

**COMUNE DI SAN QUIRICO D'ORCIA**  
**(PROVINCIA DI SIENA)**

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Verbale n°. 69 del 27/11/2020

**Oggetto : URBANISTICA – MONETIZZAZIONE POSTI AUTO ART. 44 COMMA 12 DEL PIANO OPERATIVO - INDIRIZZI OPERATIVI**

L'anno **duemilaventi** e questo dì **27** del mese di **Novembre** alle ore **21:00**, nella sede del Comune, previa notifica degli inviti personali avvenuta nei modi e termini di legge e l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti leggi e disposizioni statutarie, sono stati convocati a seduta i componenti il Consiglio:

Proceduto all'appello nominale risultano :

		<b>PRESENTE</b>	<b>ASSENTE</b>
<b>1</b>	<b>MARAMAI DANILO</b>	<b>Sindaco</b>	
<b>2</b>	<b>MARTORELLI MADY</b>	<b>Consigliere</b>	
<b>3</b>	<b>MEDAGLINI GIULIO</b>	<b>Consigliere</b>	<b>A</b>
<b>4</b>	<b>GAMBINO LUCA</b>	<b>Consigliere</b>	
<b>5</b>	<b>GORELLI GIADA</b>	<b>Consigliere</b>	
<b>6</b>	<b>GIORNI PAOLA</b>	<b>Consigliere</b>	
<b>7</b>	<b>VALERIO ILARIA</b>	<b>Consigliere</b>	
<b>8</b>	<b>MILANO MARTINA</b>	<b>Consigliere</b>	
<b>9</b>	<b>FRANCI MARILENO</b>	<b>Consigliere</b>	
<b>10</b>	<b>ZALI JURI</b>	<b>Consigliere</b>	
<b>11</b>	<b>SANI UGO</b>	<b>Consigliere</b>	
	<b>TOTALE</b>	<b>10</b>	<b>1</b>

Assiste il Segretario Generale Dott. **Michele D'Avino**

Presenti n. **10** - assenti n. **1** - non in carica n. **0** - Totale Componenti n. **11**

Assume la Presidenza **Daniilo Maramai** nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica segnata all'Ordine del Giorno

Partecipano alla seduta gli Assessori esterni senza diritto di voto Bartoli Marco e Monaci Michele

La seduta è inibita all'accesso del pubblico, in conformità alle misure di contenimento vigenti per l'emergenza sanitaria da Covid-19. La pubblicità della seduta è garantita attraverso la diretta *streaming* del Consiglio Comunale mediante apposito link inserito nella home page del sito [www.comune.sanquiricodorciasi.it](http://www.comune.sanquiricodorciasi.it).

## COMUNE DI SAN QUIRICO D'ORCIA (PROVINCIA DI SIENA)

Il **Sindaco** introduce il punto n. 5 all'ordine del giorno inerente indirizzi operativi per la monetizzazione dei posti auto previsti dal Piano Operativo. Precisa che si tratta di adempimento richiesto con riferimento agli standard previsti per parcheggio. La delibera contempla l'ipotesi in cui non sia possibile realizzare i posti auto e pone una disciplina puntuale alle ipotesi in cui si può intervenire con monetizzazione.

Il Consigliere **Sani** afferma: l'esame delle istanze dovrebbe essere basato il più possibile su criteri oggettivi. In alcuni casi i criteri indicati lasciano spazio alla valutazione dell'ufficio. Legge alcuni passaggi della delibera che escludono la monetizzazione. Riferisce che in via Simone Martini spesso le auto vengono parcheggiate sopra i marciapiedi e sopra le aiuole. Fa esempio di richiesta di cambio di destinazione nel caso in cui non ci siano né pertinenze né parcheggi pubblici. In questi casi è esclusa la monetizzazione. Cosa si fa in questi casi?

Il **Sindaco** chiarisce che in questi casi non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

Il Consigliere **Sani** afferma: ma allora si doveva scrivere anche che è vietato il cambio di destinazione d'uso.

