

CONSIGLIO COMUNALE DEL 24.04.2015

Interventi dei Sigg. consiglieri

Monetizzazione delle aree a parcheggio destinate a standard urbanistici per interventi edilizi – applicazione dell’art.21, comma 4bis, della Legge regionale 56/1977 e s.m.i.

Presidente

Passiamo al decimo punto: Monetizzazione delle aree a parcheggio destinate a standard urbanistici per interventi edilizi - applicazione dell’art.21 comma 4bis della Legge regionale 56 del 1977.

Ha chiesto la parola il Sindaco, ne ha facoltà.

Sindaco

L’abbiamo vista in commissione capigruppo e poi ancora in commissione bilancio la volta dopo. La Legge Regionale 3 ha recentemente aggiunto l’art.21 alla 56; noi cosa applicavamo con la 56? Ogni abitante di ogni nuova costruzione, venti metri dovevano essere dismessi come standard urbanistici e cinque metri a parcheggi. Con la vecchia Legge 56 prima che fosse inserito questo art.21 dalla Legge Regionale 3 che è andata a modificare la 56 noi applicavamo questa possibilità di monetizzazione che la legge permetteva dei 20 metri a standard urbanistici, metri che venivano dismessi senza perdere la cubatura che rimaneva in capo al lotto, al fondo, e laddove al Comune non gli servivano perché magari erano all’interno dell’abitato eccetera, potevano essere tranquillamente i 20 metri monetizzati, mentre invece i cinque obbligatoriamente dovevano essere dismessi, i cinque comportavano anche la perdita di cubatura. Questo art.21 che è stato aggiunto alla 56 tramite la Legge Regionale 3 invece consentiva di monetizzare anche i 5 metri; allora era convinzione nostra ma anche di altri Comuni, che per applicare questo articolo avremmo dovuto fare una variante al piano regolatore, cioè in una variante del piano regolatore inserire anche questa norma, le norme urbanistiche si cambiano solo attraverso le varianti dei piani regolatori, varianti semplici. Invece con un parere del 10/4la Regione Piemonte, su sollecitazione di alcuni

Comuni che avevano posto il quesito, ha detto no, non c'è bisogno che facciate una variante ma fate semplicemente una delibera dove prendete in carico l'art. 21 che va a modificare la vecchia 56, e quindi si può di fatto monetizzare anche i 5 metri. Però ci siamo posti un problema nel senso che i 20 metri che venivano dimessi ed eventualmente monetizzati erano metri senza cubatura e facevano riferimento a una delibera del 2009 che definiva una certa cifra di monetizzazione al metro quadro. I nuovi 5 metri di cui viene data disponibilità ad essere monetizzati se non ci interessa la dismissione all'interno di un cortile, perché non ci interessa un'area all'interno di un cortile, un conto è una costruzione nuova in un'area nuova dove tutti quanti insieme dismettono una zona e lì ci faccio dei parcheggi, ma una ristrutturazione di un edificio nell'area centrale che mi dismettano un pezzo di cortile non me ne faccio niente, non vado a fare un parcheggio dentro un cortile privato. Quindi questa possibilità di monetizzare, non obbligatoriamente, ma di monetizzare anche questi 5 metri, però sono i 5 metri che si portano dietro la cubatura; quindi se io ti lascio monetizzare ti mantieni la cubatura, se me li dismetti la perdi, a differenza dei 20 metri che se li dismetti ti mantieni la cubatura. Quindi il valore di quel metro quadro nei 20 metri è un certo valore, che è privo di cubatura, il valore di quel metro quadro nei 5 metri è un altro valore perché è comprensivo di cubatura. Quindi abbiamo detto che rimane invariata la delibera del 2009 che definiva l'importo di monetizzazione dei 20 metri con un semplice adeguamento ISTAT dal 2009 ad oggi, mentre invece sulla valorizzazione dei 5 metri facciamo riferimento alla delibera che avevamo fatto e poi riaggiornato un anno e mezzo fa sulla delibera che utilizziamo per fare gli accertamenti catastali per i controlli dell'IMU, che è l'unica delibera che abbiamo con un altro valore che è decisamente superiore a quello della delibera del 2009. Questa è in sostanza la delibera, non abbiamo fatto un altro prezziario, ma abbiamo detto: utilizziamo quello del 2009 come è stato fino ad oggi per i 20 metri con semplicemente l'adeguamento ISTAT e utilizziamo il prezziario che è stato definito per gli accertamenti catastali fatti in questi ultimi anni ... No, non c'è un obbligo di monetizzare quei 5 metri, è una possibilità in più la dove non ci servono perché laddove non ci servono in una ristrutturazione in centro paese in una casa che è fronte strada dove me li

