbanistica rendono di fatto necessaria e improrogabile l'approvazione di un regolamento comunale che disciplini la casistica e la quantificazione del corrispettivo monetario relativo ai parcheggi pertinenziali privati e ad uso pubblico, da corrispondersi in luogo al reperimento degli spazi destinati a parcheggio, come previsto dalla normativa vigente.

DATO ATTO che a tal fine l'Ufficio Tecnico Comunale ha predisposto il regolamento per la determinazione del corrispettivo di monetizzazione delle aree destinate a parcheggi che individua il ricorso alla monetizzazione per gli interventi di ampliamento e recupero disciplinati dalla L.R. n. 8/2015, oltre alle nuove ipotesi ivi previste relative al "mutamento di destinazione d'uso" e "frazionamento di unità immobiliari";

RITENUTO di dover disporre, per i nuovi casi di monetizzazione previsti dalla L.R. n. 8/2015 concernenti il “frazionamento di unità immobiliari” ed il “mutamento di destinazione d'uso”, una riduzione percentuale deducibile, in base all'intervento, dall'applicazione della tabella A di cui alla delibera del C.C. n° 13 del 14/06/2013 in quanto in tali fattispecie non vengono realizzati incrementi volumetrici ma si è in presenza di sola trasformazione dell'esistente, e ciò sempre nell'ottica di riduzione degli oneri a carico della collettività;

STABILITO che i corrispettivi dovuti in alternativa al reperimento degli spazi destinati a parcheggi saranno aggiornati annualmente, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali, a cura del Responsabile del Settore competente;

PRESO ATTO che attraverso il ricorso alla “monetizzazione”, l'Amministrazione comunale ha la possibilità di riscuotere somme che permettano la realizzazione di nuovi parcheggi, in quanto i relativi introiti “costituiscono entrate vincolate” per tali finalità;

RITENUTO peraltro di rinviare a successivo provvedimento l'individuazione delle aree sulle quali realizzare i parcheggi da eseguire con gli introiti derivanti dall'applicazione dell'istituto in questione, una volta resi disponibili i fondi derivanti dagli introiti stessi che, allo stato non è possibile quantificare;

VISTO l'elaborato predisposto dall'Ufficio tecnico Comunale Settore pianificazione urbanistica ed edilizia privata, contenente il “Regolamento di attuazione per la determinazione del corrispettivo di monetizzazione delle aree destinate a parcheggi” e la tabella grafica contenente la zonizzazione delle aree urbane ai fini della monetizzazione dei parcheggi, con i criteri per la determinazione del corrispettivo, aggiornati, con il totale parametro per mq;

RICHIAMATI:

- il Piano Urbanistico Comunale con annesso Regolamento Edilizio approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 42 del 09/12/1999 e la variante al Piano Urbanistico Comunale con annesso Regolamento Edilizio, approvata definitivamente dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 30 del 31/10/2006;
- la variante al regolamento Edilizio del Piano Urbanistico Comunale approvata definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 28/11/2014 pubblicata nel B.U.R.A.S. n. 24 parte III del 28/05/2015;
- le varianti al Piano Urbanistico Comunale, approvate dal Consiglio Comunale con deliberazioni n° 03 del 10/03/2015 e n° 04 del 10/03/2015 e pubblicata nel B.U.R.A.S. n. 45 del 08/10/2015;
- la legge n. 1150/1942 e il Testo Unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm e ii.; le l.r. n. 45/1989 n. 23/1985 e N. 08/2015 ss. mm. e ii.;
- l'art. 42 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali adottato con D.Lgs. n. 267/2000, relativamente alle funzioni e competenze dell'organo consiliare;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, espresso dal Responsabile dell'Area Tecnica, che si riporta in calce al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

ACQUISITO il parere in ordine alla regolarità contabile dell'atto, ai sensi dell'art. 49 c. 1° del D. Lgs. N. 267/2000, espressi dal Responsabile dell'Area Finanziaria;

Udita la presentazione del punto all'ordine del giorno da parte del Sindaco e gli interventi dei Consiglieri;

Udita la proposta del Consigliere Pier Paolo Loddo, quivi riportata su richiesta del proponente: “Propone, all'articolo 5, di prevedere la rateizzazione per almeno 30 anni senza interessi”;

Con voti favorevoli 8, contrari 1 (Consigliere Stefano Marchionne) e astenuti 2 (Consiglieri Loddo Pier Paolo e Barbara Puddu) espressi per alzata di mano,

DELIBERA

DI DARE ATTO che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI APPROVARE il “Regolamento di attuazione per la determinazione del corrispettivo di monetizzazione delle aree destinate a parcheggi” con annessa la tabella contenente la zonizzazione delle aree urbane e la determinazione dei corrispettivi;

DI APPROVARE i criteri per la determinazione del corrispettivo di monetizzazione delle aree, di cui alla tabella allegata al regolamento;

DI DARE ATTO che il relativo importo dovrà essere aggiornato annualmente, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati residenziali, a cura del Responsabile del Settore competente.