Il **Segretario Comunale** precisa che non si deve ricercare nel testo di questa delibera quello che è disciplinato altrove, come ad esempio la disciplina puntuale dei cambi di destinazione d'uso. La delibera si occupa piuttosto di disciplinare una eccezione alla regola generale secondo cui per alcune trasformazioni urbanistiche o cambi di destinazione occorre soddisfare precisi standard urbanistici relativi ai parcheggi. La delibera contiene delle linee guida che dovranno essere seguite nella valutazione di sostenibilità degli interventi proposti, da valutarsi caso per caso.

Il Consigliere **Sani** afferma: chiede cosa accade in caso di volumetrie premiali rispetto alla monetizzazione?

Il Consigliere **Franci** afferma: su questa proposta abbiamo chiesto di inserire alcune precisazioni in delibera che sono state accolte. Gli ampliamenti vengono fatti in base al piano operativo, non c'entrano con questa delibera. La finalità della delibera è quella di dare delle possibilità che attualmente non ci sono nel piano operativo. Si dà una risposta a determinate casistiche e si produce anche un introito. Poi rispetto ad alcune zone dove c'è maggiore necessità di parcheggi bisognerebbe attivare i sensi unici e recuperare maggiore disponibilità per i posteggi.

Il Consigliere **Sani** afferma: non capisco il passaggio dove si esclude la monetizzazione. Che senso ha escludere la monetizzazione se poi l'intervento a monte comunque non si può fare?

Il Consigliere **Franci** afferma: il testo è la monetizzazione degli standard urbanistici. Se non ricorrono quei requisiti resta tutto così com'è.

Il Consigliere **Sani** afferma: sapete qual è la mia preoccupazione, avvalorata da quello che succede da decenni in molte case che conosciamo? Che il cambio di destinazione poi si fa lo stesso. Non vorrei che il divieto di monetizzazione fosse un incentivo a realizzare comunque il cambio di destinazione.

Il Consigliere **Gambino** afferma: non sono d'accordo. Il problema non è la delibera, ma forse la necessità di fare controlli. È importante qui sottolineare che in alcune situazioni non si può monetizzare, perché è necessario il posto auto. Credo che questa discussione poteva essere evitata. Avevamo ricevuto la documentazione, cui tra l'altro Marileno aveva risposto subito.

# COMUNE DI SAN QUIRICO D'ORCIA

## (PROVINCIA DI SIENA)

La questione dei parcheggi in realtà a San Quirico non rappresenta un problema. Basta fare una passeggiata di poche decine di metri e i parcheggi ci sono.

In assenza di ulteriori interventi o richieste di dichiarazione di voto, il **Sindaco** mette in votazione la presente proposta all'ordine del giorno.

Consiglieri presenti e votanti: 10. Il Consiglio Comunale approva all'unanimità.

Successivamente il **Sindaco** propone di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Consiglieri presenti e votanti: 10. Il Consiglio Comunale approva all'unanimità.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'art. 42 del D Lgs 18/08/2000 n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", relativo all'attribuzione delle competenze al consiglio comunale;

VISTO lo Statuto comunale;

PREMESSO che:

- con delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 28/12/2006 è stato approvato il Piano Strutturale;
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 23/12/2019 è stato approvato ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014, il Piano Operativo del Comune di San Quirico d'Orcia e contestualmente il Rapporto Ambientale e la Sintesi Non Tecnica, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 10/10;

DATO ATTO che il Piano Operativo prevede prescrizioni per il dimensionamento e la progettazione dei parcheggi e del verde privato riportate all'art. 44 e che in particolare il comma 4 e 5 prevedono una dotazione minima di posti auto :

RILEVATO che il comma 12 del predetto articolo 44 prevede testualmente che:

