

CITTÀ DI VIMERCATE
MEDAGLIA D'ARGENTO
AL MERITO CIVILE



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 27 DEL 28 Aprile 2014

OGGETTO: INTERPRETAZIONE DELLE CONVENZIONI STIPULATE AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 DEL DPR 380/2001 IN MERITO ALLE MODALITA' DI CIRCOLAZIONE/ALIENAZIONE DEI POSTI AUTO/BOX REALIZZATI IN ECCEDENZA/SOPRANNUMERO RISPETTO AI PARAMETRI MINIMI PREVISTI DALLA NORMATIVA VIGENTE

Il giorno 28 Aprile 2014, alle ore 20:12, presso questa sede comunale, convocati – in seduta ordinaria ed in prima convocazione – con avviso scritto del Presidente del Consiglio Comunale, notificato a norma di legge, i Signori Consiglieri si sono riuniti per deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno, la cui documentazione è stata depositata il giorno lavorativo antecedente l'adunanza.

Presiede l'adunanza il Presidente Del Consiglio Comunale CAMBIAGHI UMBERTO.

Partecipa il Vice Segretario Generale, dott.ssa BRAMBILLA ROBERTA. Presenziano gli Assessori comunali BOCCOLI CORRADO, RIVA CARLA, MASCIA MARIASOLE, FUMAGALLI GUIDO E MALACRIDA GIANCARLO

Dei componenti del Consiglio comunale:

1.	BRAMBILLA PAOLO	12.	BRAMBATI ELIO GIUSEPPE
2.	NICOLUSSI DAVIDE	13.	MANZIONE ANNALISA
3.	BOSISIO SAVINO	14.	CAGLIANI ALESSANDRO
4.	BRAMBILLA GIORGIO	15.	ANDREONI CLAUDIO
5.	VIMERCATI DANIELA	16.	NEBEL CINZIA
6.	FRANZOSI GIUSEPPE	17.	SARTINI FRANCESCO
7.	ALESSANDRI MAURO		
8.	CAMBIAGHI UMBERTO		
9.	BORSA MICHELA		
10.	FILINCIERI CORRADO		
11.	SALA STEFANO		

sono ASSENTI o ASSENTI GIUSTIFICATI (ag) i Signori:

NICOLUSSI DAVIDE (ag), BRAMBATI ELIO GIUSEPPE (ag), CAGLIANI ALESSANDRO (ag), NEBEL CINZIA (ag), MANZIONE ANNALISA (ag).

Componenti ASSEGNATI n. 17, PRESENTI n. 12.

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto. Sono nominati scrutatori della seduta i Sigg. SALA STEFANO, ANDREONI CLAUDIO, FILINCIERI CORRADO.

Responsabile: CIRANT BRUNO

AA.GG-SG-P01-MD01	Rev. 03
Ottobre 2011	

Consiglio comunale del 28 aprile 2014: deliberazione n. 27

Oggetto: Interpretazione delle convenzioni stipulate ai sensi degli art.17 e 18 del DPR 380/2001 in merito alle modalità di circolazione/alienazione dei posti auto/box realizzati in eccedenza/soprannumero rispetto ai parametri minimi previsti dalla normativa vigente

L'Assessore illustra al Consiglio comunale la seguente proposta di deliberazione:

1. CARATTERISTICHE PRINCIPALI E MOTIVAZIONI DELL'INIZIATIVA

Sono pervenute all'Ufficio Urbanistica richieste di chiarimenti o di parere sia da parte degli operatori privati che di potenziali acquirenti, in merito alle modalità di vendita dei posti auto/box in eccedenza/soprannumerari e non pertinenti agli alloggi realizzati all'interno di interventi in regime di edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del dpr 380/2001.