dismette i 5 metri? Me li dismette nel cortile? Ma chi ci mando a parcheggiare nel cortile di un privato? Diventa un blocco che inficia la realizzazione della ristrutturazione. ... I 20 metri potevano essere monetizzati con una delibera del 2009 che definiva una certa cifra; questi 20 metri che vengono dismessi come urbanistica non si portano dietro la cubatura, la cubatura rimane nel fondo, quindi è una dismissione priva di cubatura. Questa è la norma; gli altri 5 metri per parcheggi, parliamo sempre a persona, gli altri 5 metri per parcheggi invece dismettendoli si perde la cubatura nel conteggio, questa è la norma. ... È chiaro che sono due cose distinte, il metro quadro dei 20 non corrisponde al metro quadro del 5 perché uno è carico di una cubatura, l'altro no e quindi ha un valore completamente diverso. Questo giustifica il fatto di applicare una tariffa completamente diversa... Certo, però se invece a me serve il terreno ne lo faccio dismettere, non è una sua scelta, è una scelta dell'amministrazione; anche i 20 metri è una scelta dell'amministrazione di standard urbanistici

Il problema nasce come dicevo non nelle aree esterne, ma nel centro abitato, dove hai una casa fronte strada e quando vai a fare una ristrutturazione con un aumento di cubatura perché il piano regolatore lo permette ti inchiodi poi sulle dismissioni; allora la monetizzazione permette di aggirare il problema della dismissione, se no se hai la casa fronte strada cosa fai? Non è che arretri la casa. ... No, li avevamo fatto già delle modifiche in una variante del piano regolatore dove avevamo ridefinito queste cose, poi c'è la legge 20 dei sottotetti che si possono condonare, però è tutta un'altra cosa.

Presidente

Ringrazio il Sindaco. Chiedo chi di voi vuole intervenire e fare anche dichiarazione di voto... Se non ci sono interventi direi che possiamo passare alla votazione...

Ha chiesto la parola il consigliere Russo, ne ha facoltà.

Consigliere Russo

Grazie Presidente. Scusa signor Sindaco, anche perché mentre parlavi ti abbiamo anche interrotto e ti chiedo scusa, nella dismissione dei 20 metri, parliamo del centro storico, quello che non ho capito e vorrei gentilmente che

me lo spiegassi di nuovo, se nel momento in cui li richiede chi ovviamente aumenta la cubatura è gratis, se invece lo dismette lo paga? Voglio solo capire questo, perché non ho capito bene; perché quando si parla di questa cosa si parla di qualcosa di interessante perché c'è una delibera riempita di contenuti molto importanti, però quello che ti chiedo, nel momento in cui c'è una persona che ha 20 metri che vorrebbe fare qualcosa ... non fa niente, quindi la dismissione qual è? Che introito ha il Comune? Ecco la domanda.

Presidente

Ringrazio il consigliere Russo. Ha chiesto la parola il Sindaco, ne ha facoltà.