*In caso di impossibilità di reperire nel resede gli spazi necessari alla realizzazione dei parcheggi di pertinenza necessari, la realizzazione dell'intervento è subordinata alla stipula di un atto convenzionale contenente l'impegno del proprietario a corrispondere a titolo di oneri straordinari (per monetizzazione degli standard di parcheggi privati) una cifra - stabilita dalla P.A con apposito regolamento – a compensazione della mancata realizzazione dei parcheggi di pertinenza. Tale monetizzazione è esclusa per le attività commerciali al dettaglio (CD1, fino 300 mq di SV) insediate nella C11.*

RITENUTO necessario rendere operativa la possibilità di accedere ad una monetizzazione compensativa dei posti auto non realizzabili, ferma restando la condizione generale della sostenibilità urbana delle trasformazioni stabilita dal P.O.;

RITENUTO INOLTRE CHE, al fine di non aggravare ulteriormente la procedura, in sostituzione della stipula della convenzione prevista dalla norma di PO possa essere presentata da parte del richiedente ricevuta di versamento inerente l'importo da corrispondere a titolo di oneri straordinari prima del deposito o rilascio dell'atto abilitativo;

DATO ATTO altresì che i proventi della monetizzazione dei posti auto non realizzati finalizzati al miglioramento del sistema della mobilità e della sosta del centro urbano;

# COMUNE DI SAN QUIRICO D'ORCIA

## (PROVINCIA DI SIENA)

RITENUTO opportuno che il controvalore degli oneri straordinari deve necessariamente scaturire dalla ricognizione dei costi e del valore dei parcheggi e che pertanto da una ricerca ed indagine di mercato effettuata da parte dell'UT e verificato inoltre le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate i valori dei parcheggi a raso sono risultati nell'ordine dei 170 – 240 €/mq comprensivi del valore del terreno;

Constatato che il Piano Operativo all'art. 44 comma 3 riporta il dimensionamento del posto auto:

*Ai fini del dimensionamento dei parcheggi per "superficie di un posto auto" si intende la somma dello spazio necessario allo stallo di parcheggio (5 ml x 2,5 ml) e alla manovra (equivalente), per un totale di 25 mq a posto auto.*

Considerato che, al fine di una corretta applicazione del meccanismo della monetizzazione, si rende opportuno affiancare alla determinazione di cui sopra alcuni indirizzi operativi;

Visto il vigente Piano Operativo

Visto il vigente Regolamento Edilizio;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto il Regolamento per gli Uffici ed i Servizi;

VISTO il parere di regolarità tecnica reso, ai sensi dell'articolo 49 del TUEL approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, dal responsabile tecnico;

DATO ATTO che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;

Consiglieri presenti e votanti: 10. Il Consiglio Comunale approva all'unanimità.

### DELIBERA

- 1) di stabilire, nell'ambito degli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia, la facoltà della Amministrazione Comunale di compensare la mancata realizzazione degli spazi a parcheggi privati prescritti da P.O. mediante versamento del corrispettivo di cui appresso senza necessità di sottoscrizione di atto convenzionale prevista all'art. 44 comma 12 del PO vigente;
- 2) di stabilire in € 4.300 il corrispettivo compensativo per ogni posto auto privato non realizzato, calcolato sulla base di convenzionali 25,00 mq. comprensivi degli spazi di manovra;
- 3) di stabilire le seguenti modalità operative ed applicative:
  - a) le valutazioni definitive circa l'applicabilità ai singoli casi del meccanismo della monetizzazione, avranno efficacia previa presa visione da parte della Giunta Comunale, sulla base di valutazione tecnica preventiva dell'Ufficio Urbanistica e Edilizia Privata e previa presentazione di specifica istanza da parte del soggetto interessato;
  - b) l'esame delle istanze terrà conto prioritariamente, ai fini della sostenibilità della trasformazione, dei seguenti elementi:
    1. impossibilità o antieconomicità nel disporre o acquistare in posizione adiacente, i necessari spazi privati di parcheggio pertinenziale;
    2. presenza o meno, nelle vicinanze di spazi a parcheggio pubblici che possano egualmente sopperire alle maggiori necessità di sosta stanziale privata.
  - c) Fermo restando il procedimento di cui al precedente punto 3 lett. a), la monetizzazione è consentita, di norma, nei seguenti casi:
    1. quando, benché vi siano spazi privati disponibili, coperti o meno, gli stessi non siano accessibili e/o utilizzabili come parcheggi per motivazioni derivanti da vincoli o norme di sicurezza (pareri contrari su vincoli ex Dlgs 42/04, passi carrabili in contrasto con il Codice della Strada, unico accesso da viabilità chiusa al transito veicolare ed in ogni altro caso in cui vi siano impedimenti oggettivi);