Premesso che:

- Per questa tipologia di alloggi, l'operatore privato che realizza l'intervento si impegna a regolamentare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi a fronte della riduzione del contributo concessorio alla sola quota delle urbanizzazioni primarie. In virtù di tale agevolazione, la convenzione che regola gli accordi e obblighi fra le parti individua le condizioni e modalità di circolazione degli appartamenti. In particolare stabilisce i prezzi/canoni massimi di vendita/locazione e gli acquirenti/conduttori in possesso di specifici requisiti soggettivi di accesso, con l'obiettivo di soddisfare il fabbisogno abitativo di famiglie rientranti in una determinata condizione socio-economica;
- I requisiti soggettivi di accesso indicati in convenzione, fanno riferimento in maniera prioritaria, se non univoca, all'acquisto dell'alloggio come bene principale e solo in maniera indiretta ai posti auto/box, in quanto pertinenti;
- i requisiti sono stati definiti per far accedere ad alloggi convenzionati determinate tipologie di soggetti e che la presenza di box/posti auto convenzionali è solo complementare e necessaria per assicurare i dovuti box/posti auto alle UI ;
- che il prezzo convenzionato dei box/posti auto deriva dalle "agevolazioni" contributive avute dall'operatore e solo indirettamente rappresentano anche un'utilità all'acquirente;
- La dotazione di box/posti auto pertinenti alle UI presenti sul territorio è un generale obiettivo pianificatorio finalizzato a liberare il soprassuolo e le aree di sosta pubbliche dalle auto residenziali e che quindi offrire al mercato box a prezzi calmierati aiuta a soddisfare tale esigenza generale
- Che a ciò può contribuire l'immissione su mercato di quei box/posti auto a prezzo convenzionato presenti in eccedenza alle UI dell'intervento attuativo purchè sia stato raggiunto per l'intervento l'obiettivo di dotare tutte le UI di almeno un box/posto auto

- Nella convenzione-tipo approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n.41 in data 8 maggio 2000 e s.m.i. a cui si sono riferite tutte le convenzioni stipulate tra Comune ed Operatori Privati fino al 2013, non è trattato in maniera esplicita il caso in cui i box/posti auto in eccedenza rispetto alla superficie minima richiesta per legge, non vengano acquistati dagli assegnatari degli alloggi in edilizia convenzionata facenti parte del fabbricato oggetto di intervento edilizio;

Visto che la Giurisprudenza (Cass. sez. un. del 15.06.2005 n. 12793 confermata da Cass. sez. II Civile, sentenza del 3 febbraio 2012, n. 1664) appare conforme nel ritenere che i parcheggi realizzati in eccedenza rispetto allo spazio minimo richiesto dalla legge (nella specie dall'art. 2 legge n. 122 del 1989 recepito dall'art.12, Cap.3, Allegato 3 della Normativa del Piano delle Regole), non sono soggetti a vincolo pertinenziale a favore delle unità immobiliari del fabbricato, conseguentemente l'originario proprietario-costruttore dell'edificio può legittimamente riservarsi o cedere a terzi la proprietà di tali parcheggi, purché nel rispetto del vincolo di destinazione nascente da atto d'obbligo.

Ritenuto che:

- i box/posti auto anche se considerati separatamente rispetto agli alloggi, rientrano nel regime di edilizia convenzionata, in quanto l'operatore che ha realizzato l'intervento ha usufruito, seppur in quota parte, di un beneficio consistente nella riduzione del contributo concessorio;
- nella vendita di box/posti auto in eccedenza, vadano comunque garantiti prioritariamente gli acquirenti degli alloggi in regime di edilizia convenzionata del fabbricato in quanto già in possesso dei requisiti soggettivi di accesso;
- una volta soddisfatto il fabbisogno di parcheggi/posti auto degli acquirenti gli alloggi in convenzionata, la vendita/locazione dei Box/posti auto in eccedenza/ soprannumerari ad acquirenti esterni all'intervento/edificio possa contribuire ad ampliare i servizi di parcheggio della città, liberando il sistema viario da autoveicoli che permangono in sosta per lunghi periodi di tempo, anche a vantaggio di soggetti residenti in edifici che non sono dotati di box/posto auto oppure che necessitano di un ulteriore spazio per il ricovero dell'autovettura.

Per le motivazioni fin qui espresse si propone che la cessione/locazione dei box in eccedenza/soprannumero compresi in interventi di edilizia convenzionata, avvenga alle seguenti condizioni:

- i box/posti auto in eccedenza/soprannumero dovranno essere prioritariamente offerti in vendita agli acquirenti degli alloggi in edilizia convenzionata oggetto dell'intervento edilizio;
- La vendita/locazione dei box/posti auto in eccedenza/soprannumero potrà essere indirizzata anche a soggetti non in possesso dei requisiti soggettivi indicati in convenzione;
- I box/posti auto in eccedenza dovranno in ogni caso essere alienati al prezzo stabilito in convenzione.