Alle ore 19.10 la seduta è tolta

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.TO EMIDIO CONTINI

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.TO ANTONELLA MARCELLO

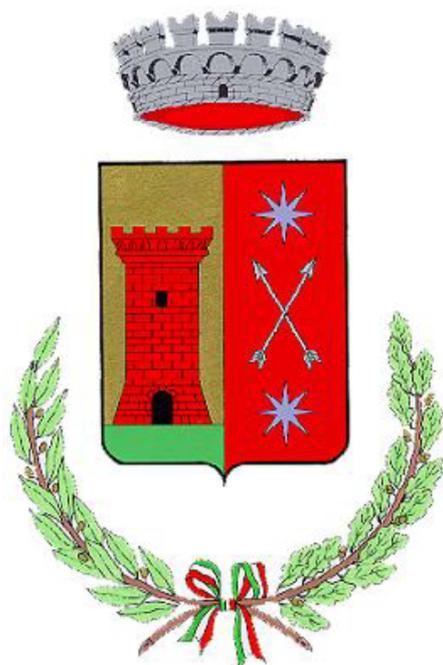
ESECUTIVITA' DELLA DELIBERAZIONE	CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE
<p>La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 01/02/2016 per:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> a seguito di pubblicazione all'albo pretorio di questo Comune dal 22/01/2016 al 06/02/2016 (ai sensi dell'art. 134, comma 3, D. Lgs.vo n° 267/2000);</p> <p><input type="checkbox"/> a seguito di dichiarazione di immediata eseguibilità (ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs.vo n° 267/2000);</p> <p>Ussana, 22/01/2016</p> <p>IL Segretario</p> <p>F.TO ANTONELLA MARCELLO</p>	<p>La presente deliberazione è stata messa in pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune il giorno 22/01/2016, dove resterà per 15 giorni consecutivi e cioè sino al 06/02/2016</p> <p>Ussana, 22/01/2016</p> <p>IL SEGRETARIO</p> <p>F.TO ANTONELLA MARCELLO</p>

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Ussana, li 22-01-2016

L' IL FUNZIONARIO INCARICATO
LUISANGELA PEDDIS

COMUNE DI USSANA
Provincia di Cagliari



REGOLAMENTO
DI ATTUAZIONE PER LA DETERMINAZIONE
DEL CORRISPETTIVO DI MONETIZZAZIONE
DELLE AREE DESTINATE A PARCHEGGI

(L.R. n° 23/85 L.R. n° 8/2015)

Allegato alla deliberazione del
Consiglio Comunale n. 4 del 21.01.2016

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
(arch. Michela Monti)

Sommario

Articolo 1 Oggetto del regolamento	3
Articolo 2 Ambito di applicazione	3
Articolo 3 Interventi di ampliamento e recupero disciplinati dalla L.R. 8/2015.....	4
Articolo 4 Frazionamento e mutamento di destinazione d'uso di immobili di cui all' art. 15 quater L.R. 23/85 così come introdotto dall'art art. 12 comma 6 della L.R. 8/2015.....	5
Articolo 5 Definizione dei valori della monetizzazione	5
Articolo 6 Utilizzo e aggiornamento degli importi di monetizzazione	6
Articolo 7 Controvalore della monetizzazione	7

Articolo 1 Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina la casistica e la quantificazione del corrispettivo monetario relativo ai parcheggi pertinenziali privati e ad uso pubblico, da corrispondersi in luogo al reperimento degli spazi destinati a parcheggio, come previsto dalla normativa vigente. Il Consiglio Comunale con l'approvazione del presente regolamento definisce i casi, le zone urbanistiche e gli interventi consentiti, per i quali è possibile ricorrere alla monetizzazione delle aree per parcheggi.

Articolo 2 Ambito di applicazione

Il reperimento e/o la realizzazione dei parcheggi necessari è prioritaria; l'impossibilità di realizzazione o reperimento dei parcheggi deve essere opportunamente dimostrata, e, nei soli casi in cui non si disponga della superficie necessaria, si può fare ricorso alla monetizzazione. Si ha impossibilità di reperimento e/o realizzazione del parcheggio quando si verifica almeno uno dei seguenti casi:

- Spazio insufficiente tra edificio e strada pubblica per la formazione dello spazio di sosta;
- Area libera del lotto insufficiente in riferimento alla dotazione da reperire in relazione all'intervento, e alla dotazione necessaria per legge in base alle caratteristiche dei manufatti edilizi già esistenti;
- Ostruzione di passi carrai esistenti o di aree di manovra che garantiscono la fruizione di parcheggi esistenti;
- Ostacolo alla realizzazione anche di future opere o servizi pubblici;
- Creazione di pericolo al transito.