Sindaco

Quando si fa un edificio, uno fa una casa di sei alloggi, gli abitanti medi sono tre per alloggio o quelli che sono gli standard in base alle dimensioni dell'alloggio, 18 persone. Per 18 persone io devo dimettere 20 metri di standard urbanistici a persona, quindi sono 360 metri quadrati che tu mi devi dismettere. Su quei 360 metri quadrati che mi dismetti non perdi la cubatura, perché negli standard urbanistici non perdi la cubatura, puoi utilizzare la cubatura anche di quei metri lì che non sono più recintati dove costruisci la casa, perché non costruisci la casa solo con la cubatura del terreno, ma puoi utilizzare anche la cubatura di quei 360 metri che hai dimesso - questa è la legge. Io devo dismettere 20 metri per persona, dismetto questi metri ma la cubatura mi rimane quindi posso fare cubatura anche per quei 360 metri quadri che ho dimesso. Poi ne devo ancora dismettere altri 5 per persona, $18 \times 5 = 90$ metri quadri a parcheggio sui quali però perdo la cubatura, per legge è così. La legge 56 prevedeva prima di questa modifica la possibilità di dire: non mi interessa la dismissione di quei 360 metri quadri perché come standard urbanistici nel largo di 300 metri ne ho a sufficienza sia come verde che come parcheggi, preferisco fare cassa e farteli monetizzare e incasso 59 euro al metro quadro circa, se ben ricordo, come da delibera del 2009. Per i 5 non si poteva fare perché la vecchia legge 56 non lo prevedeva, dovevi per forza dismetterli, però questo chiaramente creava un problema come dicevo prima perché degli edifici che venivano ristrutturati fronte strada, i 90 metri dove li dismetti? Nel

cortile; ma io non ci mando la gente a parcheggiare nel cortile del condominio perché poi mi tocca anche prendermi in carico la manutenzione del cortile del condominio, come stiamo facendo per tanti condomini realizzati negli anni 70/80 perché allora si faceva così, tipo via Frejus e via Gramsci che cerchiamo di toglierceli perché stiamo facendo la manutenzione ai cortili dei privati, e così non funziona. Però non c'era la possibilità di farglieli monetizzare; con questo art.21 che è stato inserito c'è la possibilità di far monetizzare anche quelli, però sono diversi dagli altri 20 perché quelli quando li dismettono perdono la cubatura; quindi se io te li faccio monetizzare e tu te li tieni quei 5 metri ci utilizzi la cubatura, quindi hanno un valore diverso dagli altri, perché gli altri sono sgomberi dalla cubatura che li dismetti perché te la tieni tu, questi invece si portano dietro la cubatura che generano ogni metro quadro. Se fosse un rapporto uno a uno, per esempio, un metro quadro/ un metro cubo, i 90 metri che tu dismetti sono 90 metri cubi; 90 metri cubi li dividi per 2,70 sono 35 metri quadri mal contati, che è un mini alloggio. Quindi io ti faccio pagare chiaramente una cifra diversa molto più consistente della dismissione di quei 5 metri al metro quadro perché tu ti porti dietro la possibilità di utilizzare quei metri cubi e averne un vantaggio in termini di realizzazione maggiore di opera.

Presidente

Ringrazio il Sindaco. Ha chiesto la parola il consigliere Russo, ne ha facoltà.

Consigliere Russo

Grazie. Si può dire alla fine di questo ragionamento tecnico che c'è una duplice convenienza tra le parti? È una domanda, se c'è una duplice convenienza.

Presidente

Ringrazio il consigliere Russo. Ha chiesto la parola il Sindaco ne ha facoltà.

Sindaco

Ci può essere la convenienza, per esempio in molte ristrutturazioni non si riesce a sfruttare neanche a pieno la cubatura che hai a disposizione, perché ci sono dei limiti di altezza, ci sono le distanze dalle case vicine, soprattutto