Tali disposizioni si applicano alle convenzioni già stipulate e che non trattino esplicitamente tale casistica.

Considerato che l'interpretazione proposta produce effetti di tipo urbanistico in termini di dotazione e modalità di circolazione di parcheggi a servizio del territorio comunale, si richiede per queste ragioni al Consiglio Comunale di deliberare in merito.

2. PRECEDENTI

Commissione Territorio del...

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 in data 8 maggio 2000 e s.m.i.;

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 in data 22 novembre 2010;

3. METODO DI ESECUZIONE

La delibera è depositata, agli effetti di legge, per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale unitamente a tutti gli elaborati; del deposito è data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio.

4. PREVENTIVO O STIMA DELLA SPESA

La presente proposta non comporta alcuna spesa a carico della Amministrazione comunale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- **UDITA** la relazione dell'Assessore e la discussione seguitane, riportata nel verbale della seduta odierna;
- **ACQUISITO** agli atti il parere espresso dalla Commissione consiliare II° - Territorio nella seduta del 23 aprile 2014;
- **ACCERTATO** che la competenza a deliberare sulla proposta in oggetto appartiene al Consiglio comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, e che è stato espresso, sulla proposta della presente deliberazione, il parere ex art. 49 del D.Lgs. medesimo, allegato al presente atto quale parte integrante, da parte del Responsabile del servizio;
- **SVILUPPATOSI** il dibattito, così come riportato nel verbale della seduta;
- **CON VOTI** palesi, espressi per alzata di mano:
 - Presenti n. 12 su n. 16 Consiglieri assegnati più il Sindaco;
 - Voti favorevoli alla proposta n. 11;
 - Voti contrari nessuno;
 - Astenuti n. 1 (Andreoni – Lega Nord);

DELIBERA

1. di esprimere parere positivo a concedere agli operatori che hanno realizzato interventi di edilizia convenzionata ai sensi degli art.17 e 18 del dpr380/2001, la possibilità di alienare i box/posti auto, in eccedenza/soprannumero alle UI presenti nell'intervento, a soggetti diversi dagli assegnatari degli alloggi in edilizia convenzionata oggetto dell'intervento a condizione che questi ultimi non siano interessati all'acquisto e che la convenzione stipulata non tratti in maniera esplicita tale casistica;

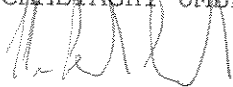
2. di esprimere parere positivo a concedere agli stessi operatori la possibilità di alienare i box/posti auto, in eccedenza/soprannumero alle UI presenti nell'intervento, a soggetti non in possesso dei requisiti soggettivi di accesso esclusivamente al prezzo stabilito in convenzione;
3. di dichiarare che l'ultimo bilancio definitivamente approvato dal Consiglio comunale è quello relativo all'esercizio 2013 e che la gestione avviene conformemente al dettato dell'art. 163, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;
4. di dare atto che, vista l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto, il Consiglio comunale, con voti palesi, espressi per alzata di mano:
 - Presenti n. 12 su n. 16 Consiglieri assegnati più il Sindaco;
 - Maggioranza richiesta n. 9;
 - Voti favorevoli alla proposta n. 11;
 - Voti contrari nessuno;
 - Astenuti n. 1 (Andreoni – Lega Nord);a norma dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

ALLEGATI:

Parere di regolarità tecnica

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
CAMBIAGHI UMBERTO



IL VICE SEGRETARIO GENERALE
BRAMBILLA ROBERTA



PUBBLICAZIONE/COMUNICAZIONE:

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line (reg. n. _____), per quindici giorni consecutivi, e cioè dal ^U 6 MAG. 2014 al ^Z 21 MAG. 2014.

Vimercate,

ESECUTIVITÀ:

La presente deliberazione è stata dichiarata IMMEDIATAMENTE ESECUTIVA ai sensi dell'art. 134, comma 4, del DLgs. 18 agosto 2000, n. 267

Vimercate, 28 aprile 2014

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
BRAMBILLA ROBERTA