Il ricorso alla monetizzazione è previsto per gli interventi di seguito elencati, come meglio specificato nei successivi articoli 3, 4 e 5:

1. Interventi volti al miglioramento del patrimonio edilizio esistente disciplinati al Capo I della L.R. 8/2015;
2. Interventi comportanti il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante (come disciplinati dall'art. 11 della L.R. 23/85) e/o di frazionamento di unità

immobiliari per i fabbricati esistenti alla data del 7 aprile 1989 (art. 15 quater L.R. 23/85 così come introdotto dall'art art. 12 comma 6 della L.R. 8/2015).

Articolo 3 Interventi di ampliamento e recupero disciplinati dalla L.R. 8/2015

Il ricorso alla monetizzazione è possibile nei seguenti casi:

- a) Incrementi volumetrici del patrimonio edilizio esistente previsti dall'art. 30 della L.R. 15 aprile 2015, n. 8 nelle zone B, C, D, F e G. La superficie monetizzabile riferita ai parcheggi pertinenziali privati è determinata in misura non inferiore a 1/10 dell'incremento di volume previsto (riferita alla singola unità immobiliare) nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio generata dall'incremento sia inferiore a 20 metri quadri o qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei da destinare al soddisfacimento di tale obbligo.
- b) Incrementi volumetrici delle strutture destinate all'esercizio di attività turistico-ricettive previsti dall'articolo 31 della L.R. 8/2015, ricadenti nelle zone omogenee B, C, F e G. La superficie monetizzabile riferita ai parcheggi pertinenziali privati è determinata in misura non inferiore a 1/10 dell'incremento di volume previsto.
- c) Interventi per il riuso e per il recupero con incremento volumetrico dei sottotetti esistenti per il solo fine abitativo, previsti dall'art. 32 della L.R. 8/2015 ricadenti nelle zone omogenee B e C. Per il riuso senza incremento volumetrico non è richiesto reperimento/realizzazione aree per parcheggio; per il recupero con incremento volumetrico la superficie monetizzabile riferita ai parcheggi pertinenziali privati è determinata in misura non inferiore a 1/10 dell'incremento di volume previsto (riferita alla singola unità immobiliare);
- d) Interventi di incremento volumetrico di insediamenti produttivi di cui all'articolo 8 del D.A. 2266/U/1983. Nei casi in cui il reperimento delle aree per parcheggio pubblico o ad uso pubblico è dovuto, e nell'ipotesi in cui la superficie da adibire a parcheggio generata dall'incremento sia inferiore a 50 metri quadri o qualora sia dimostrata l'impossibilità dovuta alla mancanza di spazi idonei la superficie monetizzabile è determinata con le seguenti modalità:

- non inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento previsto, se riferita a insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili ricadenti nelle zone omogenee D;
- non inferiore all'80% della superficie lorda di pavimento dell'ampliamento previsto se se riferita a insediamenti di carattere commerciale e direzionale ricadenti nelle zone omogenee C, D e G.

I parcheggi ad uso pubblico ai sensi dell'articolo 8 punto 2 del D.A. 2266/U/1983 sono incrementali rispetto a quelli pertinenziali previsti dalle normative di settore.

Articolo 4 Frazionamento e mutamento di destinazione d'uso di immobili di cui all' art. 15 quater L.R. 23/85 così come introdotto dall'art art. 12 comma 6 della L.R. 8/2015

Il ricorso alla monetizzazione è possibile nei seguenti casi:

1. per il frazionamento dell'unità immobiliare originaria la superficie massima monetizzabile è determinata in misura non inferiore a 1/10 del volume dell'unità immobiliare di minore consistenza derivata dal frazionamento, e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare, sempreché i fabbricati siano esistenti alla data del 7 aprile 1989
2. per il mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante (*) che sia accompagnato o meno da opere, la superficie monetizzabile è determinata in misura non inferiore a 1/10 del volume dell'immobile oggetto di intervento, e, comunque, in misura non inferiore a uno stallo di sosta per ogni unità immobiliare, sempreché i fabbricati siano esistenti alla data del 7 aprile 1989

Articolo 5 Definizione dei valori della monetizzazione

La monetizzazione delle aree da destinarsi a parcheggio consiste nel pagamento all'Amministrazione comunale dell'importo relativo al valore dell'area sommato al costo di costruzione ed alle spese tecniche per ciascun metro quadrato di parcheggio dovuto, così come stabilito nelle tabelle allegate. Tale corrispettivo dovrà essere versato al momento del ritiro del titolo abilitativo o all'atto di presentazione della DIA/SCIA in un'unica soluzione o in forma rateale.