quando si parla di centro abitato e quindi di casi dove c'è questo problema, quindi non è detto che in tutti i casi sia così, forse in qualche caso fa comodo perché hai ancora la possibilità di aggiungere spazio nell'edificio che stai facendo, ma in molti altri casi hai già saturato la potenzialità del lotto sotto l'aspetto altezza, distanze, che non si sfruttano perché li dismetti. Poi è l'amministrazione stessa che dice "non li voglio, preferisco avere i soldi", ma non è detto che lui ne abbia una convenienza perché magari ha già saturato con la cubatura che ha la possibilità di realizzare l'immobile con le distanze, l'altezza, e quel po' di cubatura in più non riesce neanche a sfruttarla. Però ci può essere anche il caso che invece gli fa comodo quel po' di cubatura in più perché ci sta e quindi gli fa comodo monetizzare, ma bisogna vedere se fa comodo anche a noi perché venga monetizzato, perché se siamo fuori dal centro storico dove non ci sono questi problemi, magari preferisco avere una dismissione davanti di quei 90 metri famosi dove ricavo 5,6,7,8 posti auto. Va valutato caso per caso. La legge era incompleta per quei 5 metri mentre invece per gli altri 20 dava già la possibilità di valutare se monetizzare o meno. Con questo chiarimento fatto dalla Regione non c'è bisogno di aspettare una variante urbanistica, che noi non potremmo neanche fare perché avendo il preliminare del piano regolatore in corso che mette in salvaguardia tutto il piano regolatore e mi impedisce di fare delle varianti fino a conclusione dell'iter, non avrei potuto recepire questo art. 21 se avessi dovuto fare una variante, perché non posso fare varianti fino a che non si è concluso l'iter del piano regolatore. Con questo chiarimento della Regione invece lo riceviamo con una delibera che non è variante al piano regolatore ma è semplicemente recepimento dell'art.21.

Presidente

Ringrazio il Sindaco. Ha chiesto la parola il consigliere Beretta, ne ha facoltà.

Consigliere Beretta

Grazie Presidente. Solo una mozione d'ordine, io vorrei che ci fosse il rispetto delle regole del consiglio comunale: qui siamo in consiglio comunale, non siamo in commissione, perché se si stava a una prassi di questo tipo con botta e

risposta per sviscerare dei problemi di natura tecnica poi creiamo una prassi per il Consiglio che fa correre il rischio di portare questo Consiglio su delle tematiche che non sono del Consiglio, ma sono tematiche tecniche che devono essere svolte in altre situazioni che non siano quelle del Consiglio. Volevo solo dire questo, evitiamo questo. Per carità io capisco che il consigliere Russo voleva avere dei chiarimenti, però se introduciamo una prassi di questo tipo i lavori del Consiglio vengono in qualche modo ritardati e ci possono esserci delle tattiche e delle tecniche dilatorie e così non va bene. Volevo solo far osservare questo, mi sembra pertinente e opportuno.

Presidente

Ringrazio il consigliere Beretta, ma visto che il Sindaco mi ha detto che voleva rispondere ho ritenuto che potesse farlo; poi non succede sempre, non penso che si verifichi ancora una cosa del genere, era proprio una piccola delucidazione.

Possiamo mettere in votazione? Prego consigliere Russo, poi continuiamo e mettiamo in votazione.

Consigliere Russo

Solo una replica di trenta secondi. Non è una tecnica e neanche una tattica... scusami io ti ho fatto parlare e vorrei gentilmente risponderti. Non è una tecnica dilatoria del consiglio comunale, dei lavori di quest'assemblea. Detto questo siccome è un ordine del giorno del Consiglio Comunale nel quale tu siedi, e siccome io in commissione dove si è trattato questo argomento lunedì io non c'ero, ho bisogno di avere dei chiarimenti di carattere tecnico; se non è questa la sede anche di chiarimento di carattere tecnico mi devi spiegare dove e in che modo chiediamo le risposte e le spiegazioni tecniche. Quindi non è né una tattica né un atteggiamento dilatorio e neanche un momento dove si fa ostruzionismo; chi mi conosce sa che io ho bisogno di capire perché quando voto lo faccio secondo coscienza. Grazie consigliere Beretta.

Presidente

Ringrazio il consigliere Russo. Direi che possiamo mettere in votazione.

Favorevoli ...

Contrari ...

Astenuti ... i consiglieri Pirro, De Giuseppe, Mango, Gobbi, Russo e Bona.

Votiamo per l'immediata eseguibilità.

Favorevoli ...

Contrari ...

Astenuti ... i consiglieri Pirro, De Giuseppe, Mango, Gobbi, Russo e Bona.