## **COMUNE DI SAN QUIRICO D'ORCIA (PROVINCIA DI SIENA)**

2. per la porzione di immobile residua da un frazionamento oppure oggetto di modifica di destinazione d'uso qualora l'unità originaria sia priva dei posti auto;
- d) restano esclusi dal meccanismo della monetizzazione, i seguenti casi:
- nuove costruzioni e costruzioni recenti realizzate (data fine lavori) nell'ultimo decennio;
  - interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione parziale o totale, cui consegua una sottrazione, anche solo parziale degli spazi a parcheggio privati esistenti;
  - immobili non ricompresi nella perimetrazione del territorio urbanizzato;
  - interventi che prevedano frazionamento di Unità Immobiliari, anche in più fasi non continue, con incremento di oltre 2 UI o variazione d'uso > 1000 mc. relativamente ad ambienti posti a PT utili a sopperire anche parzialmente alla dotazione di posti auto pertinenziali;
  - riutilizzo abitativo di locali specificatamente destinati a garage o autorimesse pertinenziali;
  - nel caso di modifiche alle aree libere pertinenziali al fabbricato (es: ampliamento giardino, creazione di dislivelli non percorribili, inserimento arredi, ecc) con soppressione parziale o totale degli spazi a parcheggio esistenti;
  - nel caso in cui, in data successiva la presente deliberazione, il soggetto abbia frazionato e/o alienato spazi o aree a parcheggio (ovvero come tali utilizzabili) che fossero pertinenti o prossimi all'immobile da trasformare;
  - modifica della destinazione d'uso di locali a piano terra, quando l'immobile risulti parzialmente o totalmente di un unico proprietario e le unità dei piani superiori siano prive di posti auto pertinenziali;
- e) Restano ferme le limitazioni del PO relative alle trasformazioni soggette a piano attuativo o piano urbanistico convenzionato (PUC) o comunque normati da specifiche indicazioni o schede di Piano Operativo.
- 4) di stabilire che i proventi della monetizzazione verranno finalizzati alla progettazione e realizzazione di opere finalizzate al miglioramento del sistema della mobilità e della sosta del centro urbano.

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Successivamente, con apposita separata votazione espressa per alzata di mano con il seguente esito: Consiglieri presenti e votanti: 10. Il Consiglio Comunale approva all'unanimità. La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del T.U. - D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267. La deliberazione diventerà esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio.

**COMUNE DI SAN QUIRICO D'ORCIA**  
**(PROVINCIA DI SIENA)**

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

**Il Segretario**

**Il Sindaco**

**Michele D'Avino**

**Maramai Danilo**

ORIGINALE IN FORMATO ELETTRONICO CON FIRME DIGITALI

Le firme, in formato digitale, sono state apposte sull'originale elettronico del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7/3/2005 n. 82 e s.m.i. L'originale elettronico del presente atto è conservato negli archivi informatici del Comune di San Quirico d'Orcia ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 7/3/2005 n. 82.

Il parere di regolarità tecnica rilasciato dal Responsabile SERVIZIO 11 - Area Tecnica Gestione del Territorio, MARZUOLI ANDREA e il parere di regolarità contabile del Responsabile del SERVIZIO\_2 Elena Gitto, espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1 e dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267 del 18.08.2000, mediante sottoscrizione digitale sono disponibili unitamente al procedimento informatico di formazione della presente deliberazione.