Con la rateizzazione dovrà corrispondersi il 20% dell'importo relativo alla monetizzazione prima del rilascio del titolo abilitativo o all'atto della presentazione della S.C.I.A., nei casi previsti dalle norme, e la restante parte suddivisa in due rate di uguale importo (pari al 40 %) di cui:

- La seconda rata da pagarsi entro 18 mesi dalla data di rilascio del permesso di costruire o dalla data di efficacia della SCIA di tipo oneroso o della DUAAP per pratiche di attività produttive;
- terza rata da pagarsi entro e non oltre 3 anni dalla data di rilascio del permesso di costruire o dalla data di efficacia della SCIA. di tipo oneroso o della DUAAP per pratiche di attività produttive, e comunque non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione

Ai fine della rateizzazione dell'importo dovrà essere presentata cauzione sotto forma di polizza fideiussoria bancaria o assicurativa comprensiva delle seguenti caratteristiche:

- a) essere rilasciata da istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice;
- b) prevedere il pagamento a prima richiesta delle somme dovute entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta esercitata dal Comune;
- c) espressamente riportare le clausole di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la possibilità di escussione anche parziale della polizza in ragione delle singole rate garantite;
- d) essere efficace fino a che non sia svincolata mediante il benestare dell'Amministrazione Comunale;
- e) escussione del debitore principale e la possibilità di escussione anche parziale della polizza in ragione delle singole rate garantite;

Nei casi in cui si chieda la rateizzazione, è sempre dovuta l'applicazione degli interessi legali sul capitale garantito e rateizzato calcolati per il lasso di tempo per il quale perdura la rateizzazione, al tasso corrente al momento dell'attivazione della procedura di rateizzazione. Nei casi di pagamento anticipato prima della scadenza della rata dovuta non si darà luogo al rimborso degli interessi legali.

La monetizzazione delle aree a parcheggio non esonera dal pagamento o comporta riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente dovuti all'amministrazione comunale.

Articolo 6 Utilizzo e aggiornamento degli importi di monetizzazione

Ai sensi della L.R. 8/2015 i proventi della monetizzazione corrisposti all'Amministrazione comunale costituiscono entrate vincolate e saranno destinati alla realizzazione di nuove aree da destinare a parcheggio pubblico, da individuarsi con deliberazione del consiglio comunale. Con cadenza annuale si provvederà, con determinazione del Responsabile dell'Ufficio Competente, sulla base delle variazioni degli indici ISTAT ad aggiornare gli importi dei corrispettivi determinati nelle tabelle allegate.

Articolo 7 Controvalore della monetizzazione

Il controvalore della monetizzazione è costituito dalla somma del valore medio dell'area riferito alle Zone omogenee appresso indicate (come quantificato dall'Amministrazione Comunale ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica - I.M.U. per l'anno 2010) e dagli oneri derivanti dal costo di costruzione degli spazi di parcheggio quantificati secondo la seguente tabella:

ZONA URBANISTICA	DESCRIZIONE ZONA URBANISTICA	VALORE VENARE Euro/mq
A	Centro storico	80
B	Completamento	85
C1 C2	Espansione urbanizzata	70
D	Artigianale urbanizzata	50

Da un'analisi dei costi medi di mercato emerge che per la realizzazione di uno metro quadro di parcheggio, realizzato secondo le procedure delle opere pubbliche, con caratteristiche costruttive e dimensionali, al pari di uno stallo di sosta presente nelle viabilità pubbliche, sia pari a un valore medio di 130,00 €/mq.;

Che la predetta somma possa essere ripartita come segue:

- Costo delle opere e dei materiali per la realizzazione di spazi di parcheggio scoperto, ad uso pubblico comprensivo di impianto di illuminazione e della segnaletica orizzontale e verticale ai sensi del vigente Codice della Strada - a corpo: a metro quadrato Euro 80,00;
- Spese tecniche, oneri per frazionamenti, atti notarili, IVA, allacciamenti, etc. (per tutte le zone urbanistiche omogenee) – a corpo; a metro quadrato Euro 50,00;

Pertanto la tabella finale da applicare per la monetizzazione risulta la seguente:

ZONA URBANISTICA	VALORE VENARE Euro/mq	COSTO DI REALIZZAZIONE Euro/mq	TOTALE MONETIZZAZIONE Euro/mq
A	80	130	210
B	85	130	215
C1 C2	70	130	200
D	50	130	180

Per gli interventi disciplinati dall'art. 4 del presente regolamento (frazionamento e mutamento di destinazione d'uso di immobili di cui all'art. 12, comma 6 della L.R. 8/2015), al corrispettivo dovuto, si applica la riduzione percentuale deducibile, in base all'intervento, dall'applicazione della tabella A di cui alla delibera del C.C. n° 13 del 14/06/